

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/115/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 25.09.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage: Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung Altes Landhaus Otto-von-Bismarck-Stiftung Am Museum 2		
Beratungsfolge:		
Datum 14.10.2025	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB zur Bauvoranfrage für die Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung des Alten Landhauses der Otto-von-Bismarck-Stiftung sowie des Garagengebäudes als Technikzentrale für das Grundstück „Am Museum 2“ in Friedrichsruh.

Die Fragen der Bauvoranfrage werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Bestandsgebäude: bauliche Sanierung und Änderung sowie Nutzungsänderung der bisher nicht als Museum genutzten Teile des Gebäudes zu einem Museum: Ja/Nein

Frage 2: Erweiterungsbau: Nutzung als Museum, Standort, Grundfläche und Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform, Kubatur und Firsthöhe: Ja/Nein

Frage 3: Garage: bauliche Sanierung und Nutzungsänderung zur Technikzentrale: Ja/Nein

Frage 4: Garage: Ersatzneubau, an gleicher Stelle, in gleicher Kubatur mit Nutzung als Technikzentrale Garage: Ja/Nein (LBV muss eine Aussage zur evtl. Anbauverbotszone entlang der Landesstraße machen)

Frage 5: Erweiterung des Garagengebäudes mit den gleichen Abstandsflächen zur Straße: Ja/Nein – nur in westlicher Richtung möglich, weil es sonst nicht mehr im Sonderbaufläche, südliche Erweiterung nur bis zur Flurstücksgrenze, weil es sonst ebenfalls außerhalb der Sonderbaufläche ist.

Fragen 6 – 9: Beantwortung durch die Denkmalschutzbehörde

Frage 10: Erschließung - Gemeinde: Eine Erschließung über die Bestandszufahrten wird seitens der Gemeinde mitgetragen. Die Zufahrt zum Garagengebäude ist nicht

im Lageplan eingezeichnet. Sollte diese über das Flurstück 6/3 verlaufen, kann die Gemeinde hierzu keine Aussage treffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der DB und ist keine Straßenverkehrsfläche.

Ein Regenwasserkanal ist in der Straße vorhanden, welcher in die Schwarze Au entwässert. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, ob ggf. eine Drosselung bzgl. der Einleitmenge notwendig ist.

Der Bauherr hat mit dem Abwasserverband zu klären, ob die Kapazitäten des Schmutzwasserkanals als ausreichend sind.

Fragen 11 – 14: Beantwortung durch die Bauaufsicht

Frage 15: Beantwortung durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

Frage 16: Sind seitens der Gemeinde zusätzliche Aspekte zu berücksichtigen?

Ja/Nein

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung des Alten Landhauses der Otto-von-Bismarck-Stiftung sowie des Garagengebäudes als Technikzentrale für das Grundstück „Am Museum 2“ in Friedrichsruh.

Alle Grundstücke in Friedrichsruh befinden sich im Außenbereich und sind bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Baumaßnahme ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Sonderbaufläche – Verwaltung des Fürsten Bismarck“ dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können Sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des F-Planes widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplanes oder sonstigen Planes, insbesondere das Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. ...
4. ...
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. ...
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. ...

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB kann sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des F-Planes oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

- 6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betriebs angemessen sind.

Der Anbau ist mit den Abmaßen von 26,67 m x 10,07 m kleiner als das Bestandsgebäude 33,03 m x 14,65 m. Das ursprüngliche Gebäude dient auch zur Wahrung der Kulturlandschaft und ist als erhaltenswert einzustufen. Da sich der Anbau im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befindet und nicht direkt im

Straßenbereich steht, wird er nicht als so dominant wahrgenommen werden. Der Anbau ist auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

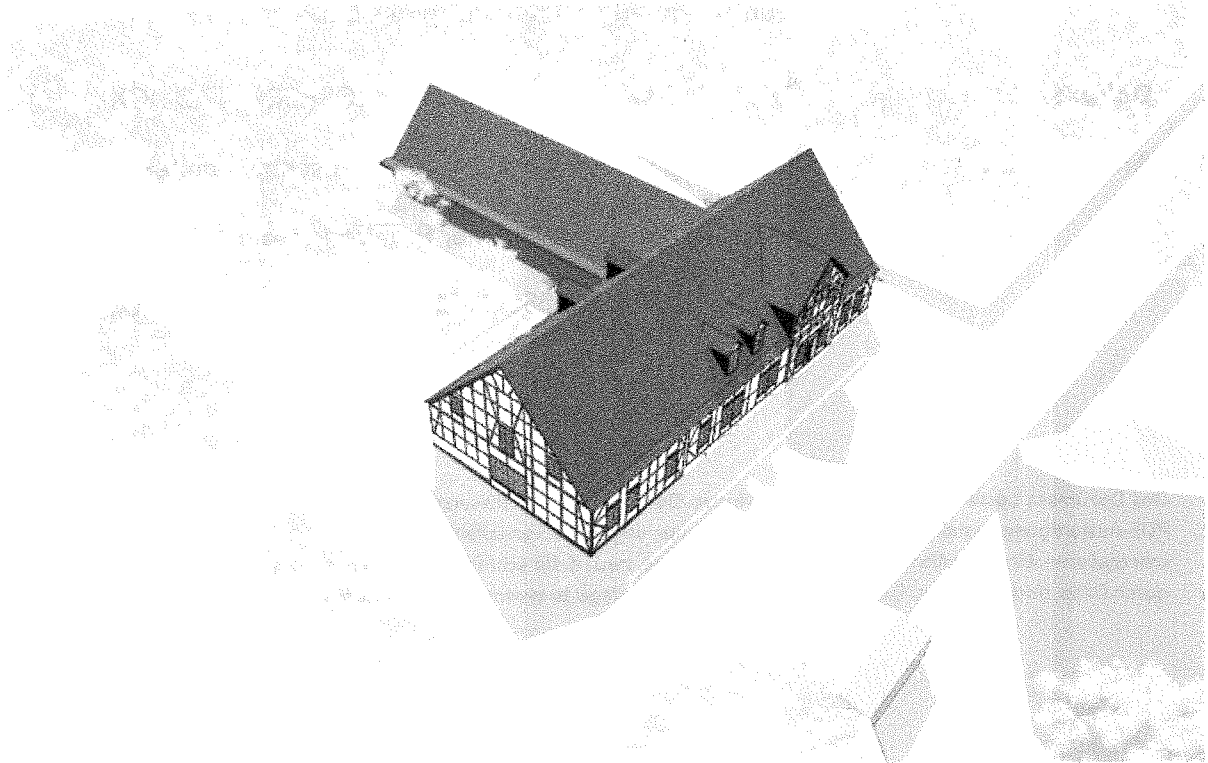
Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 Am Museum 2 - Erläuterungsbericht
- 2 Am Museum 2 - Zeichnungen
- 3 Am Museum 2 - Fragenkatalog

OvB | Fragenkatalog zum Antrag auf Bauvorbescheid nach § 75 LBO



FRAGENKATALOG

Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung
Altes Landhaus
Otto-von-Bismarck-Stiftung
Friedrichsruh

Stand: 13.08.2025

Vorhaben und Objekt-Adresse:	Antrag auf Bauvorbescheid n. § 75 LBO zur Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterung Altes Landhaus, der Otto-von-Bismarck-Stiftung, Friedrichsruh Am Museum 2, 21521 Aumühle
Nutzung:	Museum mit Nebennutzungen
Antragsteller:	Otto-von-Bismarck-Stiftung Am Bahnhof 2, 21521 Friedrichsruh Bundesunmittelbare Stiftung des öffentlichen Rechts
Dokument Nr.:	250731_OVB_BVA_ERLÄUTERUNGSBERICHT.DOCX
Architekt/in:	Hertzberg Weber Barthélémy Mauruschat Architekten Herr Ilko Mauruschat, Architekt Mitglied der Arch.-Kammer Brandenburg, Nr. BA 3993-20-1-A Pestalozzistraße 37 10627 Berlin Tel. 030 81487690 architects@P37.berlin

Das Dokument besteht aus 9 Seiten Text inklusive Deckblatt und Inhaltsverzeichnis, sowie dem bezeichneten Anhang. Es wird PDF-Ausfertigung erstellt. Die Beschreibung darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, um die inhaltliche Bedeutung nicht zu manipulieren. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, bedarf der schriftlichen Genehmigung. Änderungen an den Unterlagen durch Dritte sind untersagt. Eine Verwendung dieser Unterlage zu einem anderen als dem angegebenen Zweck ist unzulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Fragen zum Planungsrecht.....	4
I. 1. Altes Landhaus:	4
I. 2. Erweiterungsbau Altes Landhaus:.....	4
I. 3. Garagen:	5
II. Fragen zum Denkmalrecht	6
II. 1. Altes Landhaus:	6
II. 2. Erweiterungsbau Altes Landhaus:.....	6
II. 3. Garagen:	7
III. Ergänzende Fragen zum Bauordnungsrecht	7
III. 1. Zur Erschließung	7
III. 2. Abstandflächen	8
III. 3. Brandschutz	8
III. 4. Verkehrssicherheit / Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs	9
IV. Sonstige Ergänzungsfrage:.....	9
V. Schlussformel	9

Die hier gestellten Fragen beziehen sich auf das in den in den anliegenden Plänen und im Erläuterungsbericht dargestellte Vorhaben.

I. Fragen zum Planungsrecht

I. 1. Altes Landhaus:

Frage 1:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Bestandsgebäudes „Altes Landhaus“, Am Museum 2 in Friedrichsruh, 21521 Aumühle

- die bauliche Sanierung,
- die bauliche Änderung und
- die Nutzungsänderung der bisher nicht als Museum genutzten Teile des Gebäudes zu einem Museum gemäß Nutzungsbeschreibung,

unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig?

I. 2. Erweiterungsbau Altes Landhaus:

Frage 2:

Ist der in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Erweiterungsbau des „Alten Landhaus“, Am Museum 2 Am Museum 2 in Friedrichsruh, 21521 Aumühle insbesondere in Bezug auf

- die Nutzung als Museum gemäß Nutzungsbeschreibung,
- die bauliche Lage auf dem Grundstück
- mit baulichem Anschluss an das Alte Landhaus (Öffnung des Alten Landhauses an dieser Stelle),
- die dargestellte Grundfläche und Geschossigkeit sowie die Höhenentwicklung und
- die dargestellte Dachform, Kubatur und Firsthöhe

unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig?

I. 3. Garagen:

Frage 3:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh

- die bauliche Sanierung,
- erforderliche bauliche Änderungen innerhalb der bestehenden Kubatur und
- die Nutzungsänderung zur Technikzentrale für die Gesamtliegenschaft der Stiftung,

unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig?

Frage 4:

Ist, unter der Prämisse, dass die Schadstoffbelastung des Bestandsgebäudes der Garagen zu hoch und eine Sanierung nicht wirtschaftlich oder nicht möglich ist

für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh

- ein Ersatzneubau,
- an gleicher Stelle,
- in gleicher Kubatur,
- mit Nutzung als Technikzentrale für die Gesamtliegenschaft der Stiftung,

unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig?

Frage 5:

Ist, unter der Prämisse, dass eine Sanierung und Nutzungsänderung der Garagen, wie in Frage 3 formuliert oder ein Ersatzneubau wie in Frage 4 formuliert grundsätzlich zulässig ist,

eine angemessene Erweiterung des Garagengebäudes zulässig, wenn

- das Gebäude für die erforderliche Technik ansonsten zu klein wäre,
- soweit die bestehenden Abstände zur Straße nicht unterschritten werden und
- bauordnungsrechtliche Anforderungen umgesetzt werden,

unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig?

II. Fragen zum Denkmalrecht

II. 1. Altes Landhaus:

Frage 6:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Bestandsgebäudes „Altes Landhaus“, Am Museum 2 in Friedrichsruh, 21521 Aumühle

- die bauliche Sanierung,
- die bauliche Änderung und
- die Nutzungsänderung der bisher nicht als Museum genutzten Teile des Gebäudes zu einem Museum gemäß Nutzungsbeschreibung,

unter der Prämisse, dass Detail-Abstimmungen zu

- Eingriffen in die Grundrisse,
- Materialien und Farbfassungen,
- Restauratorische Aspekte
- Anschlussdetails,
- Umfang des Substanzerhalt,

der Genehmigungsplanung und ggf. Genehmigungsaufgaben vorbehalten bleiben, in denkmalrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig?

II. 2. Erweiterungsbau Altes Landhaus:

Frage 7:

Ist der in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Erweiterungsbau des „Alten Landhaus“, Am Museum 2 in Friedrichsruh insbesondere in Bezug auf

- die Nutzung als Museum gemäß Nutzungsbeschreibung,
- die bauliche Lage auf dem Grundstück
- mit baulichem Anschluss an das Alte Landhaus (Öffnung des Alten Landhauses an dieser Stelle),
- die dargestellte Grundfläche und Geschossigkeit und Höhenentwicklung und die
- dargestellte Dachform, Kubatur und Firsthöhe

unter der Prämisse, dass Detail-Abstimmungen zu

- Eingriffen in die Grundrisse,
- Materialien und Farbfassungen,
- Restauratorische Aspekte

- Anschlussdetails,
- Umfang des Substanzerhalt,

der Genehmigungsplanung und ggf. Genehmigungsaufgaben vorbehalten bleiben, in denkmalrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig?

II. 3. Garagen:

Frage 8:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh in räumlicher Nähe zu den eingetragenen Denkmälern,

- die bauliche Sanierung,
- erforderliche bauliche Änderungen innerhalb der bestehenden Kubatur und
- die Nutzungsänderung zur Technikzentrale für die Gesamtliegenschaft der Stiftung,

in denkmalrechtlicher Hinsicht zulässig?

Frage 9:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh in räumlicher Nähe zu den eingetragenen Denkmälern,

- o die bauliche Erweiterung, wie in Frage 5 beschrieben,

in denkmalrechtlicher Hinsicht zulässig?

III. Ergänzende Fragen zum Bauordnungsrecht

III. 1. Zur Erschließung

Frage 10:

Ist für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte

- a. Museum mit Erweiterungsbau, Flurstücke 117 in Friedrichsruh und das
- b. Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh

die Erschließung im Sinne des § 4 LBO SH gesichert?

III. 2. Abstandflächen

Frage 11:

- a) Sind für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Museum mit Erweiterungsbau, Flurstücke 117 in Friedrichsruh die erforderlichen Abstandflächen nach § 6 LBO SH (z.B. 0,4 H, mind. 3,0 m) zum benachbarten Grundstück (Flurstück 116) eingehalten?
- b) Wenn nein: Liegt für die auf fremde Grundstücke fallenden Abstandflächen des Bestandsgebäudes auch ohne Eintragung von Baulasten Bestandsschutz vor?

Frage 12:

- a) Sind für das in den anliegenden Plänen und dem Erläuterungsbericht dargestellte Garagen-Gebäude, Flurstücke 118/119 in Friedrichsruh die erforderlichen Abstandflächen nach § 6 LBO SH (z.B. 0,4 H, mind. 3,0 m) zu benachbarten Grundstücken eingehalten?
- b) Wenn nein: Liegt für die auf fremde Grundstücke fallenden Abstandflächen Bestandsschutz auch ohne Eintragung von Baulasten vor?

III. 3. Brandschutz

Frage 13:

Ist für die antragsgegenständlichen Gebäude (Gebäudeklasse 1 bzw. Gebäudeklasse 3, harte Bedachung) die Löschwasserversorgung gesichert (vgl. Feuerwehr Lageplan mit Angabe zu vorhandenen Hydranten)?

Frage 14:

Sind für die antragsgegenständlichen Gebäude (Gebäudeklasse 1 bzw. Gebäudeklasse 3, harte Bedachung, Abstände zur öffentlichen Straße < 50m, 2 bauliche Rettungswege, kein Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr, vgl. Feuerwehr Lageplan mit Angabe zu 50 m-Radien) gem. § 5 LBO SH keine Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück erforderlich?

III. 4. Verkehrssicherheit / Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Frage 15:

Ist für die antragsgegenständliche Lage der bestehenden Gebäude sowie der neu geplanten Gebäudeteile auf deren Grundstücken

- mit den vorhandenen Zufahrten und Erschließungen und mit
- den vorhandenen bzw. geplanten Abständen zu den öffentlichen Verkehrswegen (Straße Am Museum, Straße Am Sägewerk, Bahnstrecke Berlin-Hamburg)

die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gem. § 16 LBO SH nicht gefährdet?

IV. Sonstige Ergänzungsfrage:

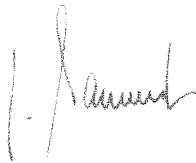
Frage 16:

Gibt es über die beschriebenen planungsrechtlichen, denkmalrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen hinaus weitere Aspekte des Baurechts und/oder des Baunebenrechts, die die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens beeinträchtigen können?

V. Schlussformel

Wir bitten um Prüfung der Fragen und Erläuterung der Entscheidung.

aufgestellt,



Digital unterschrieben von Ilko-M. Mauruschat
DN: cn=Ilko-M. Mauruschat,
o=Ilko-M. Mauruschat GmbH,
ou,
email=buchhaltung@mauruschat.de, c=DE
Datum: 2025.08.16 17:21:07
+02'00'

Ilko-M. Mauruschat

Architekt und Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz

