

# SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 112 - „FEUERWACHE SÜD“

für das Gebiet südlich der Straße Brauner Hirsch und östlich der Straße Hagener Allee (Flurstück 226, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde) sowie für Teile der umliegenden Straßen Brauner Hirsch und Hagener Allee (Teile der Flurstücke 106 und 163/107, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde)

## Teil A - Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PLANZEICHEN**  
ERLÄUTERUNGEN UND RECHTSGRUNDLAGEN  
**FESTSETZUNGEN**  
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GR max. 5000m<sup>2</sup> Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß (siehe Teil B-Text, Nr. 3)  
HbA max. 64m Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß (siehe Teil B-Text, Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (siehe Teil B-Text, Nr. 4)  
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs  
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Feuerwehr (siehe Teil B-Text, Nr. 1)

**Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: nicht motorisierter Individualverkehr, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrt / Ausfahrt (Kfz-Verkehr)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Private Grünflächen

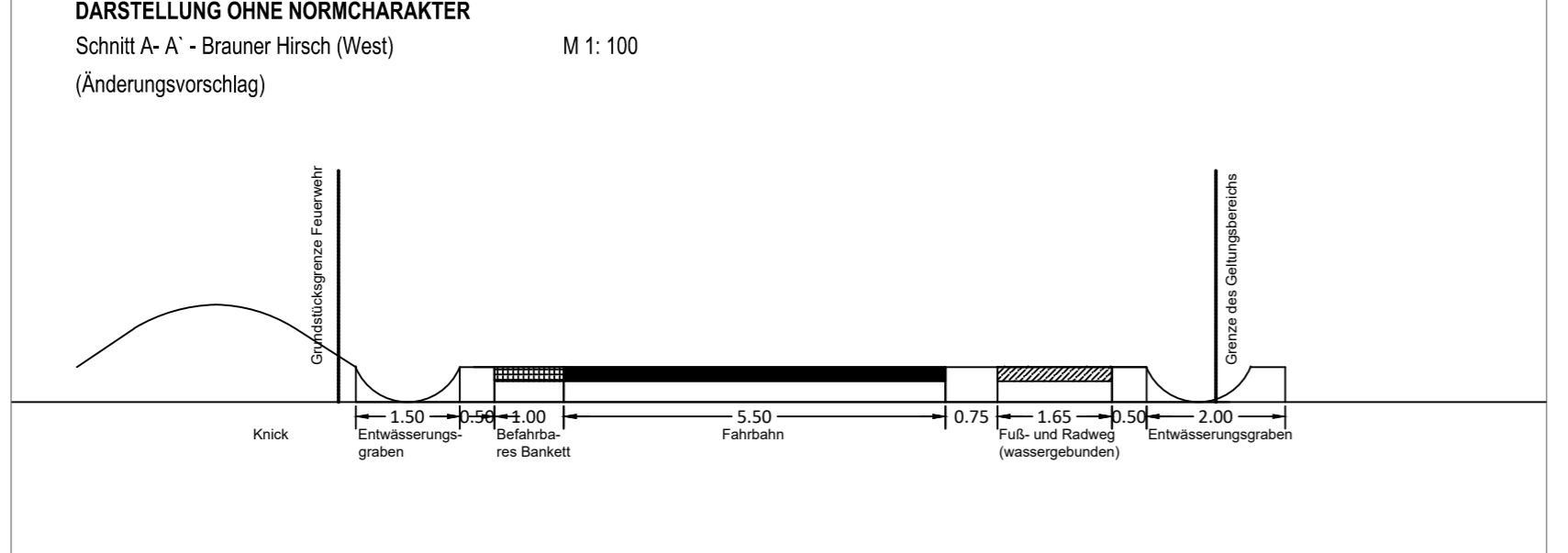
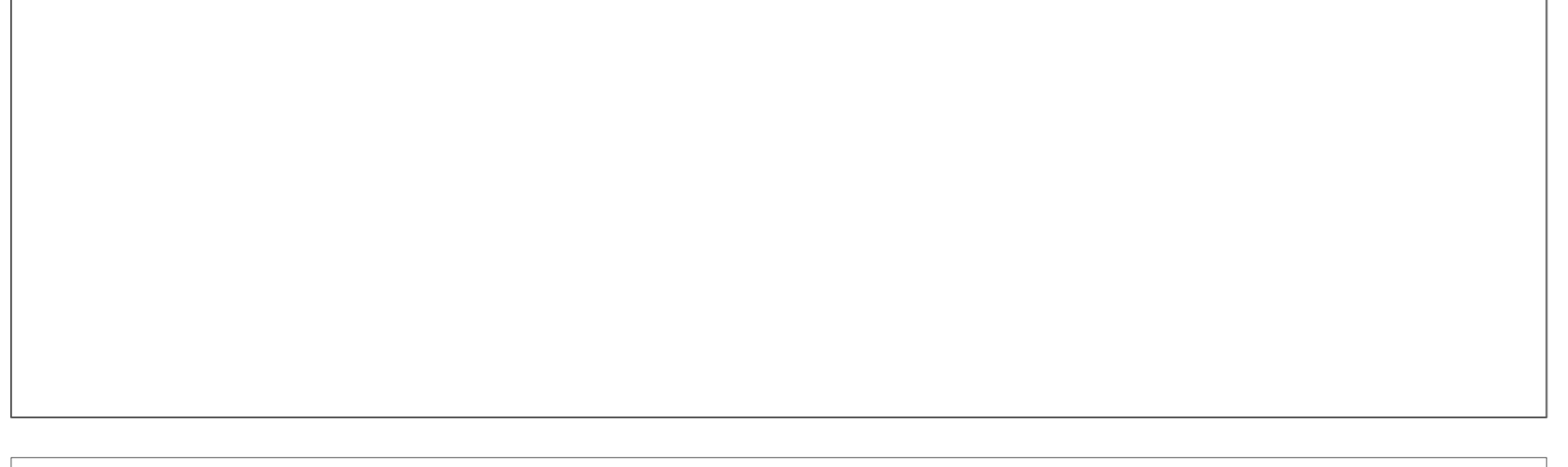
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Teil B-Text, Nr. 7)  
Anpflanzen; sonstige Bepflanzungen, hier: Krick  
Erhaltung: Bäume  
Erhaltung: Sonstige Bepflanzungen, hier: bestehender Krick

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
Flurstücksgrenze, vorhanden  
Flurstücksnummer  
Bebauung, vorhanden  
Böschung, vorhanden  
Geländehöhepunkt, vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhen Null (NHN)  
Pflanzender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelagert  
Lage des Schnitts  
Sichtdreieck  
Benennung in der Planzeichnung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
Vorhandener Krick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 UNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)  
Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Elektrische Hauptversorgungsleitung - unterirdisch, vorhanden



**Teil B - Text**  
**FESTSETZUNGEN**  
1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:  
• ein Feuerwehrgelände  
• Bauvorhaben und Nutzungen, die der Ausbildung, Anwerbung und Bindung der Feuerwehr-Einsatzkräfte dienen (insbesondere sind die Errichtung eines Ausbildungs- und Versammlungsraumes mit Küche und Terrasse, eines Raumes für die Jugendfeuerwehr und eines Übungsraumes zulässig.)  
1.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind ergänzend auch anderen Gemeinbedarfszwecken dienende, deutlich untergeordnete Bauvorhaben und Nutzungen zulässig, sofern diese  
• zur besseren Ausnutzung vorhandener Bausubstanz beitragen und mit dem Hauptzweck der Anlage vereinbar sind (insbesondere ist die Nutzung für sonstige Einrichtungen des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes zulässig, wie auch die Errichtung des Ausbildungsraums der Feuerwehr mit Terrasse und der daran angeschlossenen Küche zu kulturellen, sozialen, sportlichen und/oder gesundheitlichen Zwecken.)

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO)  
2.1 In der Planzeichnung sind die maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) als Angaben in Metern über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.  
2.2 Baupunkte für die Höhe der baulichen Anlagen ist bei einem geneigten Dach die Oberkante des Firstes. Bei Flachdächern ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante der Außenwand.  
2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) können ausnahmsweise bis zu 3,0 m durch notwendige technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Bauutzungsverordnung.  
2.4 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) können ausnahmsweise bis zu 5,0 m durch einen Feuerwehr-Übungsraum überschritten werden (n max. 69 über NHN).

3. Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO)  
3.1 Bei der Berechnung der Grundfläche der Hauptanlage sind auch die Flächen des Einsatz- und Übungsraums, des Notstromaggregats und des Übungsraums zu berücksichtigen.  
3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 8.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudestellen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen der offenen Bauweise sind anzuhalten.

5. Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Es können Ausnahmen von der besonderen Zweckbestimmung nach Ermessen zugunsten der Anlieger\*innen zugelassen werden -s. B. für die Nutzer\*innen des Modellplatzes oder für eine Notzufahrt der Feuerwehr.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die Flächen der Sichtdreiecke sind von sichbildnerenden baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Entfädungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen innerhalb des Sichtdreiecks nicht gepflanzt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB)  
7.1 Lüftungsanlagen  
7.1.1 Für die Ausrichtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind nur normale Lampen bis max. 3.000 Kelvin zulässig.

7.1.2 Die Lichterung erfolgt ausschließlich in die Funktionsflächen, die aus betrieblichen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen. Alle Lichtquellen sind so abzuschildern, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer\*innen oder eine Abstrahlung in die Kricks nicht stattfindet.  
7.1.3 Die Beleuchtung ist entsprechend des Bedarfs durch Bewegungsmelder oder (Teil- bzw.) Nachabschaltung zu steuern.  
4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b BauGB)  
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (innerhalb des Plangebietes)  
8.1.1 Pflanzstellen sind mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen-matten zu befestigen, soweit betriebliche Gründe dem nicht entgegenstehen.  
8.1.2 Parallel zu den Kricks sind Krickschutzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen und als Versickerungsmulden auszubilden.  
8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (innerhalb des Plangebietes)  
8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (außerhalb des Plangebietes)  
8.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (außerhalb des Plangebietes)

## HINWEISE

A. Hinweis zum Artenschutz  
Die artenschutzrechtlichen Vorkehrungsbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz zoophiler Vögelarten sind die Baukrickarbeiten, die Beseitigung von Gehölzen und Gebäudearbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermausen sind Gebäudearbeiten nur im Zeitraum 15. August bis 30. September durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf bewockte Quartiere und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.  
B. Hinweis zu den Kricks  
Kricks sind in Schleswig-Holstein als Biotope gesetzlich geschützt.  
Kricks sind an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft angelegt und mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhälter. Kricks sind auch entsprechend Satz 1 angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrstufige Gehölzstreifen zu ebener Erde. Überhälter sind im Krick stehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens einem Meter gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden. (Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13.05.2019)  
Bei Kricks ist das traditionelle Krickeln alle 10 bis 15 Jahre in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar bei Erhalt der Überhälter und Enternen des Schrittelgates vom Krickwall eine zulässige Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahme. Das Fällen von Überhältern bis zu einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden ist zulässig, sofern in dem auf den Stock gesetzten Abschnitt mindestens ein Überhälter je 40 bis 60 Meter Kricklänge erhalten bleibt. Ausgenommen hiervon sind  
1. Bäume, die auf der Grundlage der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 48) in ihrer am 22. Februar 2009 getriebenen Fassung als nachwachsende Überhälter stehen gelassen oder neu angepflanzt wurden,  
2. Bäume, die im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch über eine Baumschutzsatzung geschützt oder in einem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind und für deren Fällung keine Ausnahme oder Befreiung erteilt wurde sowie  
3. Landschaftsbestimmende oder ortsbildnerische Bäume oder Baumgruppen.

Zulässig ist das seitliche Einkürzen der Krickgehölze senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Krickwallfuß bis zu einer Höhe von vier Metern. Bei ebenen Pflanzungen ist ferner das Einkürzen oder Aufputzen unter Beachtung eines Mindestabstands von einem Meter vom Wurzelhaufel am Rand der Gehölzstreifen angefangenen Gehölze zulässig. Das Einkürzen ist höchstens drei Jahre nach dem „Juli-der-Schnittzeit“ und danach nur in mindestens dreijährigen Abständen zulässig. Zulässig ist die fachgerechte Pflege der Krickwallwerke im Zeitraum vom 15. November bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar.“ (§ 21 Abs. 4 UNatSchG)  
Auf Ackerflächen an Kricks darf ein 50 cm breiter Schutzstreifen, gemessen ab dem Krickwallfuß, nicht ackerbaulich genutzt, mit Kulturpflanzen eingestrichelt oder bestellt, gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen und krautigen Pflanzen sowie die gärtnerische Nutzung des Schutzstreifens sind unzulässig.“ (§ 21 Abs. 5 UNatSchG)

C. Hinweis zum Denkmalschutz  
Wer Kulturdenkmale zerstört oder ändert, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter und die Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§ 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz). Kulturdenkmale können beweglich oder unbeweglich sein. Sie sind insbesondere Baudenkmale, archäologische Denkmale und Gärten. Hierzu gehören auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse pflanzlicher und tierischer Lebens.

D. Hinweis zu den Kampfmitteln  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfällen von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommt. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von ihnen ausgehen kann, dürfen sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

E. Einsichtnahme von Vorschriften  
Die DIN-Vorschriften 4109 - Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) und DIN 14092 - Teil 1 und Teil 3 (Juni 2024) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Ahrensburg eingesehen werden.

F. Kartengrundlage  
Als Kartengrundlage dient ein vom Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth erstellter Lagesplan vom 21.01.2024. Die Lage der Gebäude und der Flurstücksgrenzen wurden aus den amtlichen ALKIS-Daten (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) in digitaler Form übernommen und vor Ort nachgeprüft. Für die absolute Lage wird keine Gewähr übernommen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2025 durch Aushang im „Störmmer Tagblatt“ (Zeitung). Der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der [www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de) ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im „Störmmer Tagblatt“ (Zeitung) örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszugebenden Unterlagen wurden unter [www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

...  
Bürgermeisterin  
.  
.  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieurin

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss bekräftigt.  
Ahrensburg, den  
Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Ahrensburg, den  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... durch Aushang) örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.  
Ahrensburg, den  
Bürgermeisterin

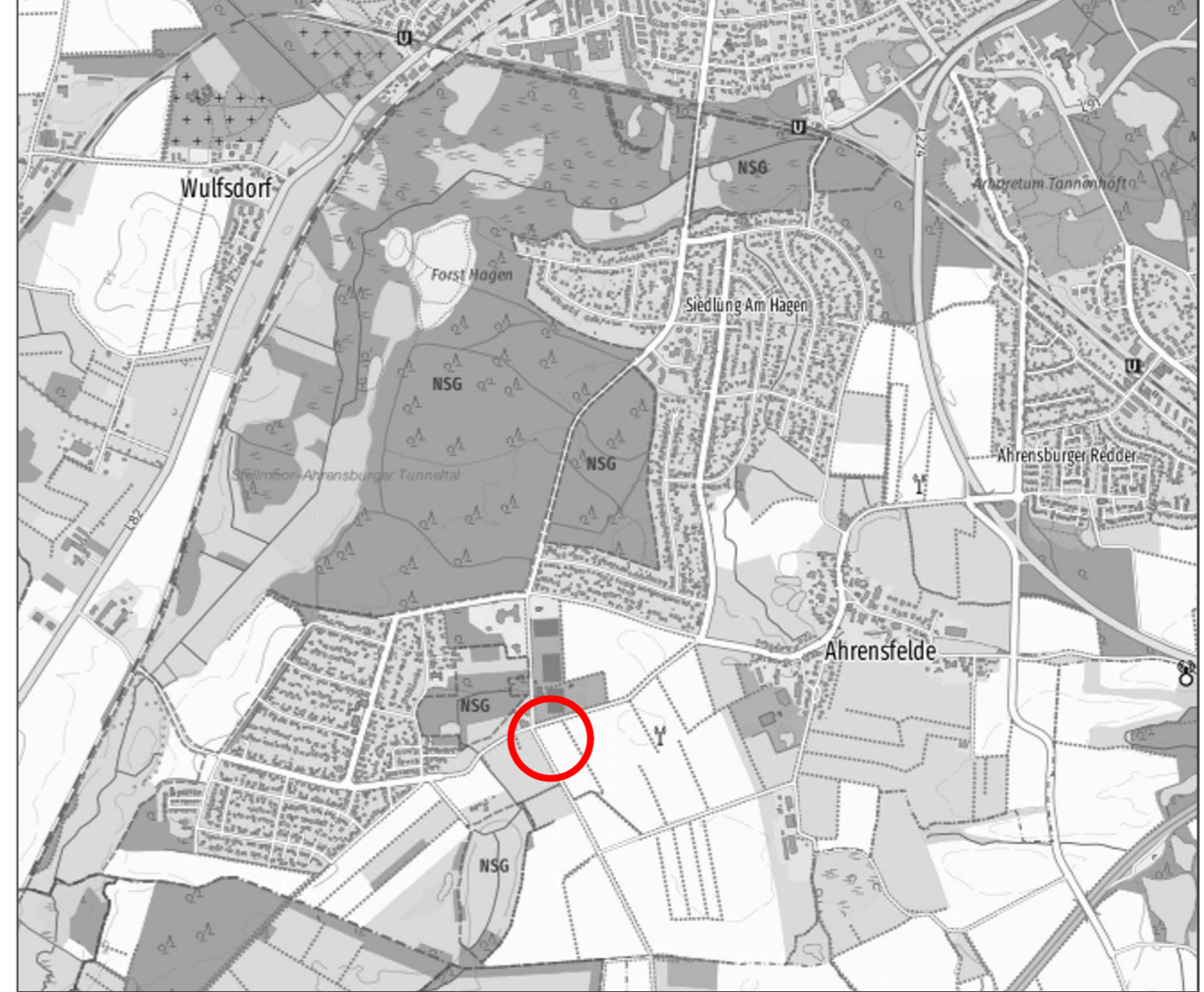
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Aushangfassung des Bebauungsplans Nr. 112 der Stadt Ahrensburg übereinstimmt. Auf Anfrage beim Fundort 112 - Stadtplanung und Bauaufsicht - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.  
Ahrensburg, den  
Bürgermeisterin

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 - „Feuerwache Süd“ für das Gebiet südlich der Straße Brauner Hirsch und östlich der Straße Hagener Allee (Flurstück 226, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde) sowie für Teile der umliegenden Straßen Brauner Hirsch und Hagener Allee (Teile der Flurstücke 106 und 163/107, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



## SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 112

für das Gebiet südlich der Straße Brauner Hirsch und östlich der Straße Hagener Allee (Flurstück 226, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde) sowie für Teile der umliegenden Straßen Brauner Hirsch und Hagener Allee (Teile der Flurstücke 106 und 163/107, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde)

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB  
DRUCK AM 28.05.2026 Variante 1  
KOORDINATENSYSTEM: UTM