

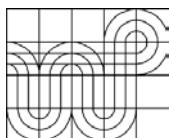


STADT MÖCKMÜHL  
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET HABICHTSFLUR"

**„LANDSCHAFTSBILDANALYSE UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF  
ZUM BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET HABICHTSFLUR“**

– STAND 03.09.2013 –



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

**TEIL I****Landschaftsbildanalyse**

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Darstellung und Bewertung des Planungsraumes</b> .....	<b>5</b>
4.1	Übersicht und Einordnung in den Naturraum .....	5
4.2	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes .....	6
4.2.1	Landschaftsbildbewertung des Naturraumes .....	6
4.2.2	Landschaftsbildbewertung des Plan- und Wirkraumes .....	9
4.3	Historische Kulturlandschaft/-elemente .....	12
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Eingriffsschwere</b> .....	<b>12</b>
5.1	Ergebnisse der Sichtbarkeitsanalyse .....	12
5.2	Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung .....	13
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Landschaftsbildanalyse</b> .....	<b>14</b>

**TEIL II****Städtebaulicher Entwurf**

<b>1</b>	<b>Konzeptansätze</b> .....	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Abschließendes Fazit</b> .....	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Quellennachweis</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Plananhang</b> .....	<b>25</b>

## TEIL I

### Landschaftsbildanalyse

#### 1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Möckmühl plant die Ausweisung eines 13,3 ha großen Industriegebietes, welches der überörtlich bedeutsamen Gewerbeentwicklung zuzuordnen ist. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss der Gemeinde Möckmühl vom 29.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Habichtsflur“ beschlossen.

Das geplante Gebiet grenzt an das bereits bestehende Industriegebiet „Maisenhälden“ und soll mittels der vorliegenden Planung fortgeführt werden. Das bestehende Industriegebiet ist im aktuellen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen dargestellt. Um das Plangebiet „Industriegebiet Habichtsflur“ in diesen Kontext einzubetten ist eine Änderung des Regionalplanes notwendig.

Ein Eingriff dieser Größenordnung erfordert eine sensible Bestandsaufnahme und –bewertung der betreffenden Schutzgüter. Der bisher weniger relevante Punkt des Schutzgutes Landschaftsbild wird vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Umwelt neu interpretiert werden müssen. Festsetzungen auf eine rein ästhetische Betrachtung des Landschaftsbildes stehen nicht mehr im Zusammenhang zwischen Mensch, Natur und Umwelt. Vielmehr soll die Landschaft aus ihrer kulturhistorischen Entwicklung heraus betrachtet werden.

Abhängig von den landschaftlichen Gegebenheiten (Relief, Schutzgebiete) ist bei der Standortwahl von Vorhaben das landschaftliche Einfügen des geplanten Projekts zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall konnte nach Prüfung durch die Stadt Möckmühl festgestellt werden, dass sich keine adäquaten Potentialflächen im Bereich der Innenentwicklung befinden. Da es im Talraum der Jagst infolge von Überschwemmungs- und -Landschaftsschutzgebieten sowie bedingt durch die Steillagen keine Möglichkeit einer weiteren Ausdehnung gibt, konnte eine Neuausweisung für Gewerbe und Industrie nur auf den Höhenzügen des Jagsttales geschehen. Wegen der zahlreichen Kulturgüter und kulturhistorischen Elemente um Möckmühl sowie des hohen Erholungswertes im Raum Jagsttal ist eine Landschaftsbildanalyse aufgrund möglicher visueller Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vonnöten.

Ziel ist es, nach erfolgter Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsbildes, eine Aussage zu den erheblichen oder unerheblichen Wirkungen der Planung zu treffen, und bei nachhaltigen, negativen Auswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung darzustellen. Die Untersuchungen der Analyse fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industriegebiet Habichtsflur“ und in den Umweltbericht zur 12. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Erweiterung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Möckmühl-Züttlingen ein.

#### 2 Rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben

Gemäß § 1 (1) Nr. 3 BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen und dauerhaft zu sichern. Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind Vorhaben zu werten, welche u.a. das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 (1) BNatSchG).

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind Vorrang (VRG)- und Vorbehaltgebiete (VBG) der regionalen Freiraumstruktur festgeschrieben. Das Plangebiet befindet sich am Rand des VRG Regionaler Grünzug „Unterer Jagst-Kocher-Raum“, liegt aber nicht in diesem.

### 3 Methodische Vorgehensweise

Zur Bewertung des Landschaftsbildes liegt eine flächendeckende Auswertung des Instituts für Landschaftsplanung und Ökologie der Universität Stuttgart vor. An diesem Pilotprojekt nahmen neben dem Regionalverband Heilbronn-Franken fünf weitere Regionalverbände Baden-Württembergs teil.

Ausgehend von § 1 (1) Nr. 3 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Nach diesen Kriterien (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) wurde eine Bildbefragung mit Personen aus Bürgern, Fachleuten und Vertretern der Verbandsversammlung durchgeführt. Aus der Region Heilbronn-Franken wurden insgesamt 300 Bilder präsentiert, welche mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren nach Abgabe der Bewertungen ausgewertet wurden. Das Ergebnis ist ein universales Bewertungsmodell für die Schutzgüter Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Es zeigte sich, dass positive Wahrnehmungen vor allem die Reliefausprägung sowie Wald- und Grünflächen, Gewässer, Streuobstbestände und Waldränder darstellen. Als besonders negativ wurden Hochspannungsleitungen, Umspannwerke und Gewerbegebiete empfunden. Beispielsweise kann das Kriterium Schönheit in eine 11-stufige Bewertung klassifiziert werden (siehe Abb.1). Hier erzielte u.a. das mittlere Jagsttal eine besonders hohe zusammenhängende Bewertung.

Stufeneinteilung zur Bewertung der Kategorie Schönheit

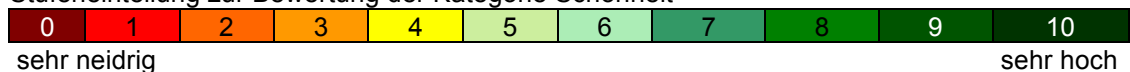


Abb. 1: Kartenausschnitt zur flächendeckenden Landschaftsbildbewertung (hier: Schönheit)

Nach der Abbildung befindet sich das Plangebiet (weiße Markierung) in einer mittleren Einteilung bei Stufe 4. Das angrenzend bereits bestehende Industriegebiet wird als schlechterer Schönheitswert betrachtet (Stufe 3).

Nach Aussagen des Regionalverbandes sind die Ergebnisse der flächendeckenden Landschaftsbildanalyse zur Anwendung in der Landschaftsrahmenplanung geeignet. Für die Bewertung kleinräumiger Gebiete im Rahmen der kommunalen Planung dienen die Ergebnisse als Anhaltspunkt und bedürfen einer präzisen Vorortuntersuchung.

Die Analyse des Landschaftsbildes erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU, 2010). Hierbei wird eine Einstufung in 5 Kategorien vorgenommen (Stufe A bis Stufe E), wobei A eine sehr hohe, E eine sehr geringe Ausprägung darstellt. Die Stufen sind anhand von Hauptkriterien charakterisiert, Nebenkriterien lassen dann eine exakte Einordnung erfolgen. Tabelle 1 zeigt beispielhaft die Einstufung und Bewertungskriterien.

**Tab. 1: Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild (LfU, 2010)**

Einstufung	Hauptkriterien	
	Vielfalt	Eigenart / Historie
sehr hoch (A)	viele verschiedenartige Strukturen und/oder Nutzungen und/oder Artenvielfalt (Vegetation, Fauna) -> hohe, aber geordnete Komplexität	ausschließlich Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen -> kulturhistorische Entwicklung
hoch (B)	...	...
...	...	...

Die Nebenkriterien teilen sich in:

- **Harmonie:** Einklang mit den natürlichen und anthropogenen Elementen
- **Einsehbarkeit:** Gebiet ist von allen oder nur wenigen Seiten einsehbar
- **Natürlichkeit:** große oder geringe Naturnähe, anthropogener Einfluss
- **Infrastruktur:** Erholungseinrichtungen vorhanden oder nicht
- **Zugänglichkeit:** vielfältiges geschlossenes Wegenetz
- **Geruch:** angenehmer Geruch (Blüten, Heu) oder Industrie-Emissionen
- **Geräusche:** ruhige Geräusche oder Verkehrslärm
- **Erreichbarkeit:** Entfernung des Siedlungsrandes
- **Nutzmuster:** vielfältige Nutzungsformen, Frequentierung des Raumes

Eine Analyse dieser Art erfolgt sowohl für den inneren Bereich des Planungsstandortes (0,5 - 1,0 km Radius) als auch für den äußeren Bereich bis zu einem Radius von 3,0 km.

## 4 Darstellung und Bewertung des Planungsraumes

### 4.1 Übersicht und Einordnung in den Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der VVG Möckmühl (Flurstück 1729/1, Gemarkung Züttlingen), direkt angrenzend an die BAB A 81. Das Gebiet auf dem Gewann „Habichtsfur“ mit einer Gesamtfläche von 13,3 ha schließt sich östlich an das bestehende Industriegebiet Maisenhalden (GI) an. Der Nordrand wird durch ein Regenrückhaltebecken markiert. Im Norden und Westen schließen Ackerflächen an. Das Gebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarfläche dar und fällt nach Nordwesten ab. Umschlossen wird der Bereich halbkreisartig von Süd nach Nordost durch das große, zusammenhängende Waldgebiet „Harthäuser Wald“. Die infrastrukturelle Anbindung an das geplante Gewerbegebiet besteht über die L1047, welche direkt mit der Anschlussstelle zur A 81 verknüpft ist. Die Ortschaft Züttlingen liegt etwa 2 km westlich vom Plangebiet entfernt, Möckmühl sowie Ruchsen befinden sich nördlich in 3 km Luftlinie.

Der Untersuchungsraum ist dem übergeordneten Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten zuzuordnen. In der lokalen Betrachtung gehört das Plangebiet zum Naturraum Nr. 126 „Kocher-Jagst-Ebenen“, wobei es im nordwestlichen Teil dieses Naturraumes liegt. Die Kocher-Jagst-Ebenen besitzen eine Flächengröße von rund 880 km<sup>2</sup> und sind ländlich geprägt, d.h.

größere Verdichtungsräume fehlen. Angrenzend befindet sich im Norden der Naturraum Nr. 128 „Tauberland“ sowie im Süden die „Hohenloher-Haller-Ebene“ (Nr. 127).

Der Naturraum wird wesentlich von den beiden Hauptfließgewässern Kocher und Jagst geprägt. Kennzeichnend sind die tief in den Muschelkalk eingeschnittenen Täler. Im Untersuchungsraum Möckmühl verläuft die Jagst mäandrierend mit felsigen Prallhängen und Umlaufbergen. Hier finden sich die Wald-, Burgen- und Mühlenabschnitte, welche der Landschaft eine besonders hohe Erholungs- und Landschaftsbildqualität geben.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind im Naturraum vielfach vertreten. Im Jagsttalabschnitt zwischen Züttlingen und der Stadt Möckmühl sind folgende Schutzgebiete beschrieben:

- **Landschaftsschutzgebiet** Nr. 1.25.057: Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen
- **FFH-Gebiet** DE6721341: Untere Jagst und unterer Kocher
- **Vogelschutzgebiet** DE6624401: Jagst mit Seitentälern
- **Biotope** nach § 32 NatSchG: hierzu zählen vor allem die naturnahen Fließgewässerabschnitte der Jagst sowie der kleineren Bachläufe, Trockenmauern der Weinberge und ein größerer, zusammenhängender Altholzbestand bei Maisenhälden
- **Naturdenkmäler**: sowohl flächig als auch punktuelle Einzelbäume

Im Plangebiet zum Bebauungsplan „Industriegebiet Habichtsflur“ befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Infrastrukturell ist der Raum Möckmühl hervorragend angeschlossen. Wichtigste Verkehrsverbindung stellt die BAB A 81 dar. Die Stadt Möckmühl sowie der Stadtteil Züttlingen verfügen über einen Bahnhof mit Personenverkehr.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes

Die visuelle Wahrnehmung des Planungsraumes wird von den Komponenten Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bestimmt. Diese Naturpotentiale sind mit ihren individuellen Merkmalen und Besonderheiten zu erhalten und zu schützen. Ein naturnahes, vielfältig gestaltetes Landschaftsbild wird vom Betrachter positiver wahrgenommen als monotone, stark anthropogen veränderte Raumsituationen.

### 4.2.1 Landschaftsbildbewertung des Naturraumes

Eine Bewertung des Landschaftsbildes für den Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen wurde für die „Naturraumsteckbriefe“, herausgegeben vom Ministerium Ländlicher Raum Baden-Württemberg (2000), erstellt. Hierbei erfolgte sowohl eine Bestandsbewertung des Ist-Zustands des landschaftsästhetischen Potentials und der Erholungsnutzung, als auch Zielsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung dieses Schutzgutes. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in diesem Kapitel zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 2 zeigt die landschaftsbildgebenden Kriterien in ihrer Ausprägung im Naturraum. Die Betrachtung des landschaftsästhetischen Potentials zeigt, dass im Naturraum 55% der Landesfläche ein mittleres landschaftsästhetisches Potential aufweisen, mehr als ein Drittel (36%) besitzen ein hohes Potential. Dem Kriterium *Vielfalt* wird dabei in der höchsten Einstufung der größte Anteil zugute geschrieben (43%). Eine geringe Ausprägung besitzt hingegen die landschaftliche *Eigenart*. Fast die Hälfte der Landesfläche des Naturraums fällt unter diese Einstufung.

In den nachfolgenden Tabellen 2 und 3 wurde sich nach Möglichkeit nur auf den Untersuchungsraum im Gebiet Möckmühl bezogen.

**Tab. 2: Landschaftsästhetische Potentiale des Naturraumes Kocher-Jagst-Ebenen**  
(LUBW, 2000)

Leistungsfähigkeit der Naturpotentiale	Merkmale der Leistungsfähigkeit		Ausprägung im landesweiten Vergleich		
			gering	mittel	hoch
	Landschaftsästhetisches Potential	Gesamtwert	9%	55%	36%
		Vielfalt	11%	46%	43%
		Schönheit	8%	56%	36%
		Eigenart	44%	24%	32%
	wertbestimmende Elemente	Weinberge, Fließgewässer, Burgen, Kirchen			
Visuelle Merkmale	Merkmale		Raumbezug		
	Orientierung		Tal der Jagst als durchgängiger Orientierungsbereich		
	Siedlungen		Größere Siedlungen im Talbereich, auf den Hochebenen wenige Dörfer		
	Offenland		Im Tal zusammenhängendes Offenland, überwiegend Grünland. Die Hochflächen sind geprägt durch Ackerflächen.		
	Wald		Wald-Offenlandverzahnung durch vielfache Ein- und Ausbuchtungen gegeben		
Nutzungsentwicklung	Nutzungstyp		Tendenzen		
	Siedlung		Geringe Zunahme an Siedlungsfläche erwartet		
	Industrie		Im Talraum geringe Zuwächse aufgrund von Schutzgebieten und Freiraumsicherung		
	Wald, Landwirtschaft		keine wesentlichen Veränderungen		
	Infrastruktur		z.T. Ausbaumaßnahmen von Straßen vorgesehen, keine Veränderungen bei Schienen- und Flugverkehr zu erwarten		
Sicherung der Naturpotentiale	Sicherungsinstrument		Flächenanteil im gesamten Naturraum		
	Natur- und Landschaftsschutzgebiete		< 33 %		
	Schutzbedürftige Bereiche		< 33 %		
	Grünzüge und Grünzäsuren		< 33 %		

Aussagen zur Erholungsnutzung verdeutlichen die Symbiose zwischen der visuellen Wahrnehmung eines Landschaftsgebiets und der Aufenthaltsqualität in dieser Landschaft. Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren zur Erholungsfunktion sind auf einen Vergleich mit dem Land Baden-Württemberg angesetzt. Aus diesem Grund können die Indikatoren vom tatsächlichen Wert des Planungsraumes abweichen.

**Tab.3: Erholungsnutzungspotential im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen** (LUBW, 2000)

Eignung für landschaftsgebundene Erholung	Eignungsmerkmale	Indikatoren	Dominierende Ausprägung im landweiten Vergleich
	Verfügbare Landschaftsfläche	Zur Verfügung stehende Landschaftsfläche außerhalb der Siedlungsgebiete	hoch
	Landschaftliche Erholungseignung	Anteil geeigneter und ausgestatteter Landschaftsfläche	mittel
	Ausstattung des Raumes mit natürlichen, erholungsbedeutsamen Landschaftselementen	Anteil geeigneter Landschaftsfläche	hoch
		Waldrandsituation	hoch
		Raumvielfalt	mittel
		Gewässer und Gewässerrandsituation Fließgewässer	gering
	Gewässer und Gewässerrandsituation Stillgewässer	gering	
	Ausstattung des Raumes mit Erholungsinfrastruktur	Anteil der infrastrukturell ausgestatteten Fläche	mittel
		Allgemeine Erschließung (Flächen in Einzugsgebieten von Erholungsparkplätzen)	mittel
		Allgemeine Erschließung mit Rad- und Wanderwegen	gering

Als Fazit der Analyse von Landschaftsbild und Erholungseignung für den Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen sind nachfolgend die Ziele zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes sowie der Erholungsfunktionen erläutert:

#### Landschaftsbild:

- Als besonders schutzwürdig ist das Jagsttal als ein wesentliches Orientierungselement in der Landschaft mit seinem hohen landschaftsästhetischen Potential einzustufen.
- Voraussetzung zur Erhaltung der Erlebnisqualität stellt vor allem der Schutz und die Entwicklung landschafts- und kulturhistorischer Elemente (Laubwälder, Weinberge, Fließgewässer sowie Burgen und Kirchen) dar.
- Bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sind Eigenartsverluste auf ein Minimum zu beschränken. Ebenso ist der Entstehung hangparalleler Gebäudeflächen entgegenzuwirken.

#### Erholungseignung:

- Schutzwürdig sind vor allem die Bereiche des Jagsttales mit hoher landschaftlicher Erholungseignung. Von besonderer Bedeutung dieses Aspekts ist das überregional verbundene Radwegenetz mit dem Kocher-Jagst-Radweg; auch dem Wassersport (Kanu) kommt eine stärker werdende Bedeutung zu.
- Konflikte zwischen Wassersport und Landschaftsschutz sind im Jagsttal gegeben. Hier ist auf eine umweltverträgliche Zugänglichkeit der Landschaft



hinzuwirken. Ebenso sind geeignete Maßnahmen zur Besucherlenkung bei empfindlichen Standorten durchzuführen.

- Die infrastrukturelle und landwirtschaftliche Raumentwicklung sollte so gestaltet werden, dass die Erholungseignung nicht negativ beschnitten wird.

#### 4.2.2 Landschaftsbildbewertung des Plan- und Wirkraumes

Die Bewertung des Plangebietes erfasst zum einen den Geltungsbereich selbst, zum anderen einen Radius von ca. 1,0 km, da in diesem Bereich eine intensive Wirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten ist (Tabelle 4). Als Wirkraum wird ein Radius von 3,0 km um das eigentliche Plangebiet bezeichnet, da im vorliegenden Fall eine Fernwirkung nicht ausgeschlossen werden kann (Tabelle 5).

**Tab. 4: Bewertungstabelle Landschaftsbild nach LFU 2005 für das Plangebiet**

Hauptkriterien		Nebenkriterien
Vielfalt	Eigenart / Historie	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend ausgeräumte Ackerlandschaften mit einigen vorhandenen Feldgehölzbeständen</li> <li>- landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Intensivgrünland) im Geltungsbereich des B-Planes</li> <li>- größere Mischwaldbestände im Südwesten und Nordosten</li> <li>- stark überformte Flächen (Industriegebiet Maisenhälden) mit hohem Versiegelungsgrad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine kulturhistorischen Merkmale vorhanden</li> <li>- anthropogene Prägung deutlich wahrnehmbar</li> <li>- Landschaftstypik durch Flurgehölze, Baumreihen, Waldrandausbildung noch teilweise erhalten</li> </ul>	<p><i>Harmonie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Elemente kommen durch die Mehrzahl an anthropogenen Überformungen nicht zum Tragen</li> </ul> <p><i>Einsehbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtbarkeit ist nur korridorartig gegeben, ca. 75% sind vollständig sichtverschattet</li> </ul> <p><i>Natürlichkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher anthropogener Einfluss (großflächige Versiegelung, Eingriff in das Geländere relief durch Aufschüttungen und Abgrabungen)</li> <li>- geringe Natürlichkeit durch intensive Agrarnutzung und großflächige technische Anlagen (Industriegebäude, Regenrückhaltebecken)</li> </ul> <p><i>Infrastruktur, Zugänglichkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseinrichtungen (z.B. Sitzbänke) nur sehr wenig vorhanden</li> <li>- Anbindung an Autobahn-Anschlussstelle A 81</li> <li>- kein erkennbares Wegesystem, geringe Aufenthaltsqualität</li> </ul> <p><i>Geruch, Geräusche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsemissionen durch Autobahn sowie regelmäßiger LKW-Verkehr im Gewerbegebiet</li> <li>- betriebsbedingte Emissionen während der gewerblichen Produktionszeiten</li> </ul> <p><i>Erreichbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungsferne Lage über 1,5 km von der nächsten Ortschaft (Züttlingen)</li> </ul> <p><i>Nutzmuster</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine vielfältige Nutzungsstruktur möglich, Raum ist nur sehr schwach durch Erholungssuchende frequentiert</li> </ul>
<p><b>Ergebnis der Einstufung: Stufe D</b> (geringe landschaftliche Ästhetik und Erholungsnutzung)  Begründung: Es handelt sich beim Plangebiet mit Betrachtung der unmittelbar angrenzenden Areale um überformte Flächen mit größtenteils monotoner Nutzung. Die landschaftstypische Eigenart ist noch an Restvegetationsstrukturen und größeren zusammenhängenden Mischwaldbeständen zu erkennen.</p>		

**Tab. 5: Bewertungstabelle Landschaftsbild nach LFU 2005 für den Wirkraum**

Hauptkriterien		Nebenkriterien
Vielfalt	Eigenart / Historie	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturen sind in vielfacher Ausprägung vorhanden, allerdings im Jagsttal stärker verschiedenartig als auf den Hochflächen</li> <li>- viele kleinräumige Biotope mit hoher Artenvielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stark historisch geprägter Charakter mit Burg- und Schlossanlagen</li> <li>- kulturhistorisch bedeutungsvolles Weinanbaugebiet mit typischer Terrassierung und Steinriegeln</li> <li>- Geländerelevierung vorhanden, jedoch ohne extreme Steilhänge oder Abbruchkanten</li> <li>- Wiedererkennungswert der Landschaft ist gegeben</li> </ul>	<p><i>Harmonie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen- und Schienenverbindungen fügen sich überwiegend harmonisch in die Landschaft ein</li> <li>- hangparallele Bebauung (außer einigen asphaltierten Feldwegen) ist nicht vorhanden</li> <li>- wenige störende Elemente (Freileitungen, Gewerbe)</li> </ul> <p><i>Einsehbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtbarkeit ist durch breite Talsohle der Jagst gegeben, das Relief bietet viele Aussichtspunkte</li> </ul> <p><i>Natürlichkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Tallandschaft große Naturnähe (Auelandschaft, naturnaher Flusslauf, Obstwiesen)</li> <li>- auf der Hochfläche größtenteils ausgeräumte Agrarlandschaft ohne raumgebende Elemente</li> </ul> <p><i>Infrastruktur, Zugänglichkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an Autobahn-Anschlussstelle A 81, ÖPNV (Bus, Bahn)</li> <li>- überregional bedeutender Radweg (Kocher-Jagst-Radweg) sowie Zugänglichkeit zu historischen Anlagen</li> <li>- Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Grillplätze etc.) sind vorhanden</li> </ul> <p><i>Geruch, Geräusche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserrauschen der Jagst, Windgeräusche an exponierten Standorten</li> <li>- lärmbedingte Emissionen durch moderaten Straßen- und Schienenverkehr</li> </ul> <p><i>Erreichbarkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr siedlungsnahe, fast zentrale Lage</li> </ul> <p><i>Nutzmuster</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verschiedenartige Nutzungsstruktur (Radwandern, Wassersport, Besichtigung der Kulturgüter)</li> <li>- Raum ist mäßig stark frequentiert</li> </ul>
<p><b>Ergebnis der Einstufung: Stufe B</b> (hohe landschaftliche Ästhetik und Erholungsnutzung)                  Begründung: Der Wirkraum besitzt landschaftlich reizvolle Flächen und Punkte mit einer für den Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung.</p>		

#### 4.3 Historische Kulturlandschaft/-elemente

An den südexponierten Lagen im Jagsttal zeugen zahlreiche Hangterrassen von der historischen Nutzung als Weinbaustandort. Mitunter sind auf den ehemaligen Weinbergen auch Steinriegel angelegt worden. Die Weinterrassen sind bis heute als ein wesentliches Kulturlandschaftselement dieser Region anzusehen. Neben dem Weinbau bestimmt auch Siedlungsarchitektur mit Weingärtnerhäusern und Keltern die Ortsbilder. Historische Siedlungskerne mit gut erhaltener Bausubstanz finden sich u.a. in Neudenau, Widdern und Möckmühl.

Weitere Relikte einer historisch bewegten Vergangenheit sind die zahlreichen Herrschaftsbesitztümer mit Burgen und Schlössern. Eine Übersicht über die, den Planungsraum tangierenden Anlagen, bietet Tabelle 6.

**Tab. 6: Historische Anlagen der vVG Möckmühl** (Regionalverband Heilbronn-Franken)

Nr. lt Plan	Bezeichnung	Lage	Entstehung	Sichtbeziehung zum Plangebiet
1	<i>Schloss Assumstadt</i>	Züttlingen	1769	nein
2	<i>Kirche in Züttlingen</i>	Züttlingen	1856/57, 1883	nein
3	<i>Friedhof mit Kapelle</i>	Züttlingen		nein
4	<i>Schloss Domeneck</i>	Züttlingen		nein
5	<i>Historische Weinberge/Steinriegel</i>	Ammerlanden, Brandhölzle		nein
6	<i>Gehöft mit Park und Brunnen</i>	Schwärzerhof	ca. 1640/1710	ja, jedoch keine Erheblichkeit
7	<i>Historischer Stadtkern</i>	Möckmühl		nein
8	<i>Alte Burg</i>	Möckmühl	12./13. Jhd.	nein

Bei Betrachtung der Flächenareale von zusammenhängenden Landschaftsstrukturen zeigt sich im historischen Vergleich der Jahre 1930 und 2004, dass durch die BAB A 81 sowie dem Bau der parallel verlaufenden L 1095 eine Zerschneidung stattgefunden hat. Weiterhin sind im Jagsttal zwischen Züttlingen und Möckmühl aus heutiger Sicht Bereiche entlang des Flusses von einer Zerschneidung der Landschaft betroffen.

## 5 Ermittlung der Eingriffsschwere

### 5.1 Ergebnisse der Sichtbarkeitsanalyse

Die Offenheit der Landschaft des Jagsttales lässt auf eine hohe Empfindsamkeit der Landschaftsästhetik gegenüber großen baulichen Anlagen schließen. Eine Untersuchung der Sichtbarkeit des geplanten Standortes erfolgte durch Standortpunktbeobachtungen. Hierzu wurden 18 Punkte ausgewählt, welche eine mögliche Beeinträchtigung aufweisen könnten (siehe Planteil).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Sichtbeziehungen mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild nur an wenigen Stellen bestehen. Zunächst sind in der großräumigen Betrachtung ca. 75% des Geltungsbereiches durch das zusammenhängende Waldgebiet "Harthäuser Wald" vollständig sichtverschattet. Das bewegte Gelände lässt einerseits eine Sichtverschattung vor allem des landschaftsempfindsamen Jagsttales mit den

historischen Weinbergen zu, andererseits bietet auch das Relief des Plangebietes Möglichkeiten bei der Planung der Gebäudestandorte.

Besonders markant ist das Plangebiet von Standpunkt Nr. 14 (Bereich Hofäcker) zu erkennen, zumal hier der Blick durch ein Weinbaugebiet verläuft. Von der Hochfläche bei Standpunkt 10 (südlich Seehof) ist das Gebiet ebenfalls weiträumig einsehbar; vom Standort unterhalb des Regenrückhaltebeckens eröffnet sich ein intensiver Blick hangaufwärts.

Der Großteil der untersuchten Standorte weist zwar eine Blickbeziehung auf, diese kann aufgrund der Entfernung oder Waldbelaubung als nicht nachhaltig erheblich eingestuft werden. Sichtbarkeiten zu den zahlreichen historischen Kulturlandschaftselementen konnten, bis auf den Schwärzerhof, nicht bestätigt werden.

Der besondere Erholungsraum des Jagsttales ist durch die Reliefierung des Geländes ebenfalls nicht beeinträchtigt. Vom Kocher-Jagst-Radweg besteht zwar eine einzelne Blickbeziehung, die Gebäude des vorgelagerten Gewerbegebietes Gassenäcker im Talraum der Jagst in Züttlingen können jedoch als wesentlich störender beschrieben werden.

Die Ortsrandflächen von Züttlingen und Möckmühl befinden sich nicht im Sichtbereich des Plangebietes Habichtsflur. Eine Ausnahme bildet die Randlage des Wohngebiets-Züttlingen Nord.

Nach den ermittelten Einstufungen zur Landschaftsbildbewertung besitzt der Planungsraum nur eine geringe Landschaftsbild und –aufenthaltsqualität. Neben den ausgeräumten, strukturarmen Ackerflächen ist vor allem eine Vorbelastung des Gebietes durch den Gewerbekomplex Maisenhalden und Habichtshöfe bestimmend.

Der Wirkraum mit seinen Sichtbeziehungen ist als Gebiet mit hoher Landschaftsästhetik kategorisiert. Sichtbeziehungen sind jedoch nur vereinzelt in den landschaftsempfindlichen Raum des Jagsttales vorhanden. Das Geländere relief und die Entfernungen zum Plangebiet lassen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erkennen.

Blickbeziehungen über eine Entfernung von 3 km Luftlinie hinaus sind, abhängig von der Wetterlage, kaum mehr wahrnehmbar.

## 5.2 Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung

Um die Fernwirkung der Planung einzugrenzen, zu vermeiden und zu minimieren, besteht im vorliegenden Fall die Möglichkeit von umfassenden Eingrünungs- bzw. Sichtschutzmaßnahmen. Schwerpunktbereiche für die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bilden dabei die entstehenden Böschungen, welche vor allem den Sichtschutz gewährleisten müssen. Außerhalb des Plangebietes stehen die westlich angrenzenden Flächen für umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen in Form einer Aufforstung zur Verfügung. Diese Aufforstungsfläche soll gleichzeitig den forstrechtlich notwendigen Ausgleich für einige Windenergieanlagen die derzeit im Harthäuser Wald geplant werden leisten, so dass hier Synergieeffekte gegeben sind.

Daneben sind Festsetzungen zur Farbgebung der Gebäudefassaden über die örtlichen Bauvorschriften geeignet Beeinträchtigungen auf den empfindlichen Talraum zu vermeiden. Durch weitere Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung kann die Fernwirkung der Gebäude zusätzlich reduziert werden.

Aus entwässerungstechnischen Gründen sind weitere Entwicklungen hangabwärts nicht mehr möglich.

## 6 Zusammenfassung der Landschaftsbildanalyse

Die vorliegende Landschaftsbildanalyse erfolgte als vorbereitende Planung zum Umweltbericht des Bebauungsplanes „Industriegebiet Habichtsflur“ der Stadt Möckmühl und im Rahmen der 12. Änderung des Regionalplanes Heilbronn-Franken. Die Notwendigkeit zur Erstellung einer Landschaftsbildanalyse ergab sich aus der Größe der Eingriffsfläche von 13,3 ha und der Lage in einem bedeutsamen Natur- und kulturhistorischem Raum, sowie der Randlage zum regionalen Grünzug „Unterer Jagst-Kocher-Raum“.

Nach der Einordnung in den Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen erfolgte eine umfassende Analyse der Empfindsamkeit und Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion. Hierbei wurde der Untersuchungsraum in drei Betrachtungswinkel geteilt. Als übergeordnete Ebene ist der gesamte Naturraum anzusehen, wobei es sich aufgrund der Flächengröße eher um grundlegende, allgemeine Informationen handelt, welche einer Vorortuntersuchung bedürfen. Eine präzise Betrachtung des Landschaftsbildes wurde sowohl für den eigentlichen Geltungsbereich inklusive eines Radius von 1,0 km als auch für den Wirkraum bis ca. 3,0 km Radius erstellt.

In die Bewertung flossen Aussagen zu den Hauptkriterien *Vielfalt* und *Eigenart / Historie* sowie zu den Nebenkriterien *Harmonie*, *Einsehbarkeit*, *Natürlichkeit*, *Infrastruktur/Zugänglichkeit*, *Geruch/Geräusche*, *Erreichbarkeit* und *Nutzmuster* ein. Hieraus ergab sich dann die Einstufung des Schutzgutes Landschaftsbild, basierend auf einer 5-wertigen Skala von A (sehr hoch) bis E (sehr gering). Das Ergebnis ist eine annähernd deckungsgleiche Bewertung mit der visuell wahrnehmbaren Vorortsituation.

Das **Plangebiet** sowie die direkt angrenzenden Flächen kennzeichnen eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit stellenweise noch vorhandener standorttypischer Restvegetation. Der Raum wirkt durch den bestehenden Gewerbekomplex Maisenhalden und Habichtshöfe sowie die BAB A 81 stark anthropogen überprägt. Kulturhistorische Elemente und Erholungsstrukturen fehlen, die Aufenthaltsqualität kann als gering eingeschätzt werden. Aufgrund dieser Faktoren erfolgte eine Einstufung des Plangebietes in **Stufe D** (geringe landschaftliche Ästhetik und Erholungsnutzung).

Hingegen besitzt der über das Plangebiet hinaus gehende **Wirkraum** ein hoch entwickeltes Landschaftsbild und wird als **Stufe B** (hohe landschaftliche Ästhetik und Erholungsnutzung) eingeordnet. Diese Einstufung stützt sich auf das Vorhandensein vielfältiger Strukturen, kulturhistorischer Elemente (Burg- und Schlossanlagen, historische Weinberge) sowie den naturnahen Flusslauf der Jagst. Eine hohe Erlebnisqualität mit wenigen störenden Elementen heben insbesondere das Jagsttal als sensibles Landschaftsbild hervor.

Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist durch die Planung des „Industriegebietes Habichtsflur“ gegeben. Nach Analyse der Sichtbeziehungen zu visuell verletzlichen Punkten ergibt sich jedoch bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen **keine nachhaltige Erheblichkeit** infolge der Planung für das Schutzgut. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass der Geltungsbereich nur von einigen wenigen Einzelstandorten überhaupt einsehbar ist. Rund 75% der Fläche sind durch Wald vollständig sichtverschattet. Eine Blickbeziehung vom Jagsttal ist auf ein absolutes Minimum beschränkt, bzw. während der Vegetationsperiode, in belaubtem Zustand der Bäume, nicht vorhanden. Die kulturhistorischen Elemente werden gleichfalls nicht tangiert. Ebenso sind die Siedlungen Möckmühl und Züttlingen – mit Ausnahme einiger Einzelhäuser in Züttlingen-Nord – von einer Sichtbeziehung ausgenommen. Weitere Kriterien sind, dass das Plangebiet selbst vorbelastet ist und nur eine geringe landschaftliche Ästhetik aufweist. Es ist zudem im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung ausgewiesen.

Unter Zuhilfenahme von optimierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können verbindliche Ableitungen für das Bebauungsplan-Verfahren vorgenommen. Dazu zählen u.a.

die Anordnung der Baukörper, die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie die Farbigkeit und Gestaltung der Fassaden. Diese und andere Faktoren wurden im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes in mehreren Varianten untersucht.

## **TEIL II**

### **Städtebaulicher Entwurf**

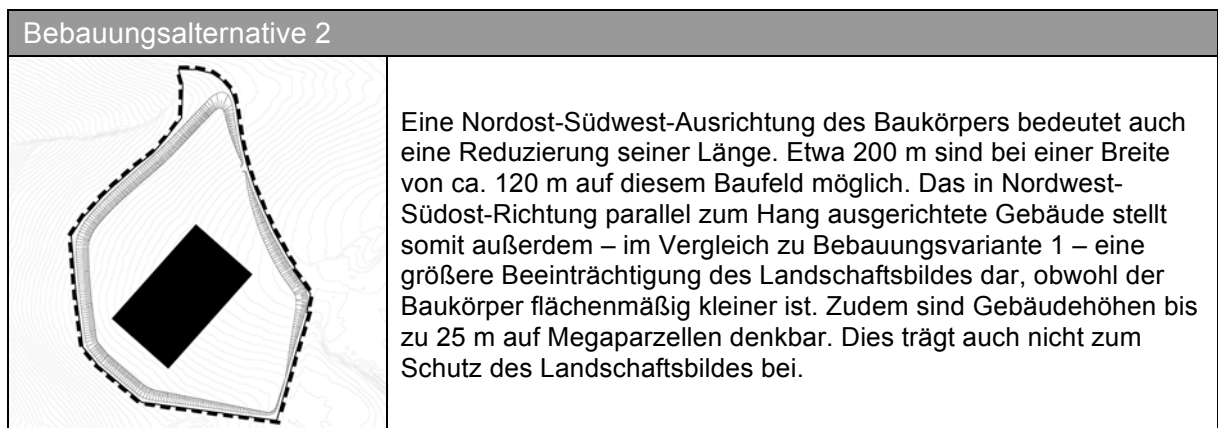
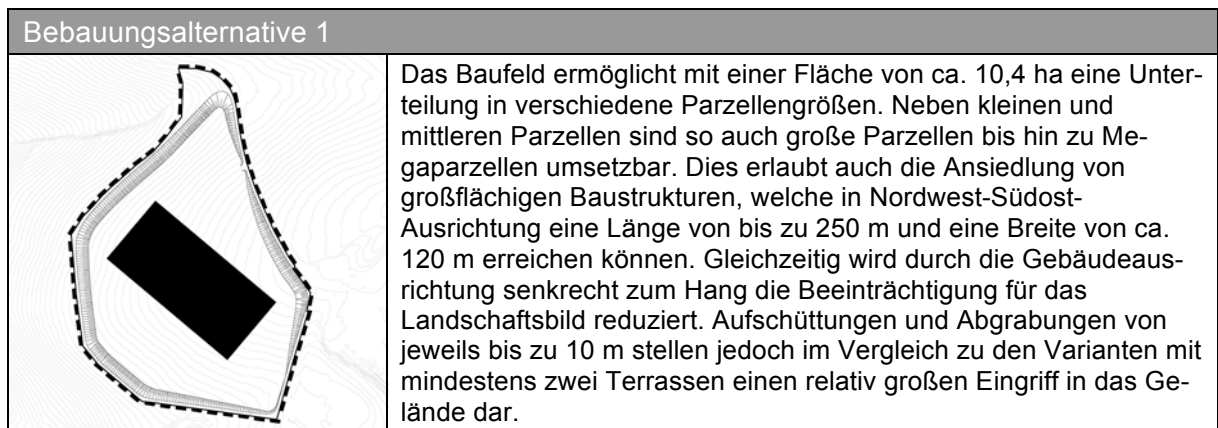
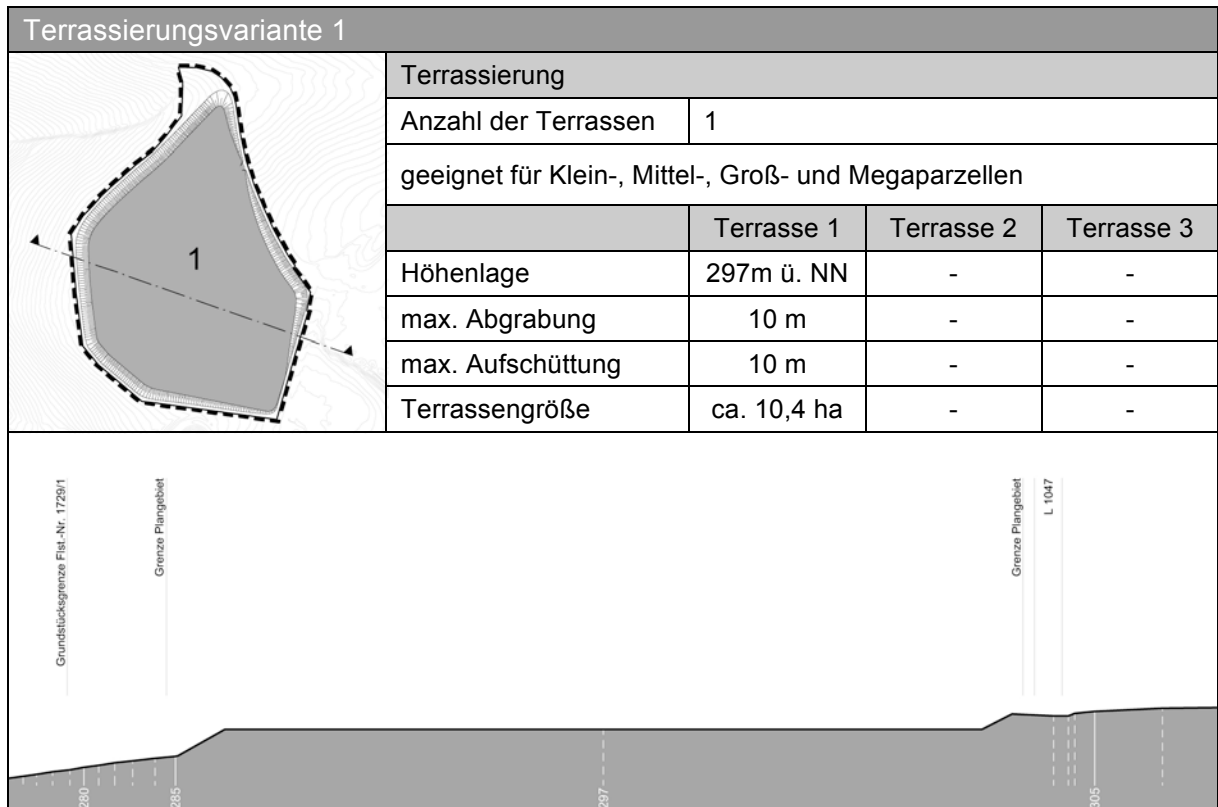
#### **1 Konzeptansätze**

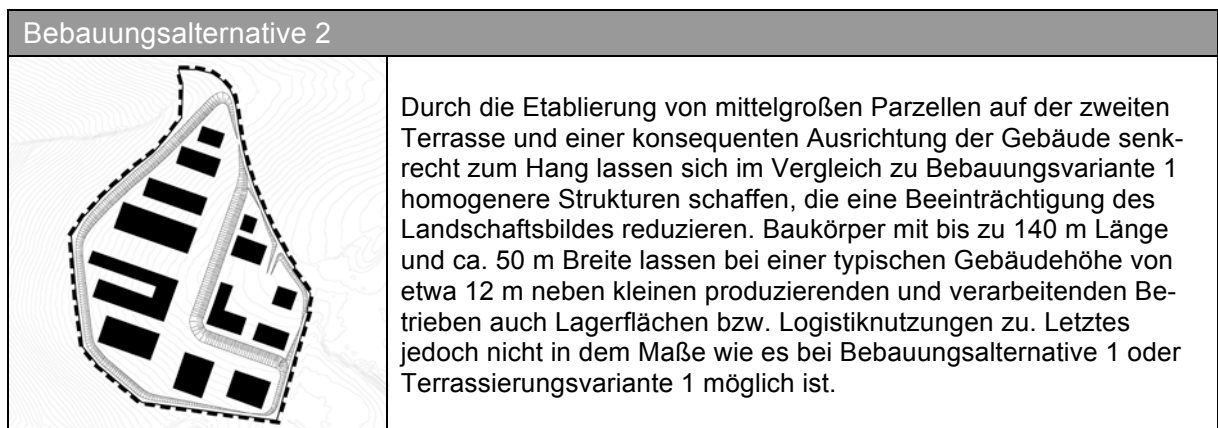
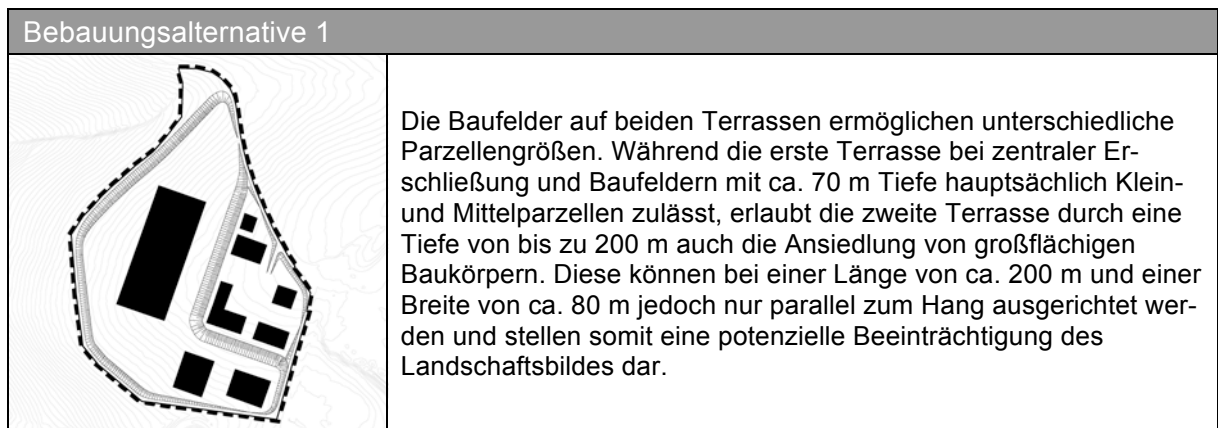
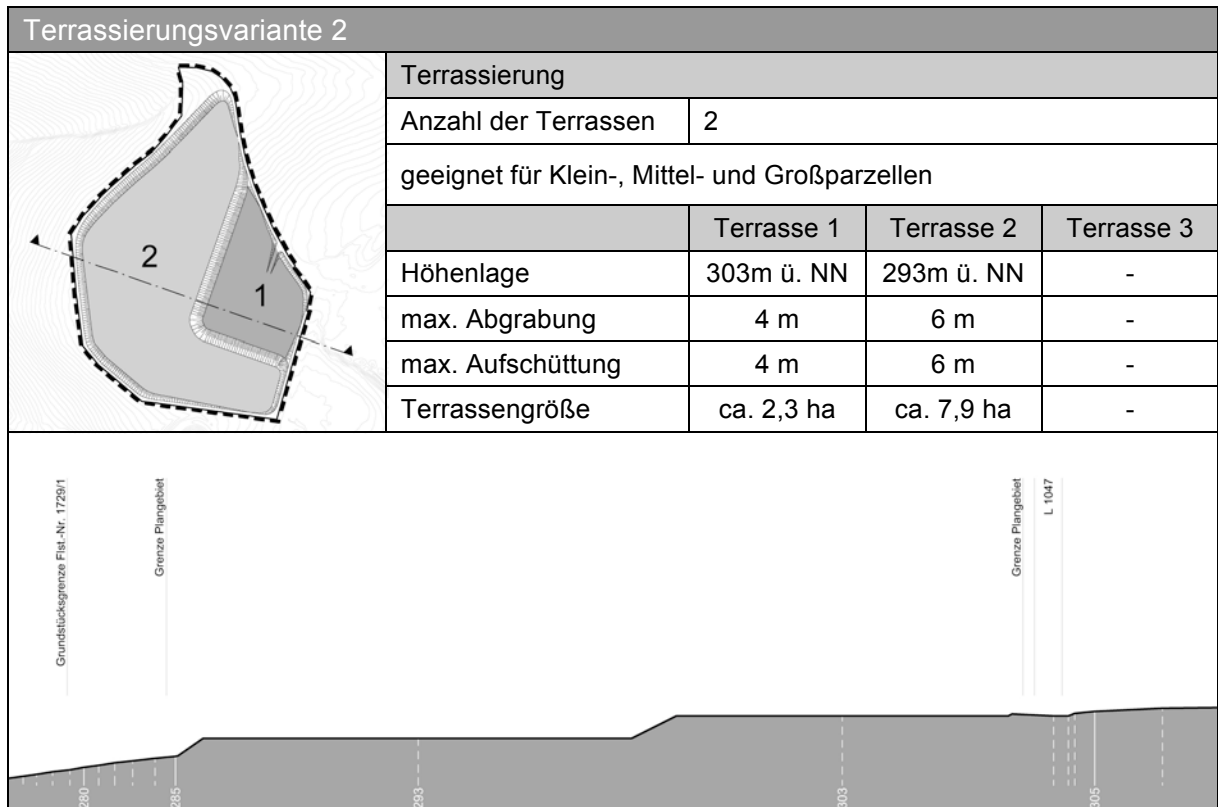
Unter Berücksichtigung der unter Teil I Punkt 5.2 beschriebenen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung wurden mehrere städtebauliche Konzeptansätze erarbeitet und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Gelände und die mögliche Bebauung beschrieben.

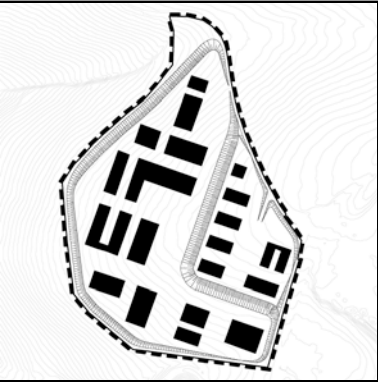

Die Topografie bedingt für die Erarbeitung unterschiedlicher Bauungsalternativen eine Terrassierung des Geländes. In Abhängigkeit typischer Parzellengrößen sind diverse Terrassierungsvarianten möglich, welche einen maßgeblichen Einfluss auf die Baustruktur und die Höhe der Gebäude besitzen.

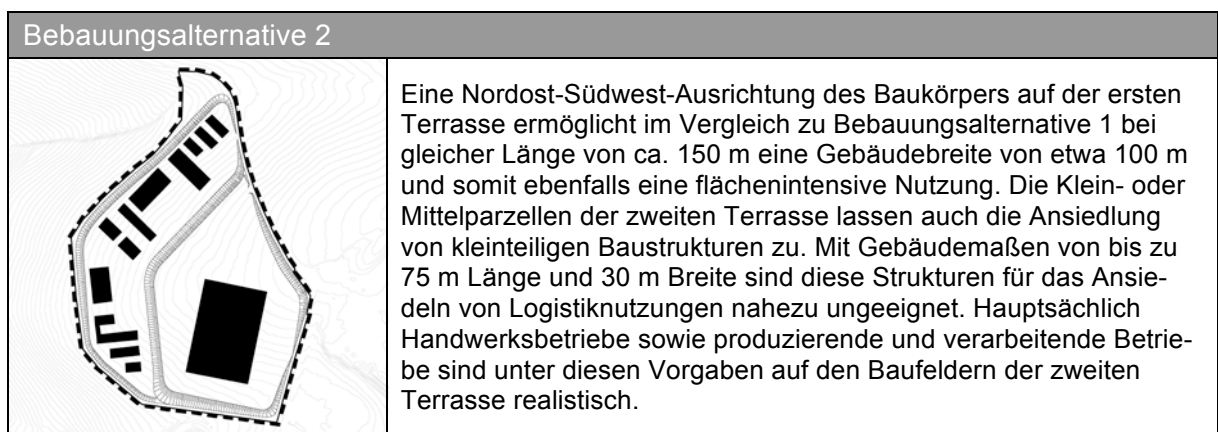
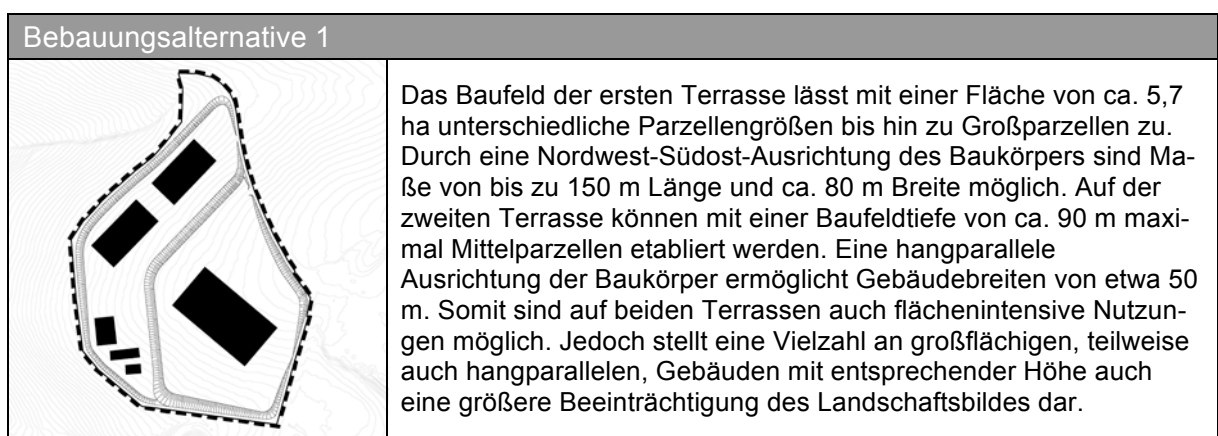
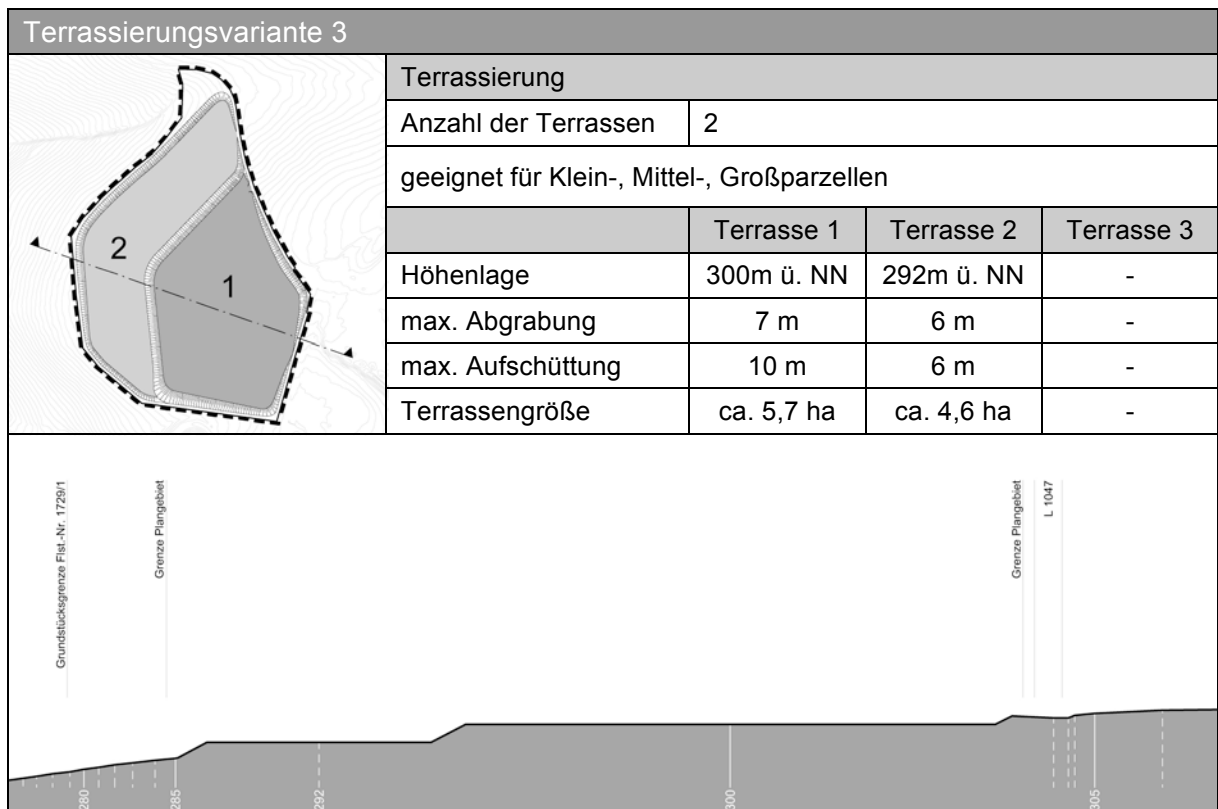
In vier Terrassierungsvarianten mit maximal drei Terrassen wurden insgesamt zehn Bauungsalternativen untersucht sowie deren Bauungsstruktur und der damit verbundenen Eignung für bestimmte Nutzungen beschrieben.

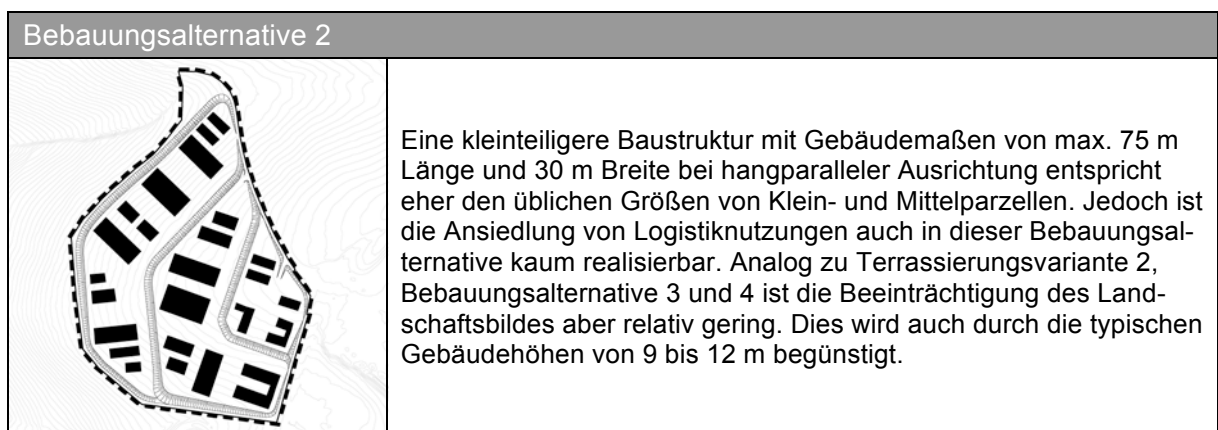
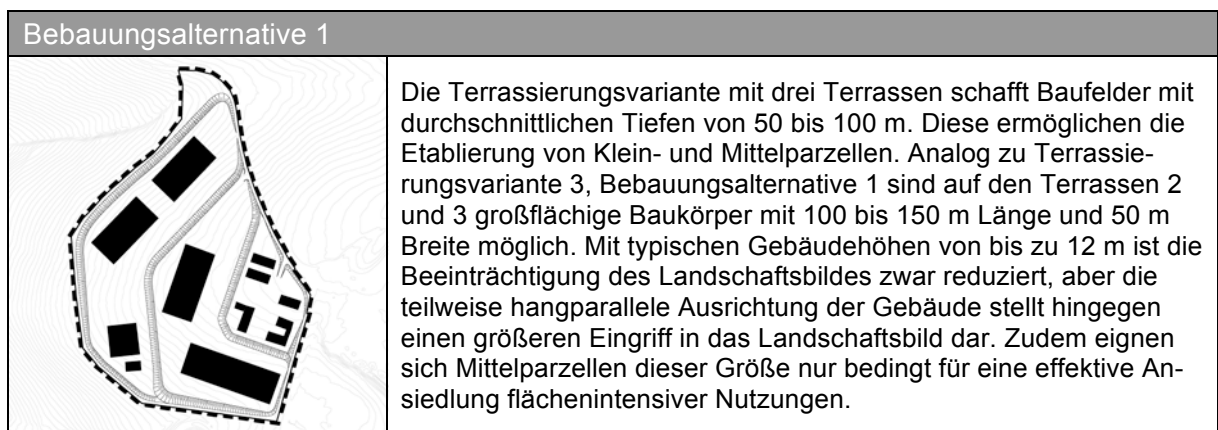
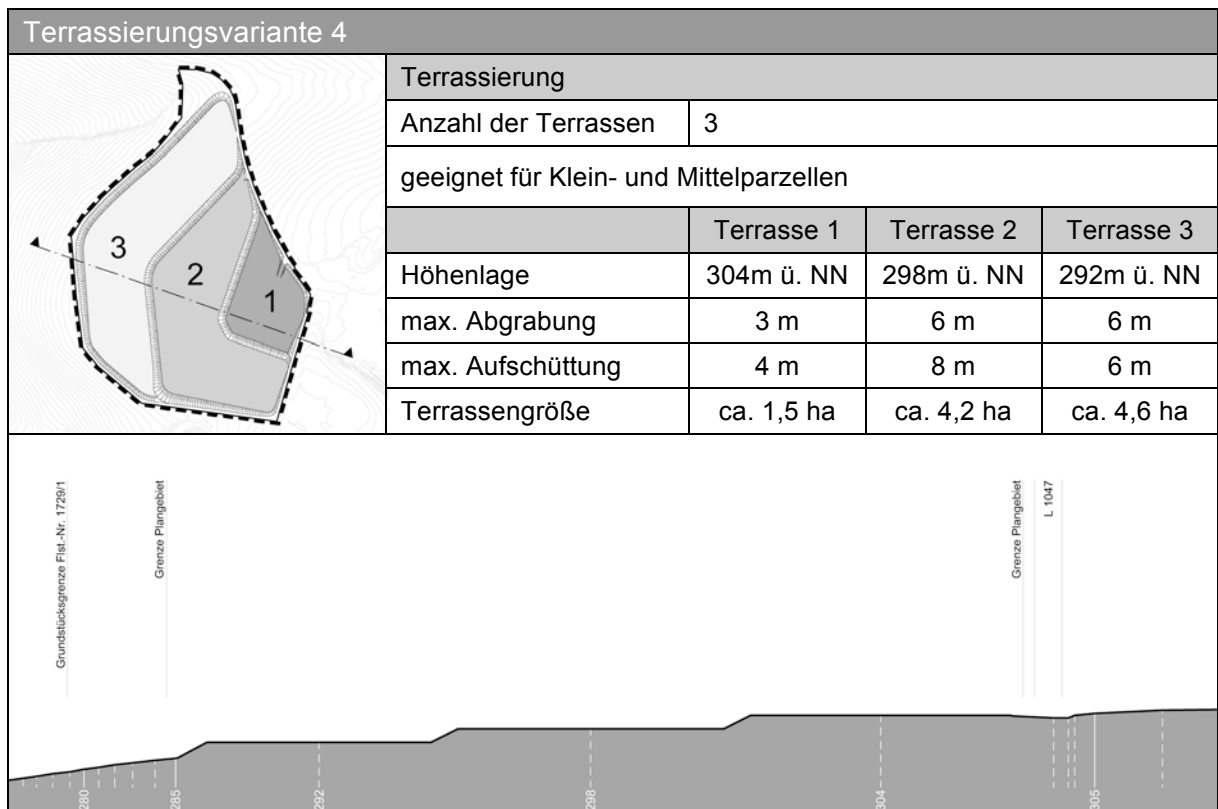






Bebauungsalternative 3	
	<p>Die Klein- und Mittelparzellen der ersten und der zweiten Terrasse ermöglichen auch die Ansiedlung von kleinteiligeren Baustrukturen. Dies erhöht zwar die Verträglichkeit für das Landschaftsbild, ist mit Gebäudebreiten von ca. 30 m für das Ansiedeln von flächenintensiven Logistknutzungen aber eher ungeeignet.</p>
Bebauungsalternative 4	
	<p>Durch eine zentrale Erschließung der zweiten Terrasse ergeben sich hier Baufelder mit Tiefen von 65 bis 90 m. Dies ermöglicht die Etablierung von Klein- und Mittelparzellen, welche kleinteilige Bebauungsstrukturen zulassen und hauptsächlich die Ansiedlung von Handwerks-, Verarbeitungs- und Produktionsnutzungen möglich machen. Logistknutzungen sind wie bei Bebauungsalternative 3 kaum realisierbar. Mit Gebäudehöhen von 9 bis 12 m ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aber relativ gering.</p>





Die verschiedenen Konzeptansätze zeigen, dass die Geländemodellierung sowie die Gebäudeausrichtung und -höhen die entscheidenden Faktoren einer landschaftsbildverträglichen Planung sind. Im Untersuchungsgebiet stellen hangparallele Gebäudeanordnungen in Nordost-Südwest-Richtung einen stärkeren Eingriff in das Landschaftsbild dar, als Ausrichtungen in Nordwest-Südost-Richtung. Megaparzellen mit einem großen Gebäudekomplex mit einer Gebäudehöhe von 20 m beeinträchtigen die Fernwirkung nachteilig und stellen gleichzeitig durch große Geländeabgrabungen und -aufschüttungen einen nicht unerheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Weitere Terrassierungen in zwei und drei Terrassen bieten Platz für kleine bis mittlere Gebäude, wodurch eine homogene Struktur des Geländes angestrebt wird. Großflächige Logistik-Ansiedlungen wären dabei nur noch bedingt möglich.

Die Modellierung des Geländes sollte durch Böschungen etwa im Verhältnis 1:2 geschehen, um eine bautechnische Realisierung zu gewährleisten und um das Abfangen des Geländes durch Stützmauern, deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitaus gravierender wären, zu vermeiden.

## 2 Städtebaulicher Entwurf

Aus städtebaulicher Sicht sind zwei Varianten vertieft bearbeitet worden. Dabei handelt es sich um die Terrassierungsvariante 1 mit der Bebauungsalternative 1 und um die Terrassierungsvariante 4 mit der Bebauungsalternative 1. Diese Ansätze bilden zum einen eine Terrasse mit großem Baukörper, zum anderen die Terrassierung in drei verschiedenen großen Terrassen mit kleinteiliger Baustruktur. Diese Konzepte wurden aufgrund der hohen Gegensätzlichkeit ausgewählt und spiegeln die für die Vermarktung notwendige Flexibilität des Plangebietes wider.

Die in den städtebaulichen Entwürfen maximale Gebäudehöhe von 20 m weicht teilweise von den in den Konzeptansätzen angegebenen Gebäudehöhen ab. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist jedoch von einem größtmöglichen aber dennoch realistischem Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild trotz teilweise groß dimensionierter Baukörper minimiert werden können, sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Schwerpunkt der Eingrünungsmaßnahmen bilden dabei Großbäume über 20 m Höhe im oberen Bereich der jeweiligen Böschung, welche hauptsächlich die Anforderungen an den Sichtschutz erfüllen. Weitere Baumpflanzungen auf den und unterhalb der Böschungen erhöhen die Dichte der Eingrünung innerhalb des Plangebietes und minimieren somit den Eingriff in das Landschaftsbild.

Die verbleibende Grundstücksfläche außerhalb des Plangebietes kann als Waldfläche angelegt werden. Aufgrund des in diesem Bereich stark abfallenden Geländes spielt der Sichtschutz hier nur eine sekundäre Rolle. Vielmehr dient diese der Einbindung des Plangebietes in den landschaftlichen Kontext. Außerdem kann diese Fläche den forstrechtlichen Ausgleich im Rahmen des Baus von Windenergieanlagen sicherstellen.

Neben den Eingrünungs- und Sichtschutzmaßnahmen sollten hauptsächlich graue oder grüne Farbtöne für die Gebäudefassaden verwendet werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

In den Visualisierungen mit und ohne Eingrünungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit des Eingriffs der beiden städtebaulichen Konzepte in das Landschaftsbild deutlich erkennbar.

### **3 Abschließendes Fazit**

**Nach Erarbeitung der vorliegenden Landschaftsbildanalyse, begleitet durch Konzeptansätze, städtebauliche Entwürfe und Visualisierungen kann eine nicht vertretbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Entwicklung des Standortes “Industriegebiet Habichtsflur” ausgeschlossen werden.**

aufgestellt:  
Stuttgart, den 19.04.2013  
letztmalig geändert: 03.09.2013  
Wick+Partner

#### **4 Quellennachweis**

Regionalverband Heilbronn-Franken (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Ministerium Ländlicher Raum Baden-Württemberg (Hrsg.) (2000): Naturraumsteckbriefe, Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst LUBW, Schutzgebietsverzeichnis

Landesanstalt für Umweltschutz (Hrsg.) (2010): Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Schutzgut Landschaftsbild und Erholung



## 5 Plananhang

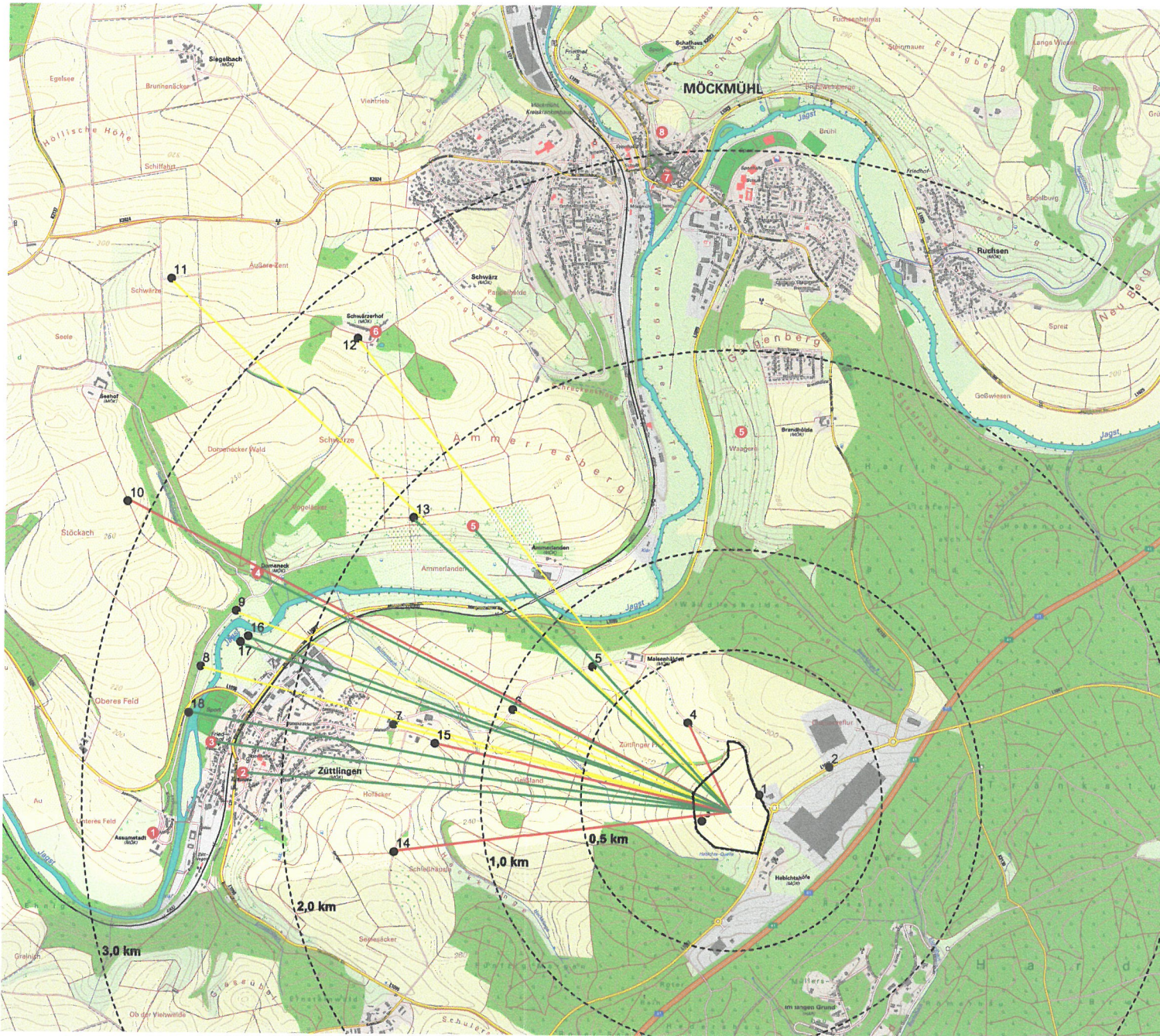
### TEIL I Landschaftsbildanalyse

Sichtbarkeitsanalyse	M 1:20.000
----------------------	------------

### TEIL II Städtebaulicher Entwurf

Variante 1	Städtebaulicher Entwurf	M 1:2.500
	Städtebauliche Schnitte	M 1:2.000
Variante 2	Städtebaulicher Entwurf	M 1:2.500
	Städtebauliche Schnitte	M 1:2.000
Visualisierungen	Standort 08 – Bestand	
	Standort 08 – Variante 1 nur Gebäude	
	Standort 08 – Variante 2 nur Gebäude	
	Standort 08 – Variante 1 mit Eingrünung	
	Standort 08 – Variante 2 mit Eingrünung	
	Standort 10 – Bestand	
	Standort 10 – Variante 1 nur Gebäude	
	Standort 10 – Variante 2 nur Gebäude	
	Standort 10 – Variante 1 mit Eingrünung	
	Standort 10 – Variante 2 mit Eingrünung	
	Standort 14 – Bestand	
	Standort 14 – Variante 1 nur Gebäude	
	Standort 14 – Variante 2 nur Gebäude	
	Standort 14 – Variante 1 mit Eingrünung	
	Standort 14 – Variante 2 mit Eingrünung	

# SICHTBARKEITSANALYSE zum Bebauungsplan "Industriegebiet Habichtsflur"






## ZEICHENERKLÄRUNG

### Definition des Sichtbereiches

-  Allgemeiner Sichtbereich (ohne Berücksichtigung von Sichtverschattungen durch Relief und Vegetation)
-  Sichtverschattung

### Blickbeziehungen und die Art der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaftsbild

-  erhebliche Beeinträchtigung
-  keine erhebliche Beeinträchtigung (Gebiet nur teilweise einsehbar aufgrund von Topografie, vorstehenden Gebäuden, Entfernung)
-  keine Blickbeziehung vorhanden

### Historische Kulturlandschaftselemente

-  1 Schloss Assumstadt
-  2 Kirche in Züttlingen
-  3 Friedhof mit Kapelle
-  4 Schloss Domeneck
-  5 Historische Weinberge / Steinriegel
-  6 Schwärzerhof
-  7 Altstadt Möckmühl
-  8 Alte Burg Möckmühl

### Sonstige Planzeichen

-  - - - Abgrenzung Radien
-  - - - Geltungsbereich



**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsflur  
Landschaftsbildbewertung  
Sichtbarkeitsanalyse

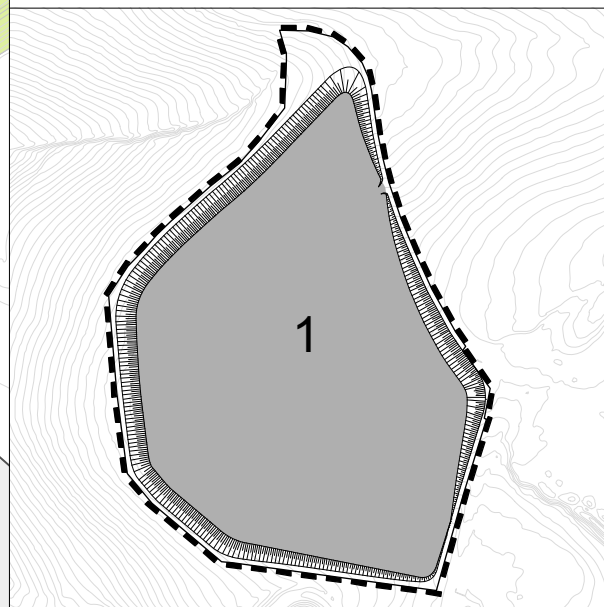
Maßstab: 1:20.000  
Datum: 17.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gänkopf 16  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



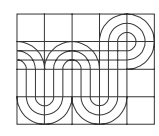
- Legende**
-  Grünflächen
  -  landwirtschaftl. Flächen
  -  Waldflächen
  -  RRB / Gewässer
  -  Bestandsgebäude
  -  geplante Gebäude



**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsfur  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Variante 1


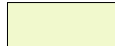




Maßstab: 1:2.500  
 Datum: 30.07.2013

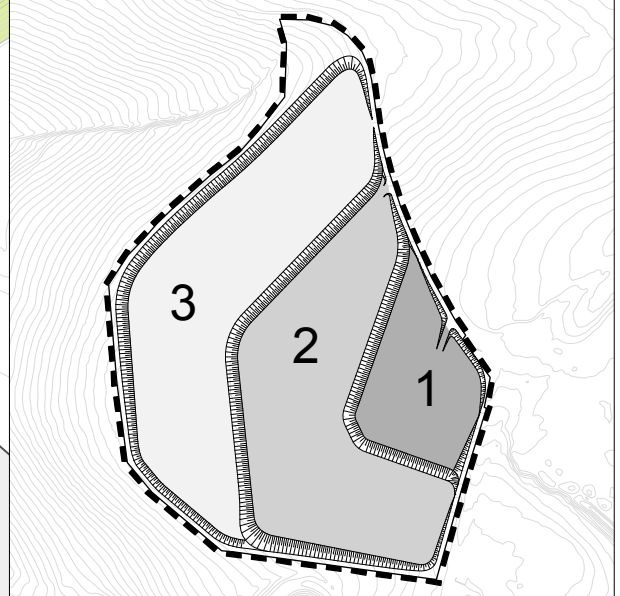


**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



### Legende


-  Grünflächen
-  landwirtschaftl. Flächen
-  Waldflächen
-  RRB / Gewässer
-  Bestandsgebäude
-  geplante Gebäude




**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsfur  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Variante 2

Maßstab: 1:2.500  
 Datum: 30.07.2013

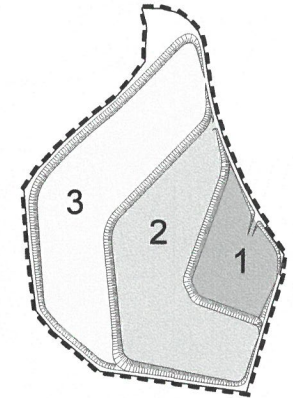



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



**Legende**

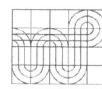
-  Grünflächen
-  landwirtschaftl. Flächen
-  Waldflächen
-  RRB / Gewässer
-  Bestandsgebäude
-  geplante Gebäude



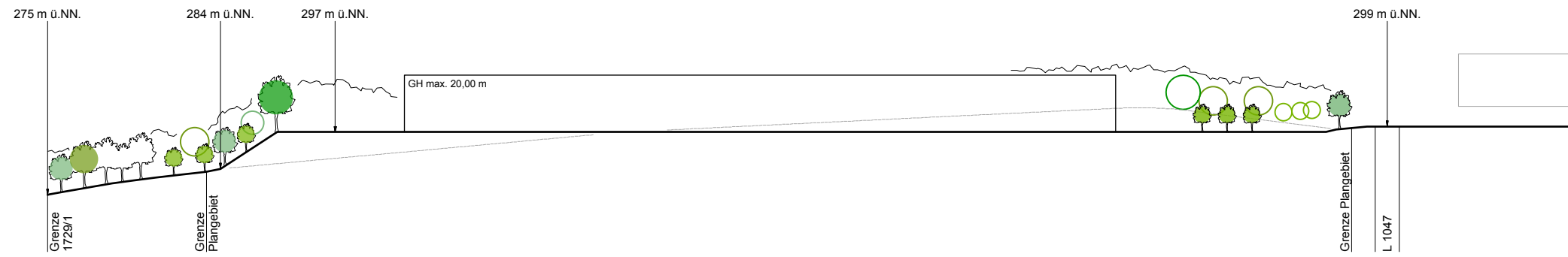
**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsflur  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Variante 2 - reduzierte Eingrünung

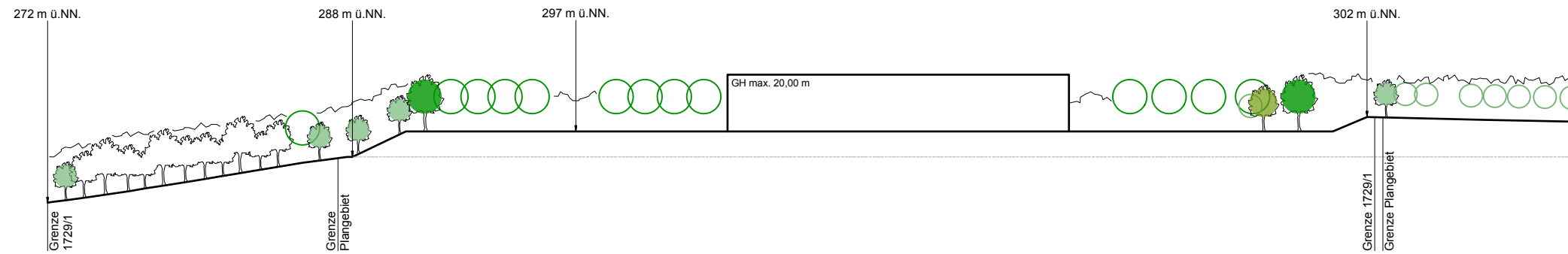
Maßstab: 1:2.500  
 Datum: 21.10.2013



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt A-A



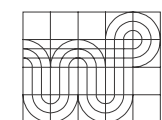
Schnitt B-B



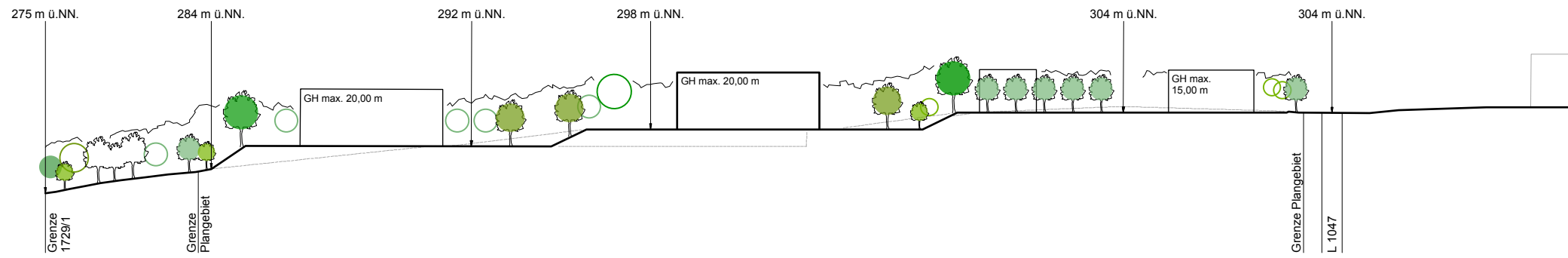
**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsfur  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Schnitte Variante 1

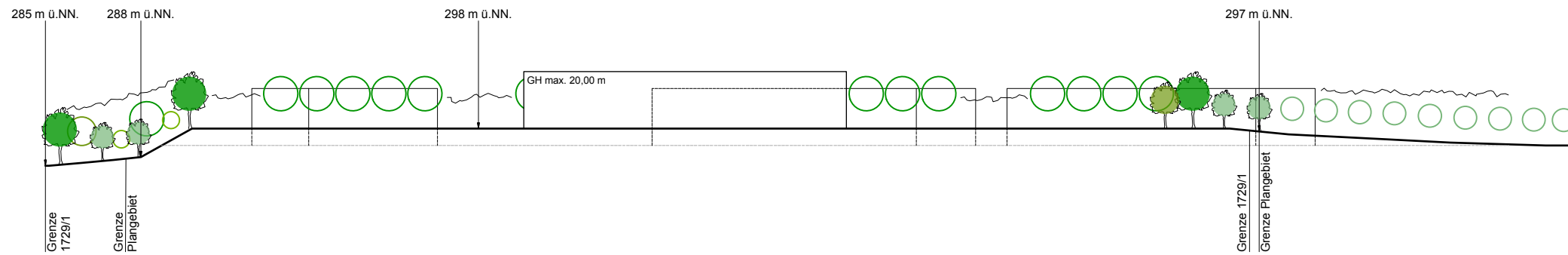
Maßstab: 1:2.000  
 Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt C-C



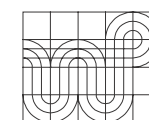
Schnitt D-D



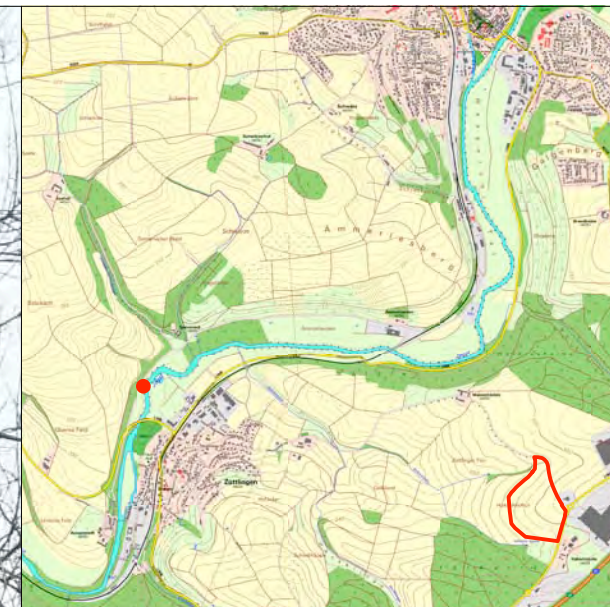
**Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsfur  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Schnitte Variante 2

Maßstab: 1:2.000  
 Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITECTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



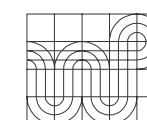
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 183,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 184,80 m ü.NN.



### Stadt Möckmühl

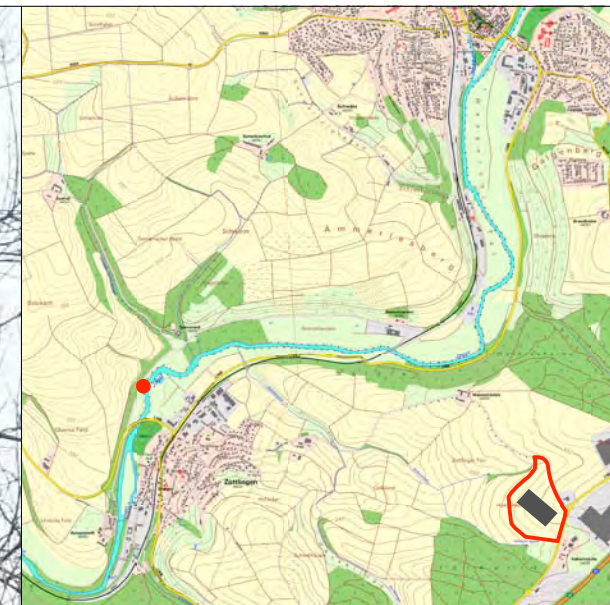
Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 08 - Bestand

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de





Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst.

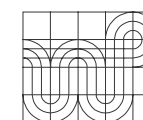
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 183,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 184,80 m ü.NN.



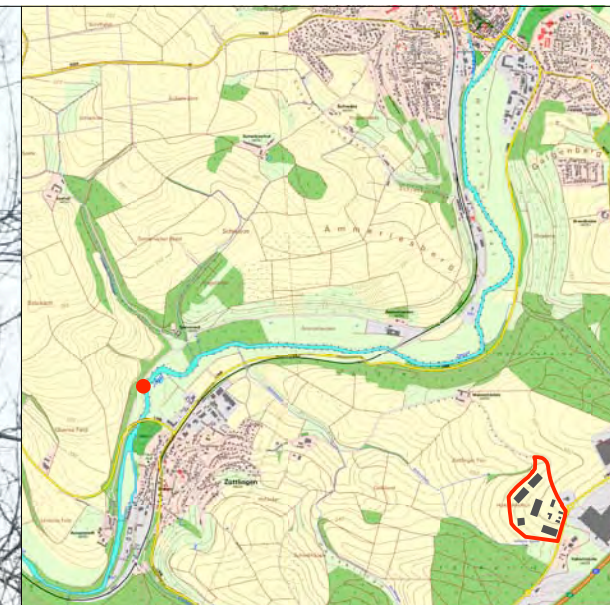
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 08 - Variante 1 nur Gebäude

Datum: 03.09.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst.

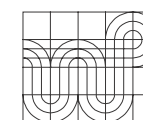
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 183,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 184,80 m ü.NN.



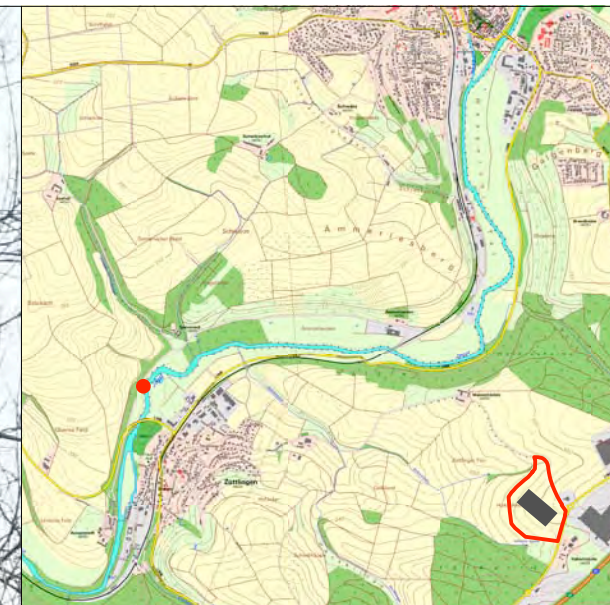
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 08 - Variante 2 nur Gebäude

Datum: 03.09.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst.

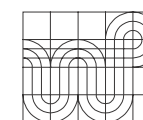
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 183,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 184,80 m ü.NN.



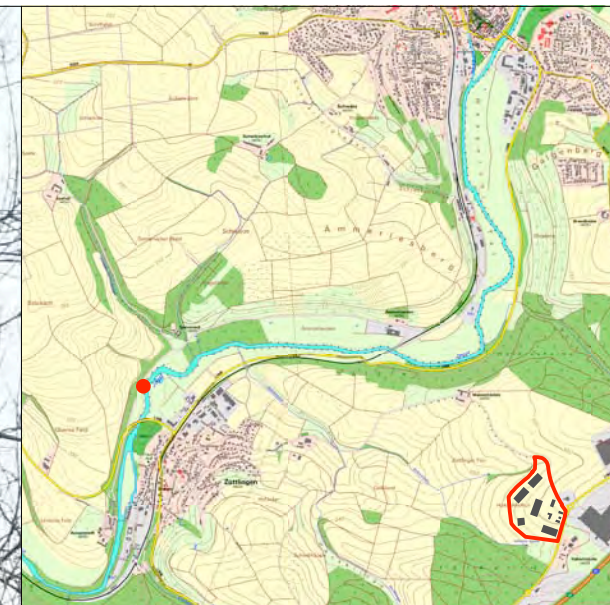
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 08 - Variante 1 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst.

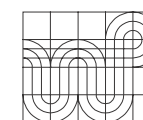
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 183,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 184,80 m ü.NN.



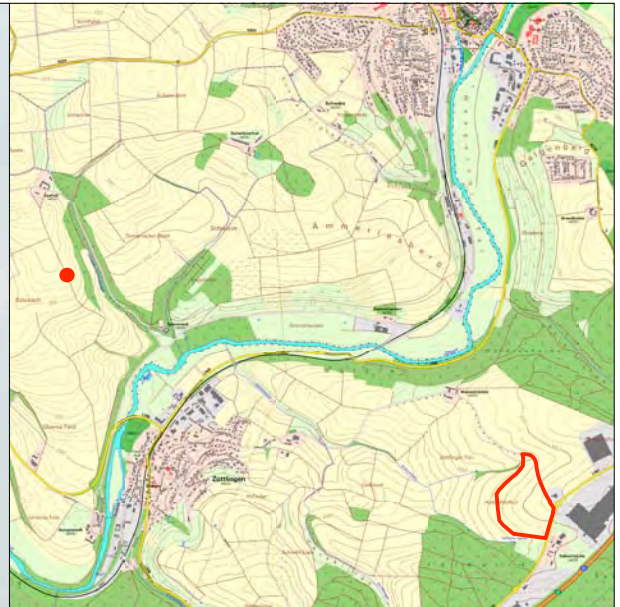
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 08 - Variante 2 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



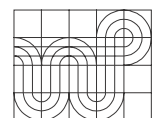
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



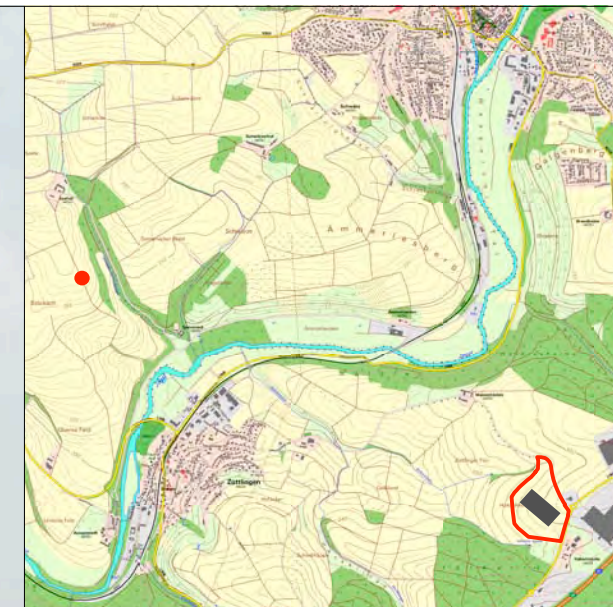
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Bestand

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

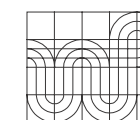
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



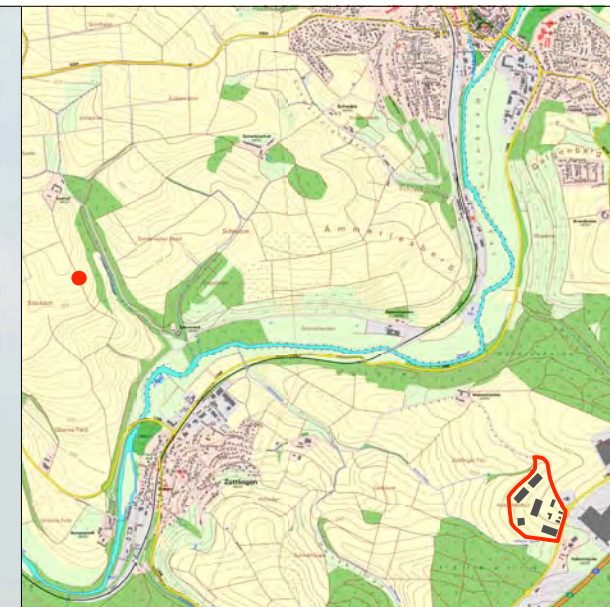
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Variante 1 nur Gebäude

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

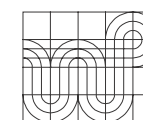
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



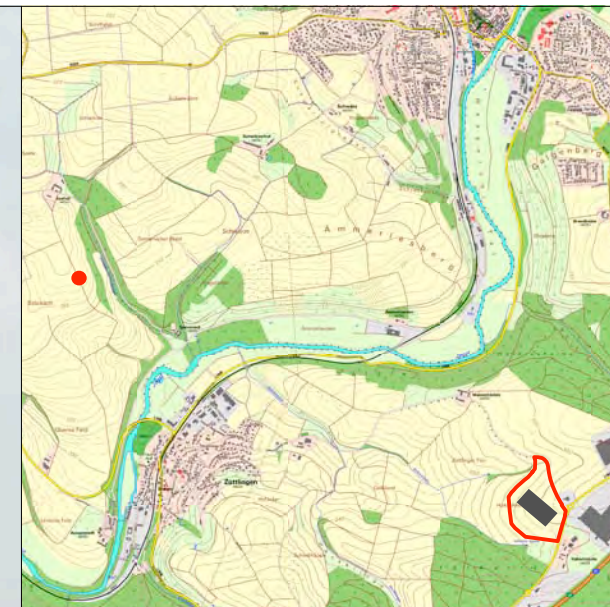
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Variante 2 nur Gebäude

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

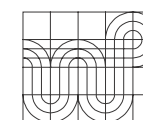
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



## Stadt Möckmühl

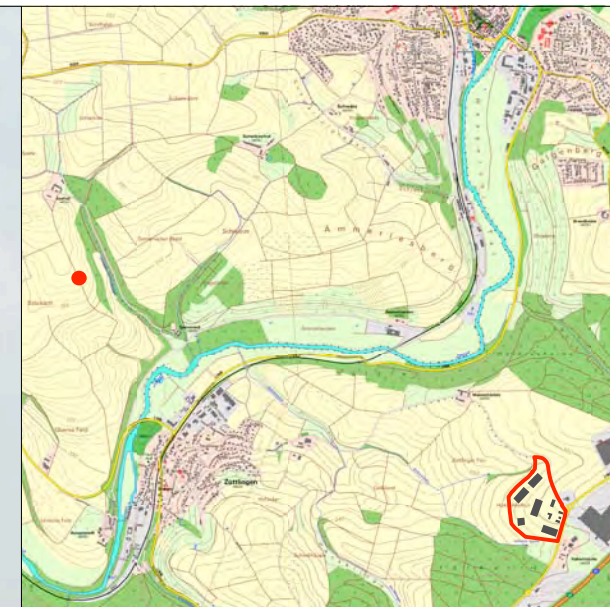
Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Variante 1 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de





Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

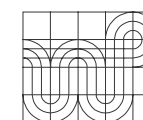
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



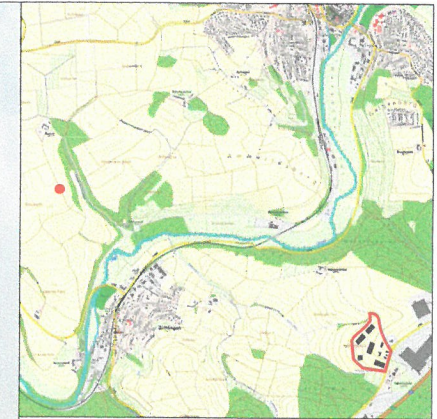
## Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Variante 2 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

Die Höhe des Standortes beträgt ca. 267,50 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,30 m ü.NN.



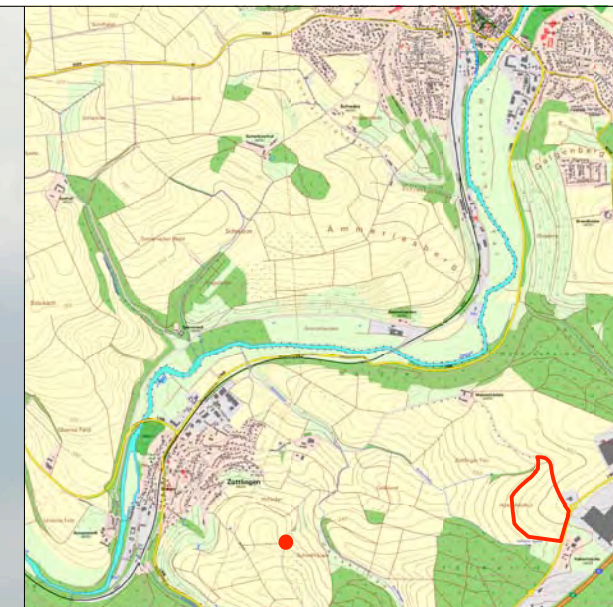
#### **Stadt Möckmühl**

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 10 - Variante 2 reduz. Eingrünung

Datum: 21.10.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



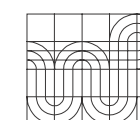
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 268,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,80 m ü.NN.



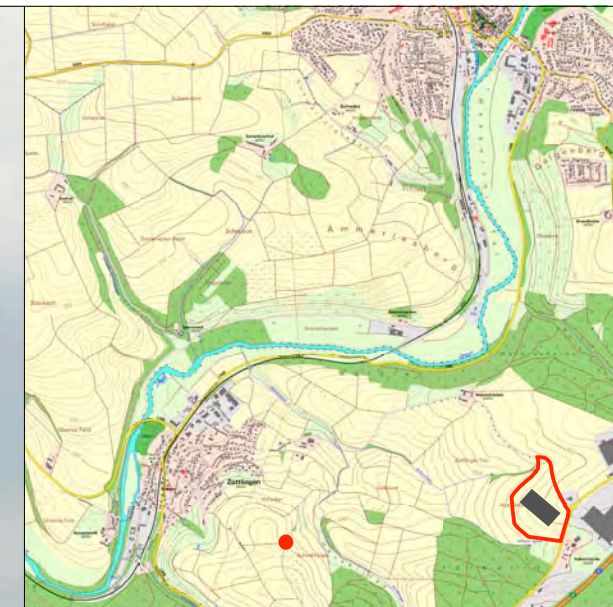
### Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 14 - Bestand

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

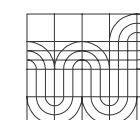
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 268,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,80 m ü.NN.



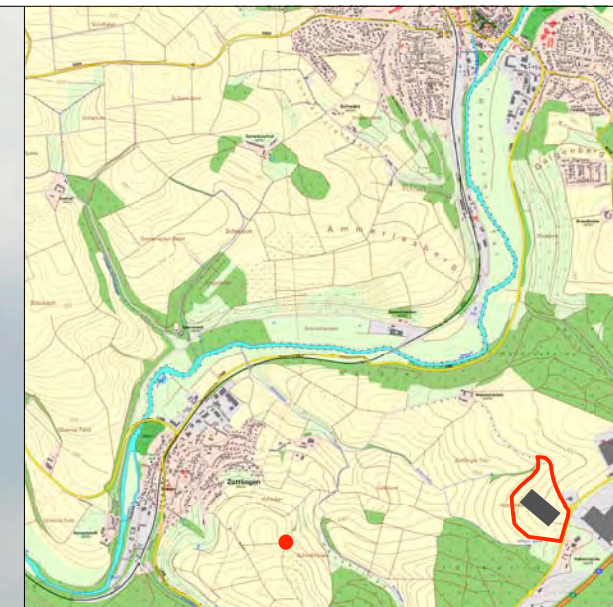
## Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 14 - Variante 1 nur Gebäude

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

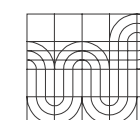
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 268,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,80 m ü.NN.



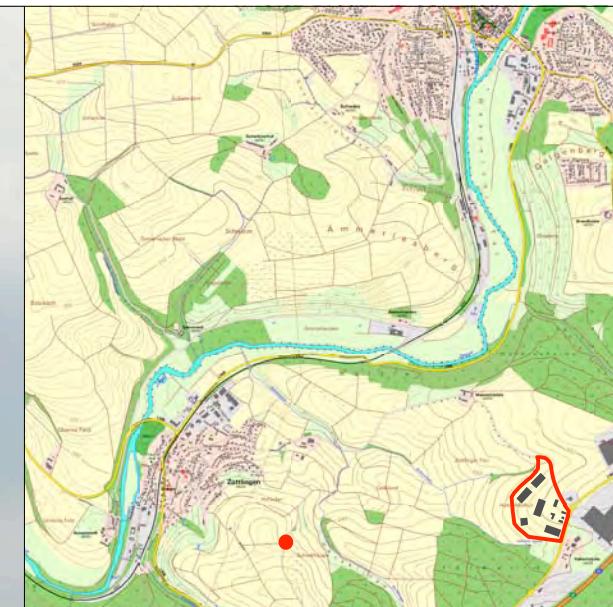
## Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsfur  
Visualisierung  
Standort 14 - Variante 1 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

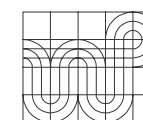
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 268,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,80 m ü.NN.



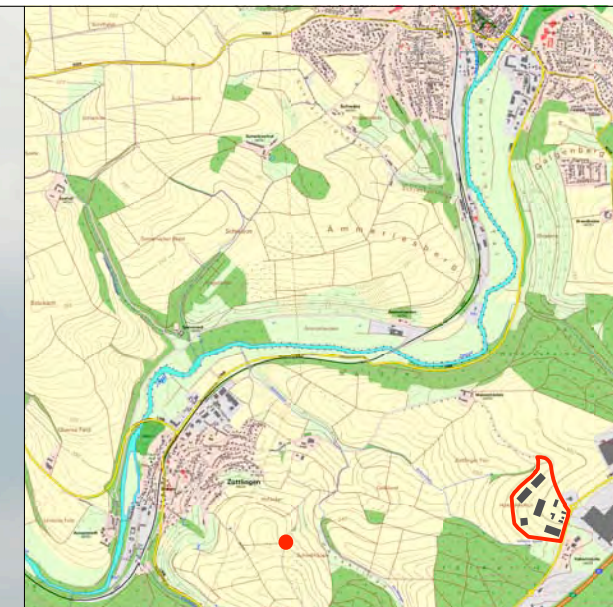
## Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 14 - Variante 2 nur Gebäude

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Der Standort wurde in einem drei-dimensionalen Raumsystem mit der neuen Planung und ausgewählten Bestandsgebäuden rekonstruiert und perspektivisch an das Foto angepasst. Das Bild wurde gezoomt aufgenommen und spiegelt somit nicht die tatsächliche Entfernung wider.

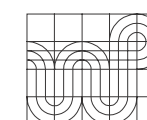
Die Höhe des Standortes beträgt ca. 268,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich eine Blickhöhe von ca. 269,80 m ü.NN.



## Stadt Möckmühl

Industriegebiet Habichtsflur  
Visualisierung  
Standort 14 - Variante 2 mit Eingrünung

Datum: 30.07.2013



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de