

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

## Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

### Übersicht:

Einleitung .....	2
Bodenrichtwert.....	2
Bodenrichtwertzone .....	3
Bodenrichtwertkarte.....	4
Auszug aus dem Nutzungsartenkatalog (Anlage 5 ImmoWertV).....	4
Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale (Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ], WGFZ) .....	6
a) Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ] bei Wohnbauflächen- Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) .....	6
b) WGFZ bei Wohnbauflächen- Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) .....	7
Gemischte Bauflächen- Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Urbanes Gebiet (MU).....	8
Gewerbliche Bauflächen- Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) .....	8
Sonderbauflächen- Militär (MIL), Holsteinstadion .....	9
Bauflächen für den Gemeinbedarf- Bildung (BI), Medizin (MED) .....	9
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF) .....	9
Sonstige Flächen .....	10

## **Einleitung**

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

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel enthält Bodenrichtwerte für die Entwicklungsstufen „Baureifes Land“, „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ und „Sonstige Flächen“. Die Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Art der Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung, Bauweise) erfolgt nach der ImmoWertV gemäß Anlage 5.

## **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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 des „Baureifen Land“ wird unter der Annahme ermittelt, dass keine Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen auf dem Bodenrichtwert lasten. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen und ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt.

Für folgende Nutzungsarten sind in der Landeshauptstadt Kiel Bodenrichtwerte ermittelt:

1. Wohnbaufläche (W)
2. Gemischte Baufläche (M)
3. Gewerbliche Baufläche (G)
4. Sonderbaufläche (S)
5. Baufläche für (bleibenden) Gemeinbedarf (GB)
6. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (LF)
7. Sonstige Flächen (SF)

**Hinweis:** Für Gebiete in denen Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (u. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) durchgeführt werden, sind sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen worden.

Im Rahmen der methodischen Ermittlung von Bodenrichtwerten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, werden die Lagemerkmale der Bodenrichtwertlage ohne die Merkmale „Wasserblick“, Lage am See, Lage an der Kieler Förde, Lage am Kanal 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“ und 5326 „Kiellinie“ das Merkmal „Wasserblick“ für die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone vorhanden. Hier ist dieses besondere Lagemerkmal, modellbedingt Bestandteil des Bodenrichtwertes.

Das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel ist gemäß Kampfmittelverordnung (SH) als Gebiet, in denen ein Kampfmittelverdacht besteht ausgewiesen. 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.

### **Bodenrichtwertzone**

Die Bodenrichtwertzone (BRW-Zone) ist ein Bereich, in dem sich eine Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Nutzungsart befinden können. Die in den Bodenrichtwertzonen dargestellten Bodenrichtwerte beschreiben die in dem Gebiet überwiegend vorherrschende Nutzungsart. Für weitere in den Zonen vorhandene, jedoch nachrangige Grundstücksarten sind in der Regel keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertzonen können sich deckungsgleich überlagern und es werden z.T. mehrere Bodenrichtwerte je Zonenumring ausgewiesen. Der Verlauf/Umring der Bodenrichtwertzone orientiert sich an den vorherrschenden Bebauungssituationen und Nutzungsstrukturen. Kleinräumige Abweichungen 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 Grundstücksdarstellungen können im Einzelfall bestehen. Bei derartigen Fällen ist der entsprechende Bodenrichtwert sachverständig zu interpretieren und ggf. auch Bodenrichtwerte aus benachbarten Bodenrichtwertzonen zur Wertfindung heranzuziehen.

Die Darstellungen der Bodenrichtwertkarte kann nicht als Grundlage für baurechtliche Ausweisungen bzw. Einschätzungen dienen.

**Bodenrichtwertkarte**

In der Bodenrichtwertkarte werden als Abfrageergebnis in Abhängigkeit der Nutzungsart die nachfolgenden Angaben zum Bodenrichtwert angezeigt:

<b>BRW Nr:</b>	Nummer der Bodenrichtwertzone
<b>BRW-Zonenname :</b>	Name der Bodenrichtwertzone
<b>Entwicklungszustand:</b>	Entwicklungsstufe
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Beitragsrechtlicher Zustand
<b>Art der Nutzung:</b>	Nutzung
<b>Erg. Art der Nutzung:</b>	weitere Spezifikation der Nutzung
<b>Bauweise:</b>	Bebauungsstruktur
<b>Fläche [m²]:</b>	Bezugsfläche in Quadratmeter zum Bodenrichtwert des BRW-Grundstücks
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl [WGFZ]:</b>	maßgebliche wertrelevante Geschossflächenzahl zum Bodenrichtwert des BRW-Grundstücks
<b>Ackerzahl:</b>	stadtweite durchschnittliche Ackerzahl
<b>Grünlandzahl:</b>	stadtweite durchschnittliche Grünlandzahl
<b>Verfahrensgrund:</b>	SAN Sanierungsgebiet
<b>Verfahrenszusatz:</b>	SB- Sanierungsbeeinflusst
<b>Bodenrichtwert [€/m²]:</b>	Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Hinweise: Die Angaben zur „Art der Nutzung“, „Bauweise“ und „Geschossflächenzahl“ orientieren sich an den Definitionen der Immobilienwertermittlungsverordnung und nicht an der Baunutzungsverordnung.

**Auszug aus dem Nutzungsartenkatalog (Anlage 5 ImmoWertV)****Entwicklungsstufe- Baureifes Land (B)**

<b>Art der Nutzung:</b>	
<b>W</b>	Wohnbaufläche
<b>MI</b>	Gemischte Baufläche (Mischgebiet)
<b>MK</b>	Gemischte Baufläche (Kerngebiet)
<b>MU</b>	Urbanes Gebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GI</b>	Industriegebiet
<b>S</b>	Sonderbaufläche
<b>GB</b>	Baufläche für Gemeinbedarf

**Ergänzende Art der Nutzung von Bauflächen**

<b>MFH</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>EFH</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>GH</b>	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
<b>WGH</b>	Wohn- und Geschäftshäuser
<b>BGH</b>	Büro- und Geschäftshäuser
<b>BH</b>	Bürohäuser
<b>GD</b>	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
<b>EKZ</b>	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
<b>BI</b>	Bildungseinrichtungen
<b>MED</b>	Gesundheitseinrichtungen
<b>HAF</b>	Hafen
<b>MIL</b>	Militär

### Entwicklungsstufe- Flächen der Land-und Forstwirtschaft (LF)

<b>Art der Nutzung:</b>	
<b>A</b>	Ackerland
<b>GR</b>	Grünland
<b>F</b>	Forstwirtschaftliche Fläche

### Entwicklungsstufe- Sonstige Flächen (SF)

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

### Weitere Grundstücksmerkmale

<b>Bauweise o. Gebäudestellung zur Nachbarbebauung</b>	
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise
<b>eh</b>	Einzelhäuser
<b>dh</b>	Doppelhaushälften
<b>rh</b>	Reihenhäuser

<b>Maßnahmen nach BauGB (Besonderes Städtebaurecht)</b>	
<b>Verfahrensgrund</b>	
<b>San</b>	Sanierungsgebiet
<b>Sanierungszusatz</b>	
<b>SB</b>	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

## **Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale (Bezugsfläche [m<sup>2</sup>], WGFZ)**

### **a) Bezugsfläche [m<sup>2</sup>] bei Wohnbauflächen- Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)**

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden i.d.R. mit einem Größenbezug (Fläche [m<sup>2</sup>]) dargestellt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das „fiktive“ Bodenrichtwertgrundstück mit der dargestellten vorherrschenden Grundstücksfläche.

Weichen die Größen des „Bodenrichtwertes“ und des "betrachteten Grundstücks" voneinander ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Hierbei ist die Größe des "betrachteten Grundstücks" auf "volle 25 m<sup>2</sup>" 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 Merkmalen 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 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 auf der nachfolgenden Seite beschrieben.

### **Umrechnungskoeffizienten (UK) wegen abweichender Grundstücksfläche (Stand 31.12.2008)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK	Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup> (UK = 0,97), der Bodenrichtwert beträgt 300 €/m<sup>2</sup>. Das zu betrachtende Grundstück ist 670 m<sup>2</sup> groß (UK = 0,91 bei 675 m<sup>2</sup>). 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 Wohnungsbaues in der Landeshauptstadt Kiel konnte keine Flächenabhängigkeit zum gezahlten Preisniveau nachgewiesen werden. Ein Flächenbezug besteht in diesen Lagen nicht. Es erfolgt in diesen Fällen daher keine Angabe einer Bezugsfläche. Bei den Lagen handelt es sich im Regelfall um exklusivste Kieler Wohnlagen.

**b) WGFZ bei Wohnbauflächen- 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 wird.

Dieses dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete wertrelevante Merkmal spiegelt die vorherrschende lagetypische Ausnutzung der Grundstücke dieser Nutzungsart wieder. 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 hierbei 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. Die WGFZ ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung.

Sofern das zu betrachtende Grundstück von der dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordneten WGFZ abweicht, muss eine Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen werden.

Unterschiede zwischen der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks und dem zu bewertenden Grundstück sind mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) zu berücksichtigen. 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 €/m<sup>2</sup> 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:  $500 \text{ €/m}^2 * (1,23 / 1,10) = \text{rd. } 560 \text{ €/m}^2$ .

#### 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 Bauflächen- 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 „Bodenrichtwertgrundstücks“ ab. Diese können in einigen Fällen über die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ für den Geschosswohnungsbau) beschrieben werden. Bestehen darüber hinaus zwischen den Eigenschaften des „Bodenrichtwertgrundstücks“ und des betrachteten Grundstücks erhebliche strukturelle Abweichungen, so sind diese durch sachverständige ertragsorientierte Betrachtungen durch den Anwender der Bodenrichtwerte zu würdigen.

#### **Gewerbliche Bauflächen- 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.



### **Sonderbauflächen- Militär (MIL), Holsteinstadion**

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

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

### **Bauflächen für den Gemeinbedarf- Bildung (BI), Medizin (MED)**

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

### **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 hat für zwei Bereiche der Landeshauptstadt Kiel Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. In der Bodenrichtwertkarte werden in diesen Bereichen für die **Kulturarten** (gemäß Bodenschätzungsgesetz) **Ackerland (A)**, **Grünland (GR)** und **forstwirtschaftliche Flächen (F)** Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Die aufgeführten Acker- bzw. Grünlandzahlen bilden die durchschnittlichen Angaben für die im Stadtgebiet nach dem Bodenschätzungsgesetz klassifizierten Kulturarten (Ackerland, Grünland) ab. Die Angaben haben somit lediglich informativen Charakter. Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünlandzahlen liegen nicht vor und können aus den wenigen vorliegenden Daten 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 abgebildeten Bereiche stellen Naturräume dar, sofern sie einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Teilflächen innerhalb der Bodenrichtwertzonen können einer qualitativ anderen Nutzung unterliegen, oder gegebenenfalls planungsrechtlich in absehbarer Zeit eine andere Entwicklungsstufe (vgl. § 3 ImmoWertV) erreichen. Für derartige Nutzungen oder Entwicklungspotentiale ist die Anwendung des Bodenrichtwertes für land- oder forstwirtschaftliche Flächen nicht sachgerecht.

### **Sonstige Flächen**

„**Gemeinbedarfsfläche, kein Bauland**“ (GF)

„**Friedhofsflächen**“ (FH)

„**Sportplatzflächen**“ (SPO)

„**Flugplatz**“ (FP)

Die aufgeführten Flächen sind auf Grund Ihrer Größe und Lage nicht einer angrenzenden Bodenrichtwertzone zugeordnet worden. Aufgrund Ihrer Nutzung und Zweckbestimmung können diese Flächen auch nicht den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zugeordnet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Kieler Bodenrichtwertkarte können sich zum Teil Flächen mit einem ähnlichen Charakter in bestehenden anderen Zonen befinden. Hier ist eine sachverständige Interpretation der Bodenrichtwerte notwendig.