

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026

Übersicht:

Einleitung	2
Bodenrichtwert	2
Bodenrichtwertzone.....	3
Bodenrichtwertkarte	4
Nutzungsartenkatalog (ImmoWertV Anlage 5 - Auszug)	5
Wohnbaufläche	
- Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)	6
- Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)).....	7
Gemischte Baufläche	
- Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Urbanes Gebiet (MU)	9
Gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)	9
Sonderbaufläche- u. a. Militär (MIL)	9
Baufläche für den Gemeinbedarf - Bildung (BI), Medizin (MED)	9
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF).....	9
Sonstige Flächen (SF)	10

Gesetzliche Grundlagen in den jeweils zum BRW-Stichtag gültigen Fassungen:

- | | |
|--|-----------|
| - Baugesetzbuch | BauGB |
| - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) | BauNVO |
| - Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung) | GAVO |
| - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) | ImmoWertV |
| - Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung | ImmoWertA |

Einleitung

Gemäß § 196 BauGB ist der Gutachterausschuss verpflichtet flächendeckende durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte) und zu veröffentlichen. Der Bodenrichtwert wird hierbei grundsätzlich unter der Annahme eines unbebauten Grundstücks, auch bei bebauten Grundstücken, beschlossen. Nach § 14 (2) GAVO sind Bodenrichtwerte mindestens zu Beginn jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel enthält Bodenrichtwerte der Entwicklungsstufen „Baureifes Land“ (**B**), „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ (**LF**) und „Sonstige Flächen“ (**SF**). Die Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (u. a. Art der Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung, Bauweise) zum Bodenrichtwertgrundstück erfolgt gemäß ImmoWertV - Anlage 5.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Bei den beschlossenen Bodenrichtwerten handelt es sich um zonale Bodenrichtwerte.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Der Bodenrichtwert mit dem Entwicklungszustand „Baureifes Land“ (**B**) wird unter der Annahme ermittelt, dass keine Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge (u. a. nach dem BauGB oder Kommunalabgabengesetz) und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen auf dem Bodenrichtwert lasten. Es wird von einem beitragsrechtlich freien Zustand (**frei**) ausgegangen.

Der Bodenrichtwert unterstellt ortsübliche Baugrundverhältnisse. Die Bodenrichtwerte bilden die Lagequalität im rechtlich und im tatsächlich unbelasteten Zustand (u. a. Altlastenverdacht) ab.

Das überwiegende Gebiet der Landeshauptstadt Kiel ist laut Anlage zu § 4 Absatz 2 (Gemarkungsübersicht) der Kampfmittelverordnung (KmVO) in der zum BRW-Stichtag gültigen Fassung des Landes Schleswig-Holstein als ein Gebiet ausgewiesen, in denen ein Kampfmittelverdacht besteht. Somit ist vor Tiefbaumaßnahmen eine kostenpflichtige Erkundung und ggf. eine Sondierung des Grundstücks vorzunehmen. Dem Bodenrichtwert wird die Qualität eines „nicht erkundeten und nicht sondierten Grundstücks“ unterstellt.

Im Gebiet der Landeshauptstadt Kiel sind zum BRW-Stichtag förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (BauGB) vorhanden. Bodenrichtwerte in diesen Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte durch ergänzende Angaben gekennzeichnet.

Besonderes Lagemerkmale „Wasserausrichtung“

Im Rahmen der methodischen Ermittlung von Bodenrichtwerten für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EFH)** und **Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)**, werden die Lagemerkmale der Bodenrichtwertlage **ohne** die Merkmale „Wasserblick“, Lage am See, Lage an der Kieler Förde, Lage am Nord-Ostsee-Kanal, Lage an „Die Hörn“ oder im Besonderen „ein eigener Wasserzugang“ berücksichtigt. Bereits in kurzer nachbarschaftlicher Entfernung können diese besonderen Lagemerkmale abweichen. Im Rahmen einer konkreten Wertermittlung eines Grundstückes, sind diese Merkmale durch geeignete Zuschläge zu berücksichtigen. Hierbei ist der jeweilige Zuschlag in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Qualitäten (vom Wasserblick bis hin zum eigenen Wasserzugang sowie der Art des Gewässers) sachverständig zu würdigen.

Abweichend von den vorstehenden Beschreibungen, ist bei den **speziellen Lagen** der Bodenrichtwertzonen 5478 „Reusengang“, 5326 / 5629 „Kiellinie“ und 5615 „Strandstraße“ das Merkmal „Wasserblick“ für die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone vorhanden. Hier ist dieses besondere Lagemerkmale, modellbedingt Bestandteil des Bodenwertes.

Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone (BRW-Zone) ist ein räumlicher Bereich, in dem sich eine Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Nutzungsart befinden können. Die in den Bodenrichtwertzonen ausgewiesenen Bodenrichtwerte beschreiben die überwiegend vorherrschende Nutzungsart. Für in den BRW-Zonen vorhandene, jedoch nachrangige andere Nutzungsarten sind keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Wertrelevante Abweichungen in den Lagemerkmale des zu „betrachtenden Grundstücks“ zum Bodenrichtwertgrundstücke (mittlere Lagequalität in der BRW-Zone) innerhalb der BRW-Zone sind sachverständig durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertzonen können sich deckungsgleich überlagern und es werden z.T. mehrere Bodenrichtwerte je Zonenumring ausgewiesen. Der Umring der Bodenrichtwertzone orientiert sich an den vorherrschenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Kleinräumige Abweichungen in der Darstellung sind möglich.

Die Zuordnung von Grundstücken zu einer Bodenrichtwertzone erfolgt im Wesentlichen eindeutig. Die Abgrenzungen der Zonen sind nicht als flurstückscharf zu interpretieren. Kleinräumige Abweichungen der tatsächlichen Grundstücksabgrenzungen mit den Zonenabgrenzungen können im Einzelfall bestehen. Bei derartigen Fällen ist der entsprechende Bodenrichtwert sachverständig zu interpretieren und ggf. auch benachbarte Bodenrichtwerte zur Wertfindung heranzuziehen.

Allgemeiner Hinweis

Die Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte kann nicht als Grundlage für baurechtliche Ausweisungen bzw. Einschätzungen dienen. Die Angaben u. a. zur „Art der Nutzung“, „Bauweise“, „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ orientieren sich an den Definitionen der ImmoWertV und nicht an den Maßgaben der BauNVO.

Bodenrichtwertkarte

In der Bodenrichtwertkarte werden als Abfrageergebnis und in Abhängigkeit von der Nutzungsart und den wertbeeinflussenden Merkmalen die nachfolgenden Angaben zum Bodenrichtwert angezeigt (Übersicht):

Bodenrichtwertnummer	Nummer der Bodenrichtwertzone
Bodenrichtwertzonename	Name der Bodenrichtwertzone
Entwicklungszustand	gemäß § 3 ImmoWertV
Beitragszustand	beitragsrechtliche Zustand gemäß ImmoWertV-Anlage 5
Art der Nutzung	gemäß ImmoWertV-Anlage 5 - Nutzungsartenkatalog
Ergänzung zur Art der Nutzung	gemäß ImmoWertV-Anlage 5 - Nutzungsartenkatalog
Bauweise	Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, gemäß ImmoWertV-Anlage 5
Fläche [m²]	Bezugsfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, in Quadratmeter
Geschosszahl	Anzahl der Vollgeschosse, z. T. als Bereichsangabe
Wertrelevante Geschossflächenzahl	maßgebliche wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks,
Ackerzahl	stadtweite durchschnittliche Ackerzahl
Grünlandzahl	stadtweite durchschnittliche Grünlandzahl
Bodenrichtwert [Euro/m²]	Betrag in Euro pro Quadratmeter

In Einzelfällen erhalten Bodenrichtwerte ergänzende Informationen als Grundstücksmerkmale:

Verfahrensgrund	San / Sanierungsgebiet
Sanierungs- und Entwicklungszusatz	SB / sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Hinweis: In der Darstellung des „DigitalerAtlasNord“ – Bodenrichtwerte SH werden zusätzliche Angaben zum Bodenrichtwert angezeigt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Inhalte zu gebietsspezifischen Zuständigkeiten und zu landesweiten Zuordnungen. Auf diese aufgeführten Inhalte wird hier nicht weiter eingegangen

Nutzungsartenkatalog (ImmoWertV Anlage 5 - Auszug)

Entwicklungszustand Baureifes Land (B)

Art der Nutzung:	
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

Ergänzung zur Art der Nutzung von Bauflächen und -gebieten

MFH	Mehrfamilienhäuser
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
GD	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
MIL	Militär

Entwicklungszustand Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)

Art der Nutzung:	
A	Acker
GR	Grünland
F	forstwirtschaftliche Fläche

Entwicklungszustand Sonstige Flächen (SF)

Art der Nutzung:	
SPO	Sportfläche (u.a. Sportplatz)
FH	Friedhof
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
FP	Flugplatz

Weitere Grundstücksmerkmale

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung	
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser

Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück (Fläche [m²], WGFZ) - Umrechnungsvorschriften:**Wohnbaufläche - Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)**

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden i.d.R. mit einem Größenbezug (Fläche [m²]) dargestellt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das „fiktive“ Bodenrichtwertgrundstück mit der angegebenen Bezugsfläche.

Weicht die Bezugsfläche des „Bodenrichtwertes“ von der des "betrachteten Grundstücks" ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Hierbei ist die Größe des "betrachteten Grundstücks" auf "volle 25 m²" zu runden. Der jeweilige Umrechnungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient (UK) ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden. Die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten sind aus Daten des Kieler Grundstücksmarktes abgeleitet worden.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist bei hinreichend gleichartigen Grundstücken sachgerecht. Inwieweit Grundstücke als gleichartig betrachtet werden können, ist von diversen

Merkmale des zu betrachtenden Grundstücks abhängig und lässt sich nicht verallgemeinern. Hierfür ist eine sachverständige Einschätzung notwendig, die durch den Anwender/Nutzer zu erfolgen hat. Für Grundstücke, die deutlich von der Größe dem Bodenrichtwert zugeordneten Grundstücksgröße abweichen, kann die Anwendung der UK gegebenenfalls nach sachverständiger Einschätzung erfolgen. Bei einigen Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus (EFH-Typen) ist kein Größenbezug angegeben. Dieser „Sonderfall“ wird nachfolgend beschrieben.

Umrechnungskoeffizienten (UK) wegen abweichender Grundstücksfläche (Stand 31.12.2008)

Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK
		500	1,00	925	0,82
		525	0,99	950	0,82
125	1,41	550	0,97	975	0,81
150	1,36	575	0,96	1000	0,80
175	1,31	600	0,95	1025	0,80
200	1,27	625	0,94	1050	0,79
225	1,23	650	0,92	1075	0,78
250	1,20	675	0,91	1100	0,78
275	1,17	700	0,90		
300	1,15	725	0,89		
325	1,13	750	0,88		
350	1,10	775	0,87		
375	1,08	800	0,87		
400	1,06	825	0,86		
425	1,05	850	0,85		
450	1,03	875	0,84		
475	1,01	900	0,83		

Berechnungsbeispiel:

Die dem Bodenrichtwert zugeordnete Fläche beträgt 550 m² (UK = 0,97), der Bodenrichtwert beträgt 300 €/m². Das zu betrachtende Grundstück ist 670 m² groß (UK = 0,91 bei 675 m²). Der angemessene Bodenwert beträgt: $300 \text{ €/m}^2 * (0,91/0,97) = \text{rd. } 281 \text{ €/m}^2$.

Sonderfall (keine Bezugsfläche)

In vereinzelt Lagen des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel konnten keine Flächenabhängigkeiten zum gezahlten Preisniveau nachgewiesen werden. Ein Flächenbezug besteht in diesen Lagen demnach nicht und es kann keine Bezugsfläche angegeben werden. Bei den Lagen handelt es sich im Regelfall um exklusivste Kieler Wohnlagen.

Wohnbaufläche - Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist neben der Lage die wirtschaftlich genutzte Geschossfläche des Grundstücks eine wesentliche wertrelevante Größe. Dieses wird bei derartigen genutzten Grundstücken durch die Angabe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) berücksichtigt.

Dieses dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete wertrelevante Merkmal spiegelt die vorherrschende lagetypische Ausnutzung der Grundstücke dieser Nutzungsart wider. Die wertrelevante Geschossflächenzahl beschreibt nach der ImmoWertV als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der wirtschaftlich nutzbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch Flächenanteile zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorgaben nicht anzurechnen sind, aber einer wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln zuzüglich der Flächenanteil von wirtschaftlich nutzbaren Aufenthaltsräumen in weiteren Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände.

Sofern das zu betrachtende Grundstück von der dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordneten WGFZ abweicht, muss eine Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen werden. Die WGFZ ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung.

Unterschiede zwischen der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks und dem zu betrachtenden Grundstück sind mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) zu berücksichtigen (Tabelle s. unten). Der Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau örtliche, kielspezifische Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) ermittelt und veröffentlicht. Für das Gebiet der Landeshauptstadt Kiel sind daher nachfolgend angegebene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden:

Umrechnungskoeffizienten (UK) wegen abweichender WGFZ (Stand 31.12.2014)

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
		1,1	1,05	2,1	1,47
		1,2	1,10	2,2	1,50
		1,3	1,15	2,3	1,54
		1,4	1,19	2,4	1,57
0,5	0,70	1,5	1,23	2,5	1,61
0,6	0,77	1,6	1,28	2,6	1,64
0,7	0,83	1,7	1,32	2,7	1,67
0,8	0,89	1,8	1,36	2,8	1,70
0,9	0,95	1,9	1,39	2,9	1,73
1,0	1,00	2,0	1,43	3,0	1,77

Berechnungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 385 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,2 (UK = 1,10). Die WGFZ des betrachteten Grundstücks ist 1,5 (UK = 1,23).

Der angemessene Bodenwert beträgt: $500 \text{ €/m}^2 \cdot (1,23 / 1,10) = \text{rd. } 560 \text{ €/m}^2$.

Hinweis

Grundsätzlich können Umrechnungsfaktoren / -koeffizienten ausschließlich, für hinreichend vergleichbare bzw. gleichartige Grundstücke angewandt werden. Inwieweit Grundstücke als hinreichend gleichartig betrachtet werden können, ist von diversen Eigenschaften des zu betrachtenden Grundstücks abhängig und lässt sich nicht verallgemeinern. Hierfür ist eine sachverständige Einschätzung notwendig, die durch den Anwender/Nutzer zu erfolgen hat.

Gemischte Baufläche - Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Urbanes Gebiet (MU)

Die tatsächlichen wertrelevanten Merkmale eines Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone weichen in aller Regel von den Merkmalen des „Bodenrichtwertes“ ab. Diese können in einigen Fällen über die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ, siehe Punkt Geschosswohnungsbau) beschrieben werden. Bestehen darüber hinaus zwischen den Merkmalen des „Bodenrichtwertes“ und des betrachteten Grundstücks erhebliche wertrelevante Abweichungen, so sind diese durch sachverständige ertragsorientierte Betrachtungen durch den Anwender der Bodenrichtwerte zu würdigen.

Gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Den Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen liegt der Ansatz zugrunde, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist.

Kaimauer und Uferbefestigungen sind als bauliche Anlagen nicht Bestandteil des beschlossenen Bodenrichtwertes der gewerblichen Bauflächen Hafen (HAF) bzw. gewerblichen Bauflächen mit Wasseranbindung.

Sonderbaufläche- u. a. Militär (MIL)

Den Bodenrichtwerten für Sonderbauflächen liegt der Ansatz zugrunde, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist.

Die Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen (MIL) gelten für die Bestandsnutzung und nicht bei Aufgabe der militärischen Nutzung (Konversion).

Baufläche für den Gemeinbedarf - Bildung (BI), Medizin (MED)

Den Bodenrichtwerten liegt der Ansatz zugrunde, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist.

Bauflächen für den Gemeinbedarf sind Flächen, die für öffentliche und soziale Zwecke u. a. Schulstandorte, Krankenhäuser etc. bestimmt sind. Die Bodenrichtwerte gelten nicht bei Aufgabe ihrer öffentlichen Zweckbestimmung (abgehende Gemeinbedarfsflächen).

Die Ausweisung von Bodenrichtwertzonen dieser Art der Nutzung erfolgt nur in Lagen, die auf Grund ihres räumlichen Zusammenhanges und ihrer Flächengröße nicht in angrenzende BRW-Zonen anderer Arten der Nutzung aufgenommen werden können.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel liegt in der Kaufpreissammlung auf Grund der regionalen Gegebenheiten lediglich eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen vor.

Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Kiel hat für zwei örtliche Gebiete der Landeshauptstadt Kiel Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Für die Nutzungsarten **Acker** (A), **Grünland** (GR) und **forstwirtschaftliche Flächen** (F) sind in der Bodenrichtwertkarte Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Die aufgeführten Acker- bzw. Grünlandzahlen bilden die durchschnittlichen Angaben für die im Stadtgebiet nach dem Bodenschätzungsgesetz klassifizierten Kulturarten (Ackerland, Grünland) ab. Die Angaben (Stand: 2014) haben somit lediglich informativen Charakter. Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünlandzahlen liegen nicht vor und können aus den vorliegenden Daten (s. o.) nicht abgeleitet werden.

Forstwirtschaftliche Flächen (F) innerhalb der Landeshauptstadt Kiel sind in der Regel als nachrangige Flächen zu betrachten. Hierfür wurden vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen. Eine konkrete Einstufung der Flächen als „Waldfläche“ ist nicht Grundlage der Zonenabgrenzung.

Ein Wertanteil für den Aufwuchs ist in den Richtwerten (A, GR, F) nicht enthalten.

Die Anwendung dieser Bodenrichtwerte bei auch zukünftig land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im oben genannten Sinne ist sachgerecht.

Sonstige Flächen (SF)

Sonstige Flächen umfassen Nutzungsarten, die keinem vorgenannten Entwicklungszustand zugeordnet werden können.

Im Gebiet der Landeshauptstadt Kiel sind Nutzungen als Sportfläche (SPO), Friedhof (FH), Gemeinbedarfsflächen - kein Bauland (GF) und Flugplatz (FP) beschlossen.

Die Ausweisung von Bodenrichtwertzonen dieser Art der Nutzung erfolgt nur in Lagen, die auf Grund ihres räumlichen Zusammenhanges und ihrer Flächengröße nicht in angrenzende BRW-Zonen anderer Arten der Nutzung aufgenommen werden können.