

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