



# Exposé

Grünland - Altenlastenverdachtsfläche  
Nähe Kleinsiedlung Ganglweiher  
92660 Neustadt an der Waldnaab



© BVV - Luftbild

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Oberpfalz  
Prüfener Straße 34  
93049 Regensburg  
Allg. E-Mail: [poststelle.r@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.r@immobilien.bayern.de)  
[www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)



## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

Objektart:	Grünlandfläche Nähe Kleinsiedlung Ganglweiher
Lage:	92660 Neustadt an der Waldnaab Landkreis Neustadt an der Waldnaab Regierungsbezirk Oberpfalz
Verkaufsfläche:	ca. 11.100 m <sup>2</sup>
Derzeitige Nutzung:	keine
Art der Ausschreibung	Kaufgebot

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Südlich der Gemeinde Altenstadt a.d.W. in der Nähe der Kleinsiedlung Ganglweiher bzw. der Kläranlage gelegen.

### Verkehrsanbindung

Nur über Feldwege bzw. Fremdgrundstücke zu erreichen. Es gibt kein grundbuchgesichertes Geh- und Fahrrecht.

## Grundstück und Grundbuchangaben

<b>Flurstück-Nr.:</b>	<b>1477/4</b>
Objektart:	Grünland
FIST.-Größe:	11.100 m <sup>2</sup>
Naturschutz:	liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westl. Landkreis Neustadt a.d.W.“
Altlasten (FIST):	Altlastenkatastererfassung unter Nr. 374 01 060
Grundbuchangaben:	
Amtsgericht:	Weiden i.d.OPf
Grundbuch von:	Neustadt a.d.W., Blatt: 2974
Gemarkung:	Neustadt a.d.W.
Abteilung II:	Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG
Abteilung III:	keine

## Erschließung

keine

## Bau- und Planungsrecht

Außenbereich gem. § 35 BauGB

### Sonstiges:

- Die Fläche ist im Altlastenkataster gelistet. Es besteht ein Anfangsverdacht – siehe in der untenstehenden Altlastenauskunft des LRA Neustadt a.d.W., Stand 11.03.2026.
- Die Nutzung des Grundstücks muss den bodenrechtlichen Anforderungen genügen, solange der Anfangsverdacht der schädlichen Bodenveränderung nicht ausgeräumt ist.
- Für die Zuwegung über den Privatweg in der Kleinsiedlung „Ganglweiher“ ist kein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück ist lediglich über Feldwege bzw. fremde Grundstücke zu erreichen.
- Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet; sog. HQ 100 und HQ extrem Hochwassergebiet.

## Verkauf gegen Höchstgebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **30.04.2026** erbeten. Bitte verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte „Kaufpreisgebot“.

Eine Objektbesichtigung kann gerne nach telefonischer Vereinbarung erfolgen.

### Ansprechpartner:

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Oberpfalz  
Prüfeninger Straße 34  
93049 Regensburg  
Allg. E-Mail: [poststelle.r@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.r@immobilien.bayern.de)  
Frau / Herr Doris Pillmeier  
Tel: +49 (941) 280339 21  
Fax: +49 (941) 280339 20  
E-Mail: [Doris.Pillmeier@immobilien.bayern.de](mailto:Doris.Pillmeier@immobilien.bayern.de)

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Hierfür kann auch das beigefügte Muster eines Gebotes verwendet werden.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot richten Sie bitte, wenn möglich, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

### **Grünlandfläche Nähe Kleinsiedlung Ganglweiher 92660 Neustadt an der Waldnaab**

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberpfalz  
Prüfeninger Straße 34  
93049 Regensburg**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln, der Immobilien Freistaat Bayern steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufgebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Vermittlungsgebühr und ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

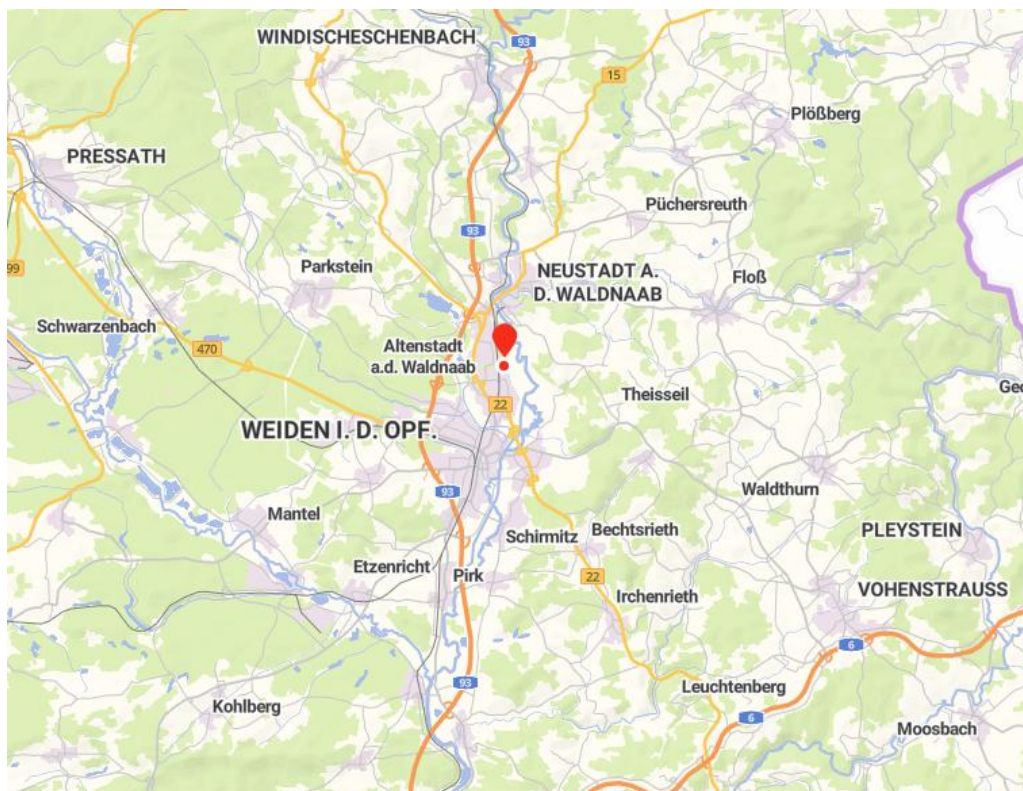
Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. vom Erwerber abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (evtl. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Oberpfalz, Prüfeninger Straße 34, 93049 Regensburg  
Tel.: +49 (941) 280339-10, Email: [poststelle.r@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.r@immobilien.bayern.de)
  - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-2800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)
2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)
3. Datenschutzhinweis: [www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html](http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html)



© BVV – Ortsplan

*Auskunft des LRA Neustadt a.d.W. vom 11.03.2026:*



**Altlastenauskunft zu Fl.Nr. 1477/4 Gmk. Neustadt/WN**

Die Flur-Nr. 1477/4, Gemarkung Neustadt a.d. Waldnaab, liegt unmittelbar am sogenannten Herbstaugraben. Dieser verläuft parallel zur Waldnaab und erstreckt sich vom Gelände einer ehemaligen Bleikristallfabrik in Altenstadt a.d. Waldnaab bis in die Stadt Weiden in der Oberpfalz, wo er in die Waldnaab mündet.

Im Rahmen mehrerer Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass es sich bei der ehemaligen Bleikristallfabrik aufgrund der früheren industriellen Nutzung um eine Altlastenfläche handelt. Da der unmittelbar angrenzende Herbstaugraben seinerzeit ebenfalls mit Betriebsstoffen in Kontakt gekommen ist, besteht auch für diesen Bereich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen.

Für das ehem. Betriebsgelände sowie den entlang des Geländes verlaufenden Abschnitt des Herbstaugrabens wird das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab im Wege der Ersatzvornahme ab Sommer 2026 eine bodenschutzrechtliche Hot-Spot-Sanierung durchführen.

Für den weiteren Verlauf des Herbstaugrabens – einschließlich des Bereichs der Flur-Nr. 1477/4, Gemarkung Neustadt a.d. Waldnaab – ist derzeit keine Sanierung im Wege der Ersatzvornahme vorgesehen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen auf dem ehem. Betriebsgelände ist jedoch eine erneute Beprobung des Herbstaugrabens durch das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab geplant. Ziel dieser Untersuchungen ist die Feststellung, ob durch die Hot-Spot-Sanierung auf dem ehem. Betriebsgelände der Altlastenverdacht im abstromigen Bereich des Herbstaugrabens ausgeräumt werden konnte oder ob weitergehende Untersuchungen beziehungsweise eine bodenschutzrechtliche Sanierung erforderlich werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können weder der konkrete Zeitpunkt dieser Untersuchungen noch die hierdurch entstehenden Kosten sowie deren Kostentragungspflicht (gegebenenfalls auch durch den Eigentümer der Flur-Nr. 1477/4) abschließend beurteilt werden.

Die Flur-Nr. 1477/4 ist daher derzeit im Altlastenkataster unter der Nummer 374 01 060 erfasst. Solange der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung nicht ausgeräumt ist, kommen für die Flur-Nr. 1477/4 nur solche Nutzungen in Betracht, die den bodenschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.



© BVV –Lageplan

**Gebot Exposé – Grünland, Altlastenverdachtsfläche, Nähe Kleinsiedlung Gangelweiher**

Bitte senden Sie Ihr Gebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern  
- Regionalvertretung Oberpfalz, Prüfeninger Straße 34, 93049 Regensburg zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Gebot Grünland - Altlastenverdachtsfläche  
Nähe Kleinsiedlung Gangelweiher  
92660 Neustadt an der Waldnaab**

Gebot Grünlandfläche 92660 Neustadt an der Waldnaab

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberpfalz  
Prüfeninger Straße 34  
93049 Regensburg

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Grünland (Altlastenverdachtsfläche) Nähe Kleinsiedlung Gangelweiher  
92660 Neustadt an der Waldnaab,**

Mein / Unser Gebot beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Mir /uns ist bekannt, dass ggf. ein Nachgebotsverfahren unter den Bestbieteren durchgeführt werden kann, jedoch kein Anspruch auf eine Aufforderung zur Abgabe eines Nachgebotes besteht.

Die Informationen zur Datenverarbeitung bei der Immobilien Freistaat Bayern habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift