

> Sievershütten

„Buschkoppel II“

Exposé Sievershütten B-Plan Nr. 8



STADT, LAND,

BAULAND



SIEVERSHÜTTEN

› Die Lage

Ruhig wohnen, gut angebunden leben

Die Gemeinde Sievershütten liegt im Kreis Segeberg, nur wenige Kilometer von Bad Segeberg entfernt und in idealer Reichweite zur Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde besteht aus dem Ortskern, sowie 5 Ortsteilen. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft.



Hier geht's direkt
zur Gemeinde



42

Grundstücke



663 – 946 m²



Einzel- und Doppelhäuser

➤ Sievershütten B – Plan Nr. 8 „Buschkoppel II“

In Sievershütten nördlich der Straße „Kalte Weide“ und östlich der Straße „Buschkoppel“ entsteht ein neues und attraktives Wohngebiet für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten. Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Umgebung verbindet das Baugebiet ländliche Lebensqualität mit der Nähe zu den wichtigen Zentren der Region.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Kalte Weide“.
Die Haupteinfahrtsstraße ist als verkehrsberuhigte Ringstraße konzipiert.
Kindertagesstätte im Ort sowie weitere Betreuungsangebote und Schulen in Bad Segeberg bieten optimale Voraussetzungen für junge Familien.

➤ Die Grundstücke



➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Preis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlussschächte und Baugrunduntersuchung	Kaufpreis Gesamt
01	749	193,00	144.557,00 €	4.500,00 €	149.057,00 €
02	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
03	768	193,00	148.224,00 €	4.500,00 €	152.724,00 €
04	742	193,00	143.206,00 €	4.500,00 €	147.706,00 €
05	767	193,00	148.031,00 €	4.500,00 €	152.531,00 €
06	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
07	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
08	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
09	751	193,00	144.943,00 €	4.500,00 €	149.443,00 €
10	766	193,00	147.838,00 €	4.500,00 €	152.338,00 €

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Preis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlussschächte und Baugrunduntersuchung	Kaufpreis Gesamt
11	946	193,00	182.578,00 €	4.500,00 €	187.078,00 €
12	790	193,00	152.470,00 €	4.500,00 €	156.970,00 €
13	712	193,00	137.416,00 €	4.500,00 €	141.916,00 €
14	701	193,00	135.293,00 €	4.500,00 €	139.793,00 €
15	885	193,00	170.805,00 €	4.500,00 €	175.305,00 €
16	847	193,00	163.471,00 €	4.500,00 €	167.971,00 €
17	737	193,00	142.241,00 €	4.500,00 €	146.741,00 €
18	761	193,00	146.873,00 €	4.500,00 €	151.373,00 €
19	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
20	752	193,00	145.136,00 €	4.500,00 €	149.636,00 €

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Preis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlussschächte und Baugrunduntersuchung	Kaufpreis Gesamt
21	703	193,00	135.679,00 €	4.500,00 €	140.179,00 €
22	750	193,00	144.750,00 €	4.500,00 €	149.250,00 €
23	835	193,00	161.155,00 €	4.500,00 €	165.655,00 €
24	710	193,00	137.030,00 €	4.500,00 €	141.530,00 €
25	738	193,00	142.434,00 €	4.500,00 €	146.934,00 €
26	745	193,00	143.785,00 €	4.500,00 €	148.285,00 €
27	804	193,00	155.172,00 €	4.500,00 €	159.672,00 €
28	771	193,00	148.803,00 €	4.500,00 €	153.303,00 €
29	771	193,00	148.803,00 €	4.500,00 €	153.303,00 €
30	753	193,00	145.329,00 €	4.500,00 €	149.829,00 €
31	720	193,00	138.960,00 €	4.500,00 €	143.460,00 €

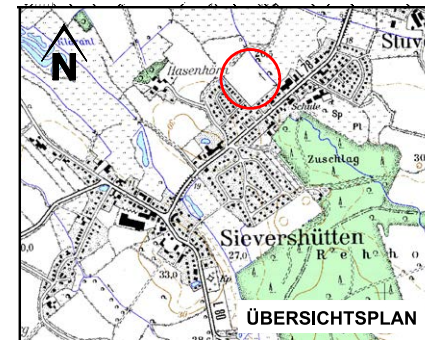
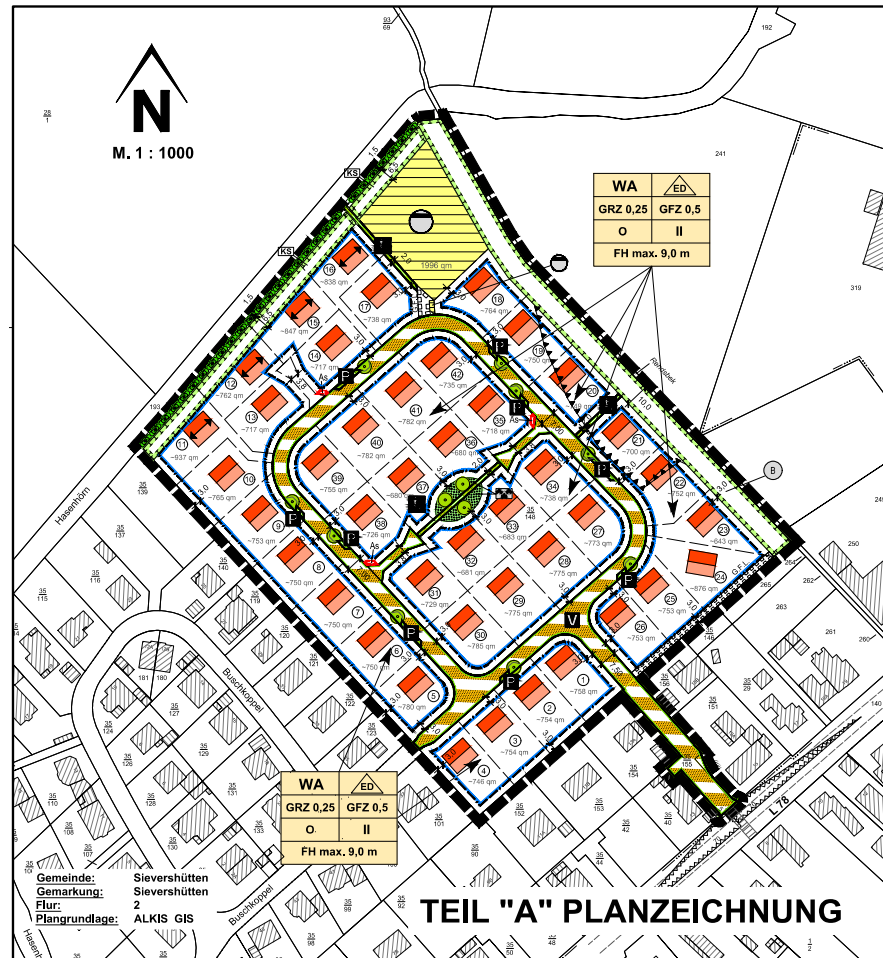
➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Preis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlussschächte und Baugrunduntersuchung	Kaufpreis Gesamt
32	663	193,00	127.959,00 €	4.500,00 €	132.459,00 €
33	663	193,00	127.959,00 €	4.500,00 €	132.459,00 €
34	747	193,00	144.171,00 €	4.500,00 €	148.671,00 €
35	694	193,00	133.942,00 €	4.500,00 €	138.442,00 €
36	661	193,00	127.573,00 €	4.500,00 €	132.073,00 €
37	660	193,00	127.380,00 €	4.500,00 €	131.880,00 €
38	729	193,00	140.697,00 €	4.500,00 €	145.197,00 €
39	791	193,00	152.663,00 €	4.500,00 €	157.163,00 €
40	778	193,00	150.154,00 €	4.500,00 €	154.654,00 €
41	778	193,00	150.154,00 €	4.500,00 €	154.654,00 €
42	698	193,00	134.714,00 €	4.500,00 €	139.214,00 €

Sievershütten Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung



SATZUNG
DER GEMEINDE
SIEVERSHÜTTEN
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
FÜR DAS GEBIET
"Buschkoppel II"



Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.05.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am 01.08.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.08.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 17.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2025 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 21.07.2025 unter www.amtkisdorf.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung des Amtes Kisdorf in Kettendorf öffentlich ausliegen.
Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 07.06.2025 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.amtkisdorf.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 03.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN
DEN.....
BÜRGERMEISTER

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Öffent. best.
Vermessungstechniker
Jensen
Quäkener Straße 137
22844 Nordenstedt

DEN.....
ÖvJ.....

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.02.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN
DEN.....
BÜRGERMEISTER

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN
DEN.....
BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie 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 in der UMSCHAU ortsüblich 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN
DEN.....
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2026 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 8 für das Gebiet "Buschkoppel II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Sievershütten Bebauungsplan

Teil A: Planzeichnung Zeichenerklärung

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 u. § 17 bis 21 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
FH max.	Firsthöhe	§ 16 BauNVO
Bauweise		
O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Baugestaltung		
	Firststrichtung	§ 9 (4) 1 BauGB i. V. mit § 86 LBO
Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)	
	Fußweg	
	Öffentliche Parkfläche	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Abwasser, Pumpstation	

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB
	Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
	Biotopverbundfläche	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Abwasser	

Sonstige Planzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
As	Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtdreieck	§ 9 (1) 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

	Geschützter Knick	§ 21 (1) UNatSchG § 30 (2) BNatSchG
--	-------------------	--

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	Katasteramtliche Flurstücksnummern
	vorh. Gebäude
	Geplante bauliche Anlage
	Maßlinien mit Maßangaben
	Querungshilfe
	Flurgrenze

➤ Sievershütten Bebauungsplan

Teil B: Text

TEIL B -TEXT-

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB)

- 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO
Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die festgesetzte Geschossflächenzahl gilt auch bei Geschossen, die in Anwendung der LBO kein Vollgeschoss darstellen.

2. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 650 qm und einer Doppelhaushälfte mit 400 qm festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Je 300 qm Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

- 4.1 Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschutzbereiche“ ist als unversiegelte Grünfläche zu entwickeln. Vorgesehen ist eine extensiv genutzte Gras- oder Krautflur. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind nicht zulässig.“
- 4.3 Im Bereich der 10,00 m breiten Biotopverbundfläche sind insgesamt 2 Erlengruppen bestehend aus drei Schwarzelnen zu pflanzen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

6. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 6.1 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 6.2 Die mit Anpflanzungsgebot und Erhaltungsgebot belegten festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

7. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB)

i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO

- 7.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.
- 7.2 Die Sockelhöhe wird mit maximal 0,60 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege.
- 7.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut /aufgehendes Mauerwerk Obergeschoss) wird mit maximal 6,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege.
- 7.4 Zulässig ist eine Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad.
- 7.5 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.
- 7.6 Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ist mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und fußläufigen Verbindungen gärtnerisch zu nutzen. Die Anlage von Schotter-Kies und Splittflächen ist unzulässig.

SATZUNG

der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.8 für das Gebiet „Buschkoppel II“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgendem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Buschkoppel II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 In dem in der Planzeichnung markierten Bereich sind nur festverglaste Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausnahmsweise dürfen vorgelagerte verglaste Loggien, die akustisch wirksam auszuführen sind (Schalldämmmaß R_w größer / gleich 10dB), vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1,00 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia stellt dabei keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.
- 8.2 Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm nachts den jeweiligen Immissionsrichtwert einhält.

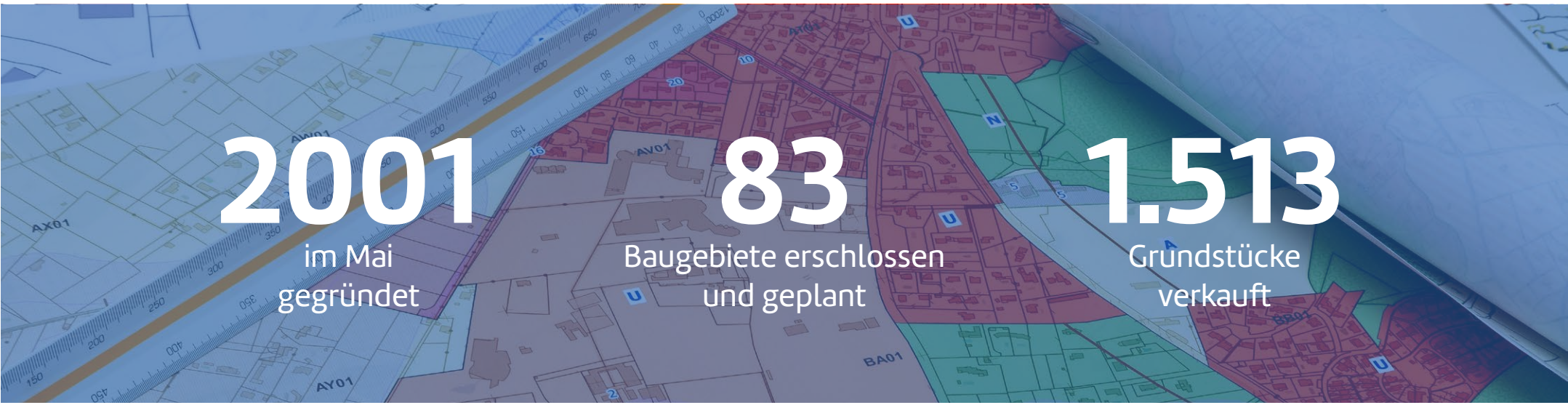
9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Auf die festgesetzten Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte kann verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

Gemeinde Sievershütten

Sievershütten, den 30. APR. 2026

(Bürgermeister)



2001

im Mai
gegründet

83

Baugebiete erschlossen
und geplant

1.513

Grundstücke
verkauft



Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

Partner der Raiffeisen- und Volksbanken

 Bauland Schleswig-Holstein
Beteiligungs-GmbH

 Bohnenstraße 2
25821 Bredstedt

> Ihr*e Ansprechpartner*in



Melf Paulsen



+49 (0) 151 615 637 87



m.paulsen@bauland-sh.com



Beate Sönnichsen



+49 (0) 4671 9050 927



b.soennichsen@bauland-sh.com

> Exposé Sievershütten B-Plan Nr. 8



bauland-sh.com