



**Flurbereinungsverfahren
Landwüst - Wirtsberg**

Neugestaltungsgrundsätze

nach
§ 38 FlurbG

Gemarkung: Landwüst
Stadt: Markneukirchen
Landkreis: Vogtlandkreis
Verf.-Nr.: 230131

Inhaltsverzeichnis

1	DAS FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN LANDWÜST - WIRTSBERG	3
2	ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1	Raumbezogene Planungen.....	3
2.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	4
2.3	Bestehende und geplante Anlagen (ohne gemeinschaftliche Anlagen).....	4
2.4	Standortfaktoren im Neuordnungsgebiet	4
3	PLANUNGEN DER TEILNEHMERGEMEINSCHAFT FÜR DAS VERFAHRENSGEBIET	5
3.1	Maßnahmebereich Verkehr	5
3.2	Maßnahmebereich Wasserwirtschaft.....	5
3.3	Maßnahmebereiche Bodenkultur und Bodenschutz.....	6
3.4	Maßnahmebereich Dorfentwicklung.....	6
3.5	Maßnahmebereiche Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.6	Maßnahmenbereiche Freizeit und Erholung.....	6

1 Das Flurbereinigungsverfahren Landwüst - Wirtsberg

Die Flurbereinigung Landwüst - Wirtsberg wurde mit Beschluss des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 05.02.2010 nach § 86 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) angeordnet und mit Beschluss vom 15.09.2011 geringfügig geändert.

Das Flurbereinigungsverfahren umfasst von der Stadt Markneukirchen nur Teile der Gemarkung Landwüst mit besonderem Regelungsbedarf (Wirtsberggebiet) mit einer Fläche von ca. 46 ha.

Das Flurbereinigungsgebiet ist so begrenzt, dass sowohl die Verwertungsmöglichkeiten der Ortslagengrundstücke als auch die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftsbetriebe verbessert werden können. Durch den Landaustausch zwischen der dicht besiedelten Ortslage und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der Verhandlungsspielraum erweitert und der Zweck der Flurbereinigung kann möglichst vollkommen erreicht werden (§ 7 Abs. 1 FlurbG).

In der Ortslage sollen die Grundstücke eine öffentliche Anbindung erhalten sowie zweckmäßiger geformt werden. Überbauungen und Abstandsflächen sowie nicht gesicherte Rechte können im Einvernehmen mit den Nachbarn geregelt werden.

Neben der Zusammenlegung von zersplitterten landwirtschaftlichen Grundstücken besteht Bodenordnungsbedarf im Bereich des Aussichtsturmes Wirtsberg. Öffentlich genutzte Flächen sollen der Stadt Markneukirchen zugeteilt werden.

Eine intakte Infrastruktur schafft auch für die Landwirtschaftsbetriebe Voraussetzungen für deren Wettbewerbsfähigkeit.

Durch Übertragung der neuen Wegegrundstücke an die Stadt Markneukirchen kann die Unterhaltslast und Verkehrssicherungspflicht geregelt werden.

Die umfassende Ordnung des privaten und öffentlichen Grundeigentums durch die Flurbereinigung Landwüst - Wirtsberg schafft Rechtsfrieden und Rechtssicherheit, beseitigt damit Investitionshemmnisse und unterstützt den Prozess der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE). Nur über öffentliche Zufahrten kann eine Verwertung bzw. Umnutzung der Gebäudesubstanz langfristig sichergestellt werden. Eine zielgerichtete Entwicklung des ländlichen Raumes ist nur bei geordneten Eigentumsverhältnissen möglich.

2 Allgemeine Planungsgrundlagen

2.1 Raumbezogene Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) liegt Landwüst im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze sowie in einem Gebiet mit bereits vorhandenem längerfristigem Fremdenverkehr.

Das Flurbereinigungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks "Erzgebirge/ Vogtland" sowie im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“. Der Naturraum wird als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet mit festgesetzten Wasserschutzzonen im LEP gekennzeichnet.

Im Regionalplan zielt die Entwicklung der Raumstruktur vorrangig auf die Erhaltung einer leistungsfähigen umweltverträglichen Landwirtschaft und den Ausbau der Fremdenverkehrs- und Naherholungsfunktionen ab.

Die Landschaft mit ihren charakteristischen Nutzungsformen bzw. -strukturen, Flurelementen und spezifischen Orts- und Landschaftsbildern soll erhalten werden, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

In der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) Bad Brambach/ Erlbach/ Landwüst/ Markneukirchen/ Wernitzgrün wurden folgende Schwerpunkte herausgearbeitet:

Die landwirtschaftliche Nutzung soll flächendeckend, ressourcenschützend und im Einklang mit den Forderungen des Naturschutzes erfolgen. Insbesondere sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, zur Sicherung der Grünlandbewirtschaftung sowie zur Erhaltung und Sanierung des Wirtschaftswegenetzes vorzusehen.

Die Kulturlandschaft ist zu erhalten und weiter aufzuwerten. Dabei werden der Entwicklung bzw. dem Schutz von Gehölzstrukturen in der Landschaft, von Fließgewässern und Teichen sowie von landschaftsprägenden Elementen besondere Bedeutung beigemessen.

Die Stadt Markneukirchen verfügt für die Ortslage Landwüst über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, aus dem sich die zukünftige bauliche und sonstige Art der Bodennutzung ableiten lässt.

Im Rahmen der Anhörung nach § 5 Abs. 2 und 3 wurden für das Gebiet keine weiteren Planungen der TÖB vorgelegt.

2.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im betrachteten Gebiet befinden sich keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete der öffentlichen Wasserversorgung.

Das Neuordnungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“. Einzelne Biotope sind im Verfahrensgebiet erfasst und in der Karte dargestellt.

Die geschlossen Ortslage Landwüst bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind. Gemäß § 14 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) bedürfen hier deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2.3 Bestehende und geplante Anlagen (ohne gemeinschaftliche Anlagen)

Im Verfahrensgebiet befinden sich die öffentlichen Ortsstraßen Rohrbacher Straße, Wernitzgrüner Weg und Bergblick, deren grundhafter Ausbau in Verbindung mit der Kanalverlegung im Rahmen der Dorfentwicklung geplant wurde.

Der Wirtsberg gehört zum Einzugsgebiet der Weißen Elster über den Rauner Bach und den Haarbach, sowie zum Einzugsgebiet der Eger über den Fleißbach. Im Verfahrensgebiet befinden sich keine Fließgewässer.

Die vorhandenen Privatbrunnen und deren Leitungen sollen auf einvernehmlicher Grundlage im Flurbereinigungsplan mit Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Vorhandene Leitungen sind in der Karte dargestellt.

2.4 Standortfaktoren im Neuordnungsgebiet

Die Flur ist mittelgebirgstypisch unterschiedlich stark geneigt und gewellt, wobei die stark geneigten Flächen meist als Grünland genutzt werden. Die mittlere Höhe über Normalhö-

hennull (NHN) beträgt 620 m. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 780 mm, das jährliche Temperaturmittel liegt bei 5,0 °C. Die Landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ) beträgt 24.

Im Verfahrensgebiet werden ca. 40 ha als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im südlichen Teil des Verfahrensgebietes befinden sich ca. 2,5 ha Waldflächen.

Der bäuerliche Grundbesitz ist zersplittert. Außerdem behindern ungünstige Grundstücksformen sowie fehlende rechtliche Erschließung die Wettbewerbsfähigkeit der 4 landwirtschaftlichen Betriebe. Nur über Unterverpachtung ist eine Nutzung der Grundstücke möglich, so dass die Verkehrsfähigkeit deutlich eingeschränkt ist.

Schwerpunkt in der Ortslage ist die Erschließung der Hausgrundstücke über öffentliche Wege und im Ausnahmefall über Wegerechte. Durch gesetzliche Abstandsflächen soll die Verwertbarkeit der Grundstücke mit der Möglichkeit einer Umnutzung von leerstehender Bausubstanz verbessert werden (1 ehemaliges Ferenheim und ca. 5 leerstehende Scheunen).

Die Durchführung des Wegebauwerkes der TG ist in Abhängigkeit der Plangenehmigung und der Fördermittelbereitstellung mit dem ZWAV zeitlich zu koordinieren.

3 Planungen der Teilnehmergeinschaft für das Verfahrensgebiet

3.1 Maßnahmebereich Verkehr

Die geplanten Wege sollen die Anbindung aller Grundstücke an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ermöglichen. Die innerörtliche Bauweise in Asphalt wird mit der besseren Anpassungsfähigkeit an die Engstellen und der Notwendigkeit des Einsatzes des Winterdienstes begründet. Sackgassen sollen nach Möglichkeit vermieden werden, wobei neue Trassen in der Ortslage das objektive Interesse der Betroffenen erfordern. Zur Lösung der Konfliktsituationen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und bei Beachtung des Übermaßverbotes zur Umsetzung zunächst freiwillige Lösungen angestrebt werden. In Ausnahmefällen kann die Begründung von Wegerechten (bis max. 3 Anlieger) erforderlich sein.

Der Ausbau der Wege erfolgt nach der Richtlinie für Ländlichen Wegebau (RLW) und bei den innerörtlichen Wegen nach der RStO im frostsicheren Ausbau. Die Kronenbreite beträgt in der Regel 4,5 m, die Fahrbahnbreite liegt bei 3,0 m, sofern es die Örtlichkeit erlaubt.

Ursprüngliche Planungen zur Weiterführung der rückwärtigen Erschließung wurden verworfen, da die direkt betroffenen Grundstückseigentümer darin keine Vorteile sahen, eine maßvolle Erschließung auch über Eigentümerwege erreicht werden kann und diese Neutrassierung für die Abwassernetzplanung keine Bedeutung hatte.

Durch die Aufnahme von vorhandenen Stichwegen in den Wegenentwurf wird die Verlegung des Kanals in den öffentlichen Raum ermöglicht.

3.2 Maßnahmebereich Wasserwirtschaft

Im Verfahrensgebiet werden keine wasserbautechnischen Maßnahmen geplant, lediglich die Verlegung des Abwassernetzes in der Ortslage in 2014 erfordert einen erhöhten Abstimmungsbedarf mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland, da teilweise die gleichen Trassen geplant werden. Die Planungen des ZWAV sind im möglichen Umfang zu berücksichtigen.

3.3 Maßnahmebereiche Bodenkultur und Bodenschutz

Die Flurneuordnung muss als Beitrag zum Bodenschutz sichern, dass

- der Boden in seiner Substanz und Struktur erhalten wird und
- der Boden bei der Durchführung der Ausbaumaßnahmen in wiederverwendbarem Zustand erhalten und vor Beeinträchtigung, Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

Bei der Bildung der neuen Ackergrundstücke soll die Zuteilungsrichtung mit den Eigentümern und Nutzern abgestimmt werden, um ggf. ein höhenlinienparalleles Bewirtschaften zu ermöglichen.

3.4 Maßnahmebereich Dorfentwicklung

Die umfassende Ordnung des privaten und öffentlichen Grundeigentums schafft Rechtsfrieden und Rechtssicherheit, beseitigt somit Investitionshindernisse und unterstützt den Prozess der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) optimal. Durch Bodenordnung können entwicklungsfähige Grundstücke gebildet werden, die auch eine Umnutzung ermöglichen. Unter Berücksichtigung einer wertgleichen Abfindung soll das Mögliche versucht werden.

In besonders ungünstigen Lagen kann auch über Abriss von Garagen und einem baufälligen Wohnhaus Platz zur Umsetzung von neuen Strukturen geschaffen werden. Eine Bodenordnung ist dabei zwingend erforderlich. Nur so können Landnutzungskonflikte privatnützlich aufgelöst werden.

3.5 Maßnahmebereiche Naturschutz und Landschaftspflege

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens ist ferner der Erhalt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Wiesen als naturräumliche Besonderheit der Region.

Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst einen geringen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Folge haben. Landschaftselemente wie Hecken oder Baumreihen sind nicht auf den kartierten Frischwiesen geplant. Die Anlage von Streuobstwiesen ist mit den privaten Eigentümern abzustimmen, denn diese Bereitstellung der Flächen für die geplanten Anlagen sollte nicht über den Flächenabzug nach § 47 FlurbG erfolgen. Der Landbedarf für gemeinschaftliche Anlagen soll über den Abzug gedeckt werden, wenn nicht im Ausnahmefall Land für Verkehrsflächen von der Stadt Markneukirchen erworben wird.

3.6 Maßnahmenbereiche Freizeit und Erholung

Die Erschließung des Turmes auf dem Wirtsberg einschließlich der Anlagen wird eigentumsrechtlich gesichert und öffentlich gewidmet. Der Wirtsberg als regional bedeutsamer Aussichtspunkt befindet sich im Neuordnungsgebiet. Er soll als bedeutsamer Bereich für die Tourismusförderung genutzt werden und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden.

Plauen, den 27.03.2014

Im Auftrag

gez.

Ulrich Leisch

Obere Flurbereinigungsbehörde