

Lage- und Objektbeschreibung, verkehrsmäßige Erschließung, Nutzung des Grundstücks

Das Flurstück 671 liegt im Talbereich des Elzenbaches, etwa 400 m Luftlinie nordöstlich von Wilchenreuth bzw. etwa 500 m Luftlinie nordwestlich des Weilers Welsenhof. Das Wiesengrundstück befindet sich somit im nordwestlichen Teil der Gemarkung Bergnetsreuth und damit im westlichen Bereich des Gemeindegebietes von Floß. Der Gemeindegemeinschaft Floß liegt knapp 4,0 km Luftlinie östlich von Flurstück 671 und die Kreisstadt Neustadt a. d. W. bzw. die kreisfreie Stadt Weiden befinden sich jeweils rund 5,0 km Luftlinie nordwestlich bzw. südwestlich der Bewertungsfläche. Das Grundstück liegt somit im zentralen nördlichen Teil des Landkreises Neustadt a. d. W.

Das Flurstück 671 verfügt über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Derzeit erfolgt die Zufahrt zum Flurstück 671 von der Nordostseite her über das dort anschließende Flurstück 672 bzw. eine verrohrte Überfahrt über den Elzenbach. An der Ostseite grenzt das Grundstück an den Elzenbach, im Norden an ein Wiesengrundstück und im Westen bzw. Süden schließen Waldflächen an.

Rund $\frac{2}{3}$ der Grundstücksfläche wird als Wiese genutzt, im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein knapp 1100 m² großer Weiher mit Umgriff und die Randbereiche rund um das Grundstück bzw. rund um den Teich sind mit Mischwald bzw. Gebüsch bestockt. Im Grundstück vorhandene Nassstellen und teilweise bis an die Oberfläche ragende Steine erschweren die maschinelle Bewirtschaftung.

Das Grundstück ist Bestandteil des Naturpark- und Landschaftsschutzgebietes Nördlicher Oberpfälzer Wald. Der Ufersaum entlang dem Elzenbach und die Teichfläche sind bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a. d. W. als Biotop kartiert.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Floß als Fläche der Landwirtschaft im unbeplanten Außenbereich vorgetragen. Nach Angaben des Eigentümers ist das Grundstück nicht verpachtet, es wird vom Eigentümer selbst genutzt bzw. bewirtschaftet.

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks in €
Bergnetsreuth – 671	6410	4274 m ² Grünland 1091 m ² Wasserfläche 964 m ² Mischwald 81 m ² Uferbereich	12.800
Summen	6410	6410 m²	12.800

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Flurnummer 671 in der Gemarkung Bergnetsreuth, Gemeinde Floß, mit einer Grundstücksfläche von 6410 m² liegt bei etwa 12.800.- €.

Webkarte mit der Lage des Flurstücks 671 in der Gemarkung Bergnetsreuth, Gemeinde Floß, etwa 400 m Luftlinie nordöstlich von Wilchenreuth bzw. etwa 500 m Luftlinie nordwestlich des Weilers Welsenhof sowie Flurkarte und Luftbild vom 08.09.2023 für das Wiesengrundstück (Auszüge aus dem Bayern-Atlas-Plus; nicht maßstabsgerecht). Der Weiler Welsenhof liegt im zentralen nördlichen Teil des Landkreises Neustadt a. d. W., ca. 3,5 km Luftlinie westlich des Gemeindesitzes Floß bzw. je etwa 5,0 km Luftlinie südöstlich bzw. nordöstlich der Kreisstadt Neustadt a. d. W. und der kreisfreien Stadt Weiden.

