

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Ludwigslust-Parchim
Ort und Einwohnerzahl:	Boizenburg (10.829 Einwohner – Stand 31.12.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt</u> Hamburg (ca. 60 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Schwerin (ca. 70 km) <u>Bundesstraßen:</u> B5 (ca. 2 km), B195 (ca. 2 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A24 Zarrentin (ca. 23 km) <u>Bahnhof:</u> Boizenburg (Elbe) (ca. 2 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 74 km)

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	unmittelbar östlich des Stadtkerns; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Eigentumsgärten mit entsprechender Bebauung; südlich Kita und Nahversorgung mit Discounter, Post und Imbiss etc.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 17 m; mittlere Tiefe: ca. 39 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einer Gartenlaube bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Als wirtschaftliche Nachfolgenutzung kann die bisherige Dauerkleingartennutzung zugrunde gelegt werden. Nach Angabe zum Ortstermin spekulieren jedoch bereits einige Eigentümer auf eine Bauerwartung, also einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Die Lage hierfür ist grundsätzlich sehr gut. Ob es jedoch tatsächlich jemals zu einer Umsetzung kommt, ist ungewiss.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Aufgrund der unklaren Nutzungsmöglichkeit des Wohnhauses bzw. der überwiegenden Wahrscheinlichkeit der Versagung einer Baugenehmigung zur Modernisierung des Wohnhauses erfolgt nur eine gekürzte Baubeschreibung.

4.1 Gartenlaube

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Gartenhaus
Baujahr:	um 1970 (nach Angabe zum Ortstermin)
Modernisierung:	Dusche, Fliesen, Fenster, tlw. Elektro
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	Wohnbereich mit Küche, Dusche/WC und Veranda
Konstruktionsart:	Massivbau (Grundfläche ca. 5,50 m x 5,00 m)
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Holzwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Holztür
Dach:	Satteldach mit asbestzementhaltiger Wellplattendeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Innenausbau:	Bodenfliesen, Paneeldecke, Putz mit Anstrich
Elektroinstallation:	teilweise erneuert
Heizung:	keine (Kaminofen ohne Wertansatz)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal bis ausreichend.
Nebengebäude:	Schuppen aus Holzkonstruktion
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen (über Gartenverein), Klärgrube, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Einfriedungen (Zaun und Hecken)

7.4 Grundriss (Skizze, unmaßstäblich)

