



# Exposé

Landwirtschaftliche Fläche mit Wald  
FINr. 549/35 Gmkg Rosenberg ca. 27.979 qm  
92237 Sulzbach-Rosenberg



© BVV - Lageplan

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



## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

Lage: Nähe Dolesstraße/Siedlung Heimaterde  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Landkreis Amberg-Sulzbach  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Verkaufsfläche: ca. 27.979 m<sup>2</sup>

Derzeitige Nutzung: Grünland/Wald

Art der Ausschreibung Kaufgebot

Es bestehen drei Miet- bzw. Pachtverhältnisse (siehe Luftbild mit ungefährender Lage der drei Flächen im Anhang:

- Nr. 1 110,- Euro/Pacht/pro Jahr ca. 500 qm
- Nr. 2 110,- Euro/Pacht pro Jahr ca. 700 qm
- Nr. 3 93,98 Euro/Pacht pro Jahr ca. 4.000 qm

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Im Landkreis Amberg-Sulzbach in Sulzbach-Rosenberg, Ortsteil Heimaterde an der Gemeindegrenze zu Poppenricht gelegen.

### Verkehrsanbindung

Das Grundstück liegt nahe der Siedlung Heimaterde sowie der Staatsstraße St 2040 und der Bundesstraße B 85. Die BAB A 6 ist ca. 14 km entfernt.

Das Grundstück ist kann über die Dolesstraße, A.d. Rabenleite bzw. über Feldwege angefahren werden.

## Grundstück und Grundbuchangaben

**Flurstück-Nr.:** 549/35

Objektart: Landwirtschaftliche Fläche

FIST.-Größe: 27.979 m<sup>2</sup>

Lage FIST.: Lage

Altlasten (FIST): keine bekannt

Bodendenkmal: ja, Teilfläche ist als Bodendenkmal ausgewiesen (Erläuterung unter Sonstiges, Lageplan im Anhang)

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Amberg

Grundbuch von: Rosenberg, Blatt: 3325

Gemarkung: Rosenberg

Abteilung II: Zwei Starkstromleitungsrechte, die vom Käufer zu übernehmen sind

Abteilung III: keine

## Erschließung

Befahrbar über Dolesstraße, An der Rabenleite und über Feldwege, ansonsten ungeschlossen

## Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der nördliche Bereich des Grundstückes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Wald und der südliche Bereich als ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Ein Großteil des Grundstückes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## Sonstiges:

- Das Grundstück wird im Zuge des Verkaufs im Grundbuch mit einem Bauverbot zu Gunsten des Freistaats Bayern belastet.
- Drei Teilflächen sind verpachtet (Die Angaben zu Laufzeit und Pachteinnahmen sind dem Lageplan eingetragen.)
- Gem. Einschätzung des Revierförsters vom AELF Amberg-Neumarkt (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) wird der vorhandene Baumbestand wie folgt beschrieben (ohne Garantie einer Beschaffenheit):

*Die nördliche Fläche, die direkt an der Straße nach Obersdorf liegt, setzt sich (geschätzt) wie folgt zusammen:*

*40 % Birke, 25 % Kiefer, 15 % Aspe, 20 % Eiche, einzelne Fichten mit einigen Ahorn im Zwischenstand.*

*Der Waldboden ist z. T. mit Seegrassegge bewachsen. Auf Teilflächen läuft auch Naturverjüngung aus Linde, Ahorn, Fichte u einzelner Tanne vorhanden.*

*Der Bestand ist insgesamt als stabil anzusprechen.*

*Der Bestand ist licht geschlossen bis gedrängt.*

*Die südliche (größere) Fläche besteht zu ca. 30 % aus Birke, 30 % Eiche, 20 % Esche, 20 Ahorn (Spitz- und Bergahorn), einzelne Kiefern, Fichten und Lärchen und Ulmen.*

*Auf Teilflächen finden sich Ahorn im Zwischenstand.*

*Das Bestandsalter ist ca. 40-70 Jahre, einzelne Bäume (Kiefern, Fichte, eine Eiche) sind älter, ca. 80-120 Jahre alt.*

*Der Bestand ist, bis auf einige abgestorbene und einige absterbende Birken, vital. Auch die sonst meist von Eschentriebsterben befallene Esche macht hier einen relativ vitalen Eindruck. Insgesamt ist der Bestand stabil.*

*Der Schlussgrad ist von lückig bis gedrängt.*

*Auf ca. der Hälfte der Waldfläche findet sich dichte Bodenvegetation, meist aus Brennnessel.*

- Auskunft vom 20.03.25 der Stadt Sulzbach-Rosenberg – Unterer Bauaufsicht zum Bodendenkmal:

*Befindet sich auf einem Grundstück ein Bodendenkmal, ändert sich durch die Eintragung in die Denkmalliste nichts für die bisher ausgeübte Nutzung des Grundstücks. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG) wird nur dort notwendig, wo eine geplante Nutzungsänderung Bodeneingriffe erforderlich macht, die zu einem Verlust an Denkmalsubstanz führen.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern und in deren Nähe sollen Bodeneingriffe in die archäologische Substanz möglichst vermieden bzw. gering gehalten werden. Der ungestörte Erhalt eines Bodendenkmals kann dabei z. B. durch Umpfanungen oder konservatorische Überdeckungen erreicht werden. Planungskosten für denkmalerhaltende Maßnahmen und in geringerem Maße auch Kosten für erforderliche Ausgrabungen können bei privaten und kommunalen Vorhabenträgern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege finanziell unterstützt werden.*

## Verkauf gegen Gebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **02.09.2025** 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 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

### **Großes Grundstück in Sulzbach-Rosenberg, Nähe Dolesstraße/Siedlung Heimaterde, 92237 Sulzbach-Rosenberg**

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) 2190-3800, [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)

Anlagen:



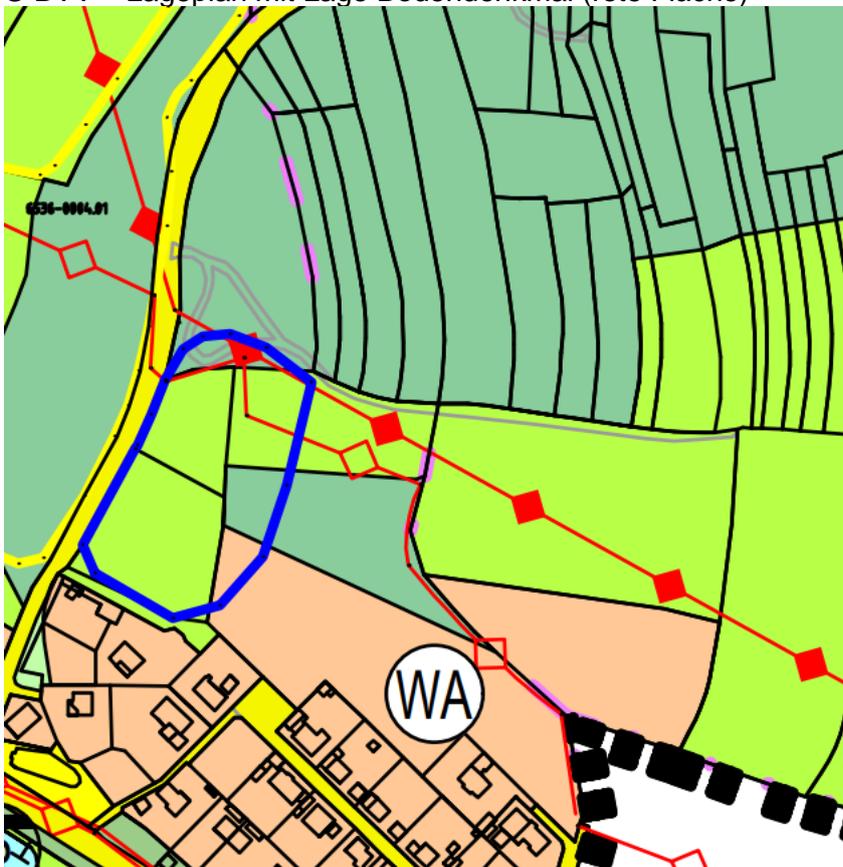
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

© BVV – Luftbild mit ungefährender Lageangabe (nicht maßstabsgetreu) der drei Pacht-/Mietverhältnisse) und Ortsplan (unten)





© BVV – Lageplan mit Lage Bodendenkmal (rote Fläche)



© Stadt Sulzbach-Rosenberg –Fläche WA gem. Flächennutzungsplan  
Stand 29.03.2019 (orange)

<https://www.suro.city/wp-content/uploads/2019/05/flaechennutzungsplan-i.d.f.-vom-2019-03-29-m.-1.10000.pdf>

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 Grundstück FINr. 549/35 Gmkg Rosenberg, Nähe Dolesstraße  
92237 Sulzbach-Rosenberg**

Gebot Landwirt. Grundstück mit Wald in Sulzbach-Rosenberg

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberpfalz  
Prüfeninger Straße 34  
93049 Regensburg

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Landwirtschaftliches Grundstück mit Wald, ca. 27.979 qm, Nähe Dolesstraße  
92237 Sulzbach-Rosenberg**

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