

Amt für Ländliche Entwicklung



Ländliche Entwicklung in Bayern

Aufklärungsversammlung

**Geplante Flurneuordnung Prosselsheim 6
(Unternehmensflurbereinigung)**




Stefan Mehlig, 14.04.2026
Rathaus Prosselsheim


Anlass für die heutige Versammlung

§ 5 FlurbG

Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.



Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken



Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
ALE-UFRA3-7572-5-1-126
Würzburg, 11.02.2026

Informationsversammlung nach § 5 Abs. 1 FlurbG vor der Einleitung der Unternehmensflurbereinigung im Zuge des Vorhabens „Neubau der Ortsumgehung Prosselsheim u. Verlegung östlich Prosselsheim“

**Flurneuordnung Prosselsheim 6
Gemeinde Prosselsheim, Landkreis Würzburg**

Bekanntmachung und Ladung

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken hält am **Dienstag, 14. April 2026, um 19:00 Uhr**, im Rathaus Prosselsheim (Amtskellerei 6, 97279 Prosselsheim) eine

Informationsversammlung

über die Durchführung eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz zur Flurneuordnung in Prosselsheim ab, das anlässlich des Vorhabens „Neubau der Ortsumgehung Prosselsheim und Verlegung östlich Prosselsheim“ eingeleitet werden wird.

Hierzu werden alle Bürger eingeladen, die in dem betreffenden Gemeindegebiet Grundeigentum haben.

Die Ladung richtet sich auch an die Bürger und Grundeigentümer, die keine Landwirte sind sowie die Pächter landwirtschaftlicher Flächen.

Da die Neuordnung des Gemeindegebiets durch die Ländliche Entwicklung von erheblicher Bedeutung ist, liegt es in ihrem Interesse, an der Informationsversammlung teilzunehmen.

In der Versammlung wird insbesondere über den Sinn und Zweck des Verfahrens, die geplanten gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, über die voraussichtlich anfallenden Kosten und deren Finanzierung sowie über das voraussichtliche Verfahrensgebiet aufgeklärt.

Für eine Aussprache besteht ausreichend Gelegenheit.

Seite 1 von 2

Zu der Versammlung sind auch die Gemeinde Prosselsheim, das Staatliche Bauamt, das Landratsamt, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg, das Wasserversorgungsamt Aschaffenburg und die landwirtschaftliche Berufsvertretung eingeladen, um über die in ihren Fachbereich fallenden Maßnahmen während des Verfahrens Aufschluss zu geben.

Würzburg, 11.02.2026

gez. Stefan Mehlig
Bauberrät

Seite 2 von 2



Gliederung

1. Ziel und Zweck des Verfahrens
2. Unternehmensflurbereinigung – ein gesetzlich geregeltes Verfahren
3. Voraussetzungen für die Einleitung
4. Rückblick auf die Vorbereitungsphase
5. Voraussichtliche Gebietsabgrenzung / Einwirkungsbereich
6. Kosten, Finanzierung, Entschädigungen
7. Durchführung der Unternehmensflurbereinigung
8. Merkmale und Vorteile
9. Die nächsten Schritte
10. Allgemeine Aussprache

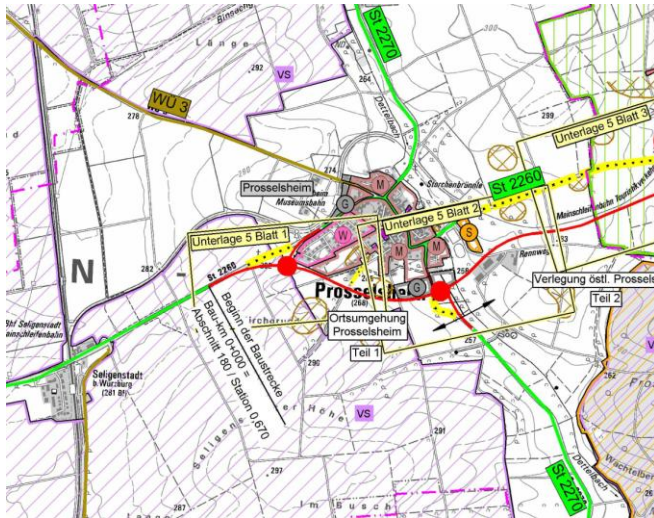


1. Ziel und Zweck des Verfahrens



Anlass für die Unternehmensflurbereinigung

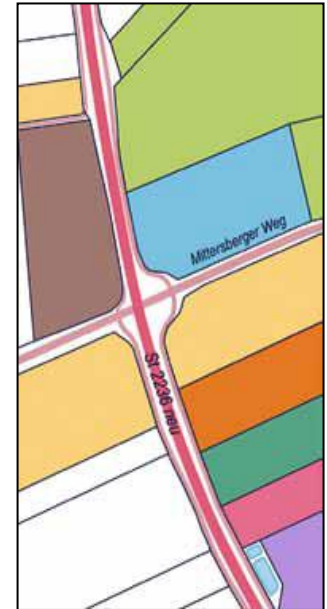
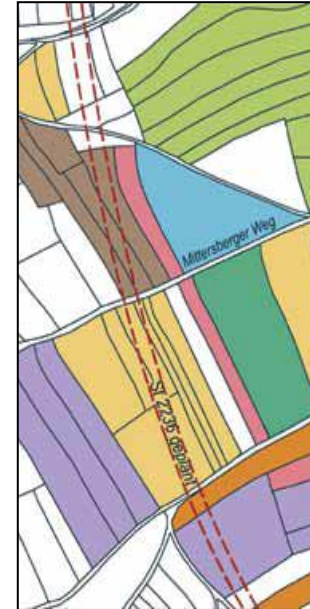
- Großbaumaßnahme im ländlichen Raum
→ „Ortsumgehung Prosselsheim und Verlegung östlich Prosselsheim (St 2260)“



Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan
zum Feststellungsentwurf (28.02.2023)

Ziel und Zweck der Unternehmensflurbereinigung

- Verteilung des Landverlustes auf größeren Kreis von Eigentümern (unternehmensbedingter Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG) und / oder
- Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur



2. Unternehmensflurbereinigung – ein gesetzlich geregeltes Verfahren *

*** Rechtliche Grundlagen:**

- ◆ Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- ◆ Bayerisches Ausführungsgesetz zum FlurbG (BayAGFlurbG)



Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 FlurbG

- Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen
(Flächenbedarf für Trasse sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen)
- auch „Unternehmensverfahren“ genannt



Unternehmensflurbereinigung zum Ausgleich von Interessen



Grundstückseigentümer
Bewirtschafter

Unternehmensträger
Freistaat Bayern

3. Voraussetzungen für die Einleitung



Voraussetzungen für die Einleitung der Unternehmensflurbereinigung

- Eingeleitetes Planfeststellungsverfahren für das Unternehmen
- Antrag der Enteignungsbehörde
- Zulässigkeit der Enteignung (zulässig mit Unanfechtbarkeit der Planfeststellung)
- Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in großem Umfang

- Möglichkeit der
 - Verteilung des Landverlusts auf größeren Kreis
 - der Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur

- Einvernehmliche Regelung bzgl. des Ausmaßes der Verteilung des Landverlustes mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung



4. Rückblick auf die Vorbereitungsphase



- **Arbeitskreistreffen im Rahmen der Vorbereitung am 06.03.2025 und 24.02.2026**
 - Abgrenzung Verfahrensgebiet, Prüfung Wegenetz, Neuordnungsmöglichkeiten
 - Sonstiger Austausch und Informationen

- **Weitere vorbereitende Besprechungen u. a. mit**
 - Unternehmensträgern (Freistaat Bayern (Staatliches Bauamt Würzburg))
 - Gemeinde Prosselsheim
 - Landwirtschaftlicher Berufsvertretung

- **Schriftliche Anhörung aller Träger öffentlicher Belange nach § 5 FlurbG**



5. Voraussichtliches Verfahrensgebiet / Einwirkungsbereich

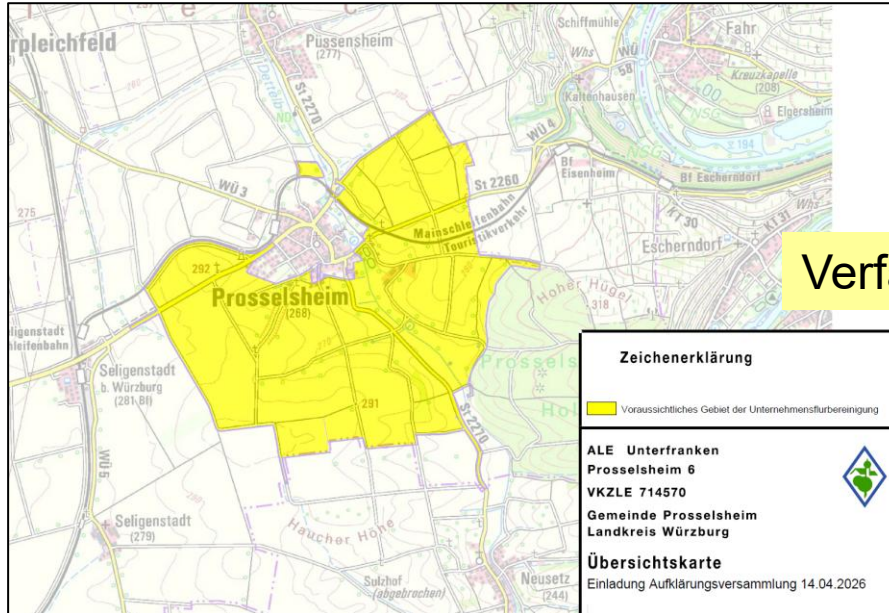


Abgrenzung des Verfahrensgebietes

- so festzulegen, dass der Verfahrenszweck erreicht wird
- im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung unter Beteiligung des Unternehmensträgers
- an Besitzverhältnissen sowie der Ziels eines möglichst geringen unternehmensbedingten Landabzugs orientiert (potentielle Bodenordnung)
=> Möglichkeit der Verteilung des Landverlustes
- am Einwirkungsbereich orientiert
=> Möglichkeit der Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur



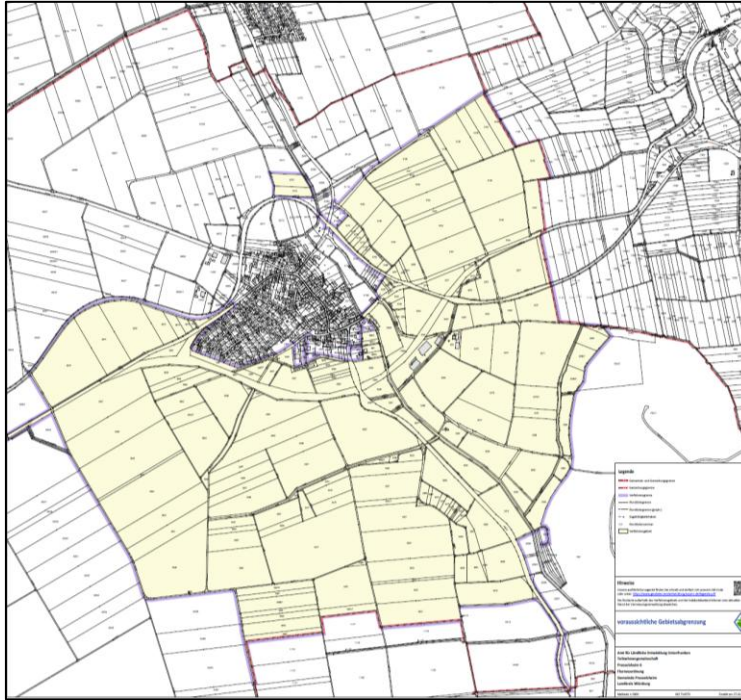
Übersichtskarte mit voraussichtlichem Gebiet der Unternehmensflurbereinigung



Verfahrensgebiet = Einwirkungsbereich



Voraussichtliches Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung

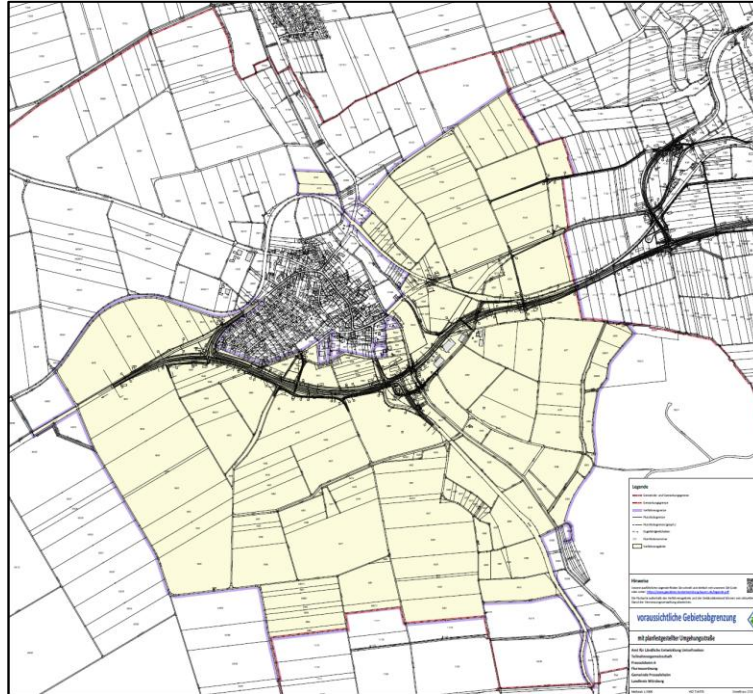


Verfahrensgebiet = Einwirkungsbereich



Voraussichtliches Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung

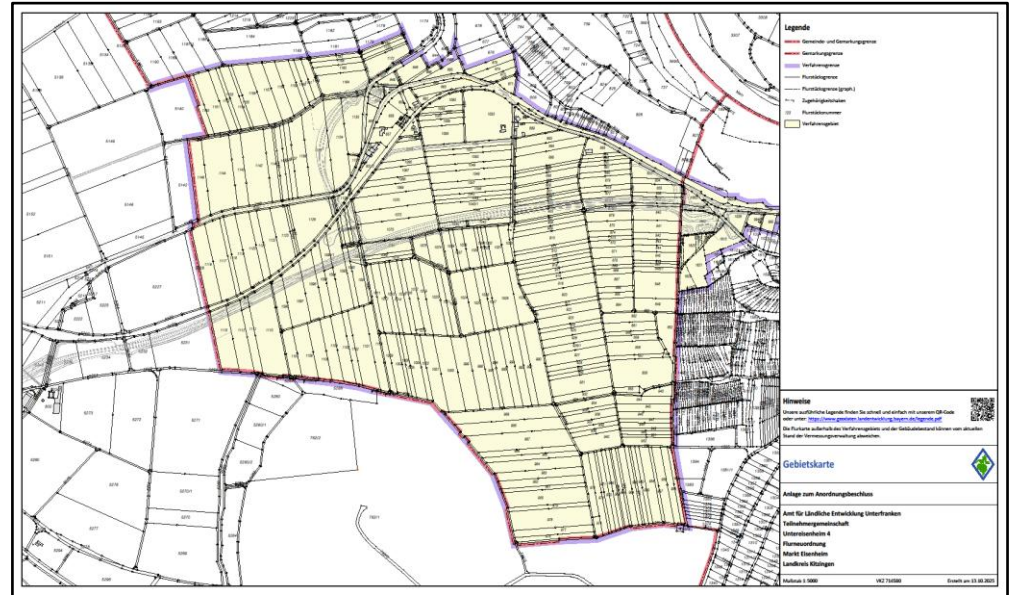
(mit planfestgestellter Umgehungsstraße)



Verfahrensgebiet = Einwirkungsbereich



Verfahrensgebiet der geplanten „benachbarten“ Flurneuordnung Untereisenheim 4 (rechts)



6. Kosten, Finanzierung, Entschädigungen



5. Kosten und Finanzierung

Verfahrenskosten

- ◆ 100% Freistaat Bayern

Ausführungskosten

- ◆ Unternehmensbedingte Ausführungskosten trägt der Unternehmensträger (d. h. keine Kosten für Teilnehmer)



Entschädigungen für Beteiligte durch den Unternehmensträger (Sondervorschriften nach § 88 FlurbG Nr. 3 bis 7)

- infolge **Besitz**entzug nach § 88 i. V. m. § 36 Nr. 3 FlurbG:
durch Ersatzland (zur Bewirtschaftung bzw. Nutzung) oder Geld
- Landabzug (**Eigentum**) aufgrund für das Unternehmen benötigten Flächen
→ **maximal 1-2 %** (Ziel: kein Landabzug für Beteiligte; abhängig von „bereitgestelltem“ Ersatzland der Gemeinde)
→ **Entschädigung in Geld**
- bei unternehmensbedingten Nachteilen
=> Festsetzung durch FlurbBehörde nach Anhörung des Unternehmensträgers



Entschädigungen für Beteiligte durch den Unternehmensträger (Sondervorschriften nach § 88 FlurbG Nr. 3 bis 7)

- insbesondere für
 - Nutzungsentgang und Aufwuchs
 - Formverschlechterung
(Vorgewende, Randstreifen)
 - An- / Durchschneidungen
 - Mehr- und Umwege (wenn signifikant)
 - Nutzungsänderung
 - u. a.



Entschädigungen für Beteiligte durch den Unternehmensträger (Sondervorschriften nach § 88 FlurbG Nr. 3 bis 7)

- Bzgl. der Höhe der Geldentschädigungen steht der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen



7. Durchführung der Unternehmensflurbereinigung



Teilnehmergemeinschaft

Teilnehmer

Grundeigentümer und Erbbauberechtigte

Nebenbeteiligte

Inhaber von Rechten
an Grundstücken

Teilnehmersversammlung

Vorstandsvorsitzende/r

Vorstand



Aufgaben der Teilnehmergeinschaft bzw. Vorstand

- ◆ Neugestaltung des Verfahrensgebietes
- ◆ Erstellung des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- ◆ Bauträger von Maßnahmen
- ◆ Führen von Verhandlungen
- ◆ Wertermittlung
- ◆ Erstellung des Flurbereinigungsplans



Wertermittlung

- Grundlage für die (neue) Wertermittlung sind die Ergebnisse der Wertermittlung aus dem Flurbereinigungsverfahren Prosselsheim 3
- Im Zuge des Baus der Umgehungsstraße und der Wege erfolgte Bodeneingriffe, etc. sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen



Eckdaten für das Verfahren Prosselsheim 6

◆ Anordnung des Verfahrens und Vorstandswahl	2026
◆ Herstellung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) <i>[Unternehmensträger]</i>	Herbst 2026
◆ Wertermittlung (Trasse)	2028
◆ Baubeginn der Umgehungsstraße <i>[Unternehmensträger]</i>	
◆ Wertermittlung	
◆ Abmarkung	
◆ Wunschtermin zur Neuverteilung	
◆ Besitzeinweisung	
◆ Flurbereinigungsplan	
◆ Ausführungsanordnung	
◆ Berichtigung von Liegenschaftskataster und Grundbuch	
◆ Beendigung des Verfahrens (Schlussfeststellung)	
	ab Bauende



8. Merkmale und Vorteile



Merkmale aus Sicht des Unternehmensträgers

- Unternehmensträger als Nebenbeteiligter (§ 88 Nr. 2 i.V.m. §10 Nr. 2)
- Anspruch des Unternehmensträgers auf Zuteilung der für das Unternehmen konkret benötigten Flächen (Trasse, Ausgleichsflächen)
- Unternehmensträger trägt die unternehmensbedingten Kosten (im Einwirkungsbereich)



Merkmale aus Sicht der Teilnehmer

- Fremdnützigkeit des Verfahrens
→ Flurbereinigung vorrangig für Unternehmenszweck
- kein Anspruch auf wertgleiche Landabfindung
- Anspruch der Teilnehmer auf Geldentschädigung nach § 88 Nr. 4 FlurbG bei unternehmensbedingtem Flächenabzug



Vorteile für den Unternehmensträger

- Anspruch auf frühzeitige Besitzeinweisung in die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen *
=> vorläufige Anordnung durch FlurbBehörde (§ 88 Nr. 3 i.V.m. § 36 FlurbG)
- keine Einzelfallenteignungen erforderlich
- vereinfachter Landerwerb nach § 52 FlurbG
- Einbringen eigener Flächen, um Landverlust für Beteiligte zu reduzieren
- Finanzielle und verwaltungsmäßige Erleichterung und Vorteile
 - Abmarkung und Vermessung
 - Festsetzung von Entschädigungen durch ALE

* Eine Voraussetzung: Unanfechtbarkeit der Planfeststellung



Vorteile für die Eigentümer und Bewirtschafter

- Sozialverträgliche Verteilung des Landverlustes auf Viele (Solidarprinzip)
=> Vermeidung der Existenzgefährdung einzelner Betriebe
=> deutliche Minderung der Betroffenheit
- Vermeidung / Reduzierung der Folgen von Durchschneidungen
- Vollständige bzw. teilweise Neuordnung der „zerschnittenen“ Feldflur anstelle einmaliger Entschädigungsleistungen für verbleibende Dauerschäden
- Geldentschädigung für unternehmensbedingte Nachteile
- Vorstand der TG als Vertreter der Interessen der Eigentümer und Bewirtschafter
- Flurbereinigungsbehörde als neutraler Mittler



9. Die nächsten Schritte



Die nächsten Schritte

- Anordnung der Unternehmensflurbereinigung

Öffentliche Bekanntmachung

Zudem: Info auf Homepage des ALE: <https://www.ale-unterfranken.bayern.de/108554/index.php>

Sommer 2026

- Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft

Öffentliche Bekanntmachung

Zudem: Info auf Homepage des ALE: <https://www.ale-unterfranken.bayern.de/108554/index.php>

vsl. September 2026

- Konstituierende Vorstandssitzung

vsl. Oktober 2026



10. Allgemeine Aussprache



Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft

- ◆ Wahl in einer Teilnehmersammlung zu der durch öffentliche Bekanntmachung geladen wird → Wahltermin: voraussichtlich September 2026
- ◆ empfohlen wird eine ausgewogene **Vorschlagsliste**
(verantwortlich: Gemeinde Prosselsheim)
- ◆ gewählt wird für die Dauer von sechs Jahren
- ◆ stimmberechtigt sind die Teilnehmer
(Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte im Flurbereinigungsgebiet)
- ◆ wählbar ist jede Person, die unbeschränkt geschäftsfähig ist
- ◆ muss nicht am Verfahren beteiligt sein



Vielen Dank !

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Tel. 0931 4101-0,

E-Mail: poststelle@ale-ufr.bayern.de

Homepage: <https://www.ale-unterfranken.bayern.de/>

