

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

## Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte

### **Übersicht:**

Richtl Einleitung .....	2
Bodenrichtwert .....	2
Bodenrichtwertzone .....	3
Bodenrichtwertgrundstück .....	3
Bodenrichtwertkarte.....	3
Wasserlage .....	4
Abkürzungen .....	5
Umrechnungskoeffizienten (EFH) .....	8
Umrechnungskoeffizienten (REH+DHH, RMH) .....	11
Umrechnungskoeffizienten GFZ .....	11
Landwirtschaftliche Flächen.....	12
Beschluss.....	13

## **Einleitung**

Mit der Einführung der digitalen Bodenrichtwertkarte 2016 und seiner Fortschreibung erfolgte die redaktionelle Umstellung der beschreibenden Merkmale (Art der Nutzung, Bauweise) der im Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Baulandflächen. Eine weitere Umstellung betrifft noch die folgenden beschreibenden Merkmale: Maß der baulichen Nutzung, Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), Grundstückstiefe (Tiefe), Verfahrensart und Sanierungszusatz. Die Beschreibung entstand in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten aufgeführten Abkürzungen. Um lokale Besonderheiten zu berücksichtigen wurden ergänzende Abkürzungen eingeführt.

## **Bodenrichtwert**

Definition: Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Zu folgenden Teilmärkten sind im Kreis Rendsburg-Eckernförde Bodenrichtwerte ermittelt:

1. Individueller Wohnungsbau
2. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen
3. Sonderbauflächen und Gemeinbedarf
4. Flächen der Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte werden zu den oben aufgeführten Teilmärkten ermittelt. In den einzelnen Bodenrichtwertzonen werden die Teilmärkte abgebildet, die lagetypisch sind. Weichen einzelne Grundstücke von diesen jeweils lagetypischen Nutzungsstrukturen ab, so ist der grundstücksspezifische Bodenwert sachverständig zu ermitteln.

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind zurzeit keine Werte für Bauerwartungsland, Rohbaulandflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen und die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Grünflächen ermittelt.

Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen, wie z. B. Erbbau- oder Reichsheimstättenrechte, so sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt.

### **Bodenrichtwertzone**

Die Bodenrichtwertzone ist als geschlossener Umring dargestellt. Die Bodenrichtwertzone umschließt ein Gebiet, das gleichartige Grundstücke beinhaltet. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Der Verlauf des Umrings orientiert sich an der vorhandenen Bebauungssituation, ist jedoch nicht unbedingt flurstücksscharf definiert. Kleinräumige Abweichungen sind möglich. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke richtet sich allein an die Vorgaben der Bauleitplanung innerhalb der jeweiligen Gemeinden.

Die Bodenrichtwertzonen sind in den Lagen definiert, in denen eine Wohn-, Gewerbe-, oder Mischgebietsnutzung vorherrscht. Für andere Nutzungsarten (u. a. Gemeinbedarf, Wasserflächen), die nur kleine Bereiche umfassen, sind keine Bodenrichtwerte ermittelt. Eine flächendeckende Darstellung der Bodenrichtwertzonen gemäß BauGB und ImmoWertV erfolgt für das gesamte Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde. Außerhalb der Ortslagen erfolgt die Abbildung der Richtwerte in sogenannten Umlandsbereichen für das jeweilige Amt mit ca. 60 % des mittleren Bodenrichtwertes der zugehörigen Gemeinden.

### **Bodenrichtwertgrundstück**

Das Bodenrichtwertgrundstück repräsentiert die durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone mit denen für die Bodenrichtwertzone zugewiesen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen. Die mit Bodenrichtwerten aufgeführte Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks spiegeln lagetypische Gegebenheiten wieder, sie sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Gegebenheiten des dargestellten Grundstücks.

Auf dem Bodenrichtwertgrundstück lasten keine Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (**erschließungsbeitragsfrei, ebf**). Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

### **Bodenrichtwertkarte**

Die Begrenzungen jeder Zone erfolgt durch eine schwarze Umringslinie. Die Beschriftung der einzelnen Zone setzt sich zusammen aus der Nummer der Bodenrichtwertzone, der innerhalb der jeweiligen Zone vorherrschenden Art der Nutzung und dem dazugehörigen Bodenrichtwert. Für den jeweiligen Bodenrichtwert ist der Betrag in Euro pro Quadratmeter angegeben.

Maßgeblich für die Wertbestimmung eines Grundstückes ist seine baurechtliche Qualität, unabhängig von der Lage in seiner Bodenrichtwertzone.

Die genaue Lage des Grundstückes in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugängigen Themenportal auf der Internetseite des Kreises Rendsburg-Eckernförde ermittelt werden oder über DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH über folgenden Link:

<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>

Hinweis: Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete haben eine eigene Zone erhalten. In einigen Sanierungsgebieten werden keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Diese Bodenrichtwerte sind in der Geschäftsstelle im Kreis Rendsburg-Eckernförde zu erfragen.

Die Begrenzungen der Zonen ergeben sich aus den Grenzen der Festlegungen der entsprechenden Sanierungssatzungen. Dort sind sämtliche Flurstücke aufgeführt, die sich innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets befinden.

### **Wasserlage**

Definition: Wasserlagen sind Lagen, bei denen die Nähe zu einem Gewässer ein wertbildendes Lagekriterium dargestellt.

Dafür werden jetzt deckungsgleiche Zonen „Wasserlage“ mit einem 2-3-fachen Bodenrichtwert für die Ortslagen und die Umlandbereiche erstellt, für die eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone diese Bedingungen überhaupt erfüllen (Beispiel-Gemeinde: Strande).

### **Darstellungsbeispiel**

<b>Gemeinde</b>
<b>(112) / 75 €</b>
<hr/>
<b>W / EFH / 600 m<sup>2</sup></b>

**Abkürzungen****I.**

<b>Art der Nutzung:</b>	
<b>W</b>	Wohnbaufläche
<b>WA</b>	Allgemeine Wohnbauflächen
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GB</b>	Baufläche für Gemeinbedarfsfläche
<b>S</b>	Sonderbauflächen
<b>SE</b>	Sondergebiet für Erholung
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiet
<b>KGA</b>	Kleingartenfläche
<b>CA</b>	Campingplatz
<b>GF</b>	Gemeinbedarf (kein Bauland)

**II.**

<b>Ergänzende Art der Nutzung:</b>	
<b>EFH</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>MFH</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>GH</b>	Geschäftshäuser
<b>WGH</b>	Wohn- und Geschäftshäuser
<b>BGH</b>	Büro- und Geschäftshäuser
<b>BH</b>	Bürohäuser

<b>BI</b>	Bildungseinrichtungen
<b>MIL</b>	Militäreinrichtungen
<b>MED</b>	Gesundheitseinrichtungen
<b>GAR</b>	Garagen, Stellplatzanlagen
<b>ASB</b>	Außenbereich
<b>FEH</b>	Ferienhäuser
<b>Wo</b>	Wochenendhäuser

### III.

<b>Bauweise:</b>	
<b>o</b>	<b>offene Bauweise</b>
<b>g</b>	<b>geschlossene Bauweise</b>
<b>z</b>	<b>zeilenartige Bauweise</b>
<b>a</b>	<b>abweichende Bauweise</b>
<b>eh</b>	<b>Einzelhäuser</b>
<b>dh</b>	<b>Doppelhäuser</b>
<b>rh</b>	<b>Reihenhäuser</b>

**IV:**

Maß der baulichen Nutzung:

**II** Geschoszahl (römische Ziffer)

**V:**

wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

**VI:**

Richtgrundstücksgröße zum Individuellen  
Wohnungsbau (EFH)

<b>Angaben zum Grundstück:</b>	
Individueller Wohnungsbau	Fläche [m <sup>2</sup> ]

**VII:**

Grundstückstiefe (Tiefe) in Metern

**VIII:**

Verfahrensart

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsbereich

**IX:**

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, **ohne** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, **unter** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, **ohne** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, **unter** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

## Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rund 2000 Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2008 zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete, Dorfgebiete.

Keine Anwendung findet die Tabelle bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet (MI), Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerten) sind die zu ermittelnden Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden.

Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Faktoren beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte - Abweichungen im Einzelfall sind möglich. Für die typischen Reihenhausgrundstücke mit den üblicherweise kleineren und schlauchförmigen Grundstücken sind sachverständig eine Anpassung auf Grund einer höheren Geschossflächenzahl und der höheren Grundstücksausnutzung anzubringen.

Übergroße Grundstücke sind sachverständig aufzuteilen, siehe entsprechendes Kapitel Außenbereich im Grundstücksmarktbericht.

### Bearbeitungshinweis

Weichen die Größen des Bodenrichtwertgrundstücks 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 Umrechnungskoeffizient (UK) ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden.

### Rechenbeispiel:

Grundstücksgröße	= 1.227 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum entsprechenden Stichtag	= 60 €/m <sup>2</sup> bei einer Richtgrundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup>
	⇒ 60 €/m <sup>2</sup> x 0,85 UK x 1.227 m <sup>2</sup>
	⇒ 62.577,- €
Bodenwert:	=> rd. 63.000,- €



Umrechnungskoeffizienten für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus:

Fläche		EFH						R
		UK	UK	UK	UK	UK	UK	
m <sup>2</sup>	bezogen	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
225		1,85	1,69	1,60	1,55	1,51	1,40	
250		1,76	1,62	1,53	1,49	1,44	1,34	
275		1,69	1,55	1,47	1,43	1,38	1,28	
300		1,63	1,49	1,42	1,38	1,33	1,24	
325		1,58	1,45	1,37	1,33	1,29	1,20	
350		1,53	1,40	1,33	1,29	1,25	1,16	
375		1,49	1,36	1,29	1,25	1,21	1,13	
400		1,45	1,33	1,26	1,22	1,18	1,10	
425		1,41	1,29	1,23	1,19	1,15	1,07	
450		1,38	1,26	1,20	1,16	1,12	1,04	
475		1,35	1,23	1,17	1,14	1,10	1,02	
500	auf	1,32	1,21	1,15	1,11	1,08	1,00	
525		1,29	1,19	1,12	1,09	1,06	0,98	
550		1,27	1,16	1,10	1,07	1,04	0,96	
575		1,25	1,14	1,08	1,05	1,02	0,94	
600		1,23	1,12	1,06	1,03	1,00	0,93	
625		1,21	1,10	1,05	1,02	0,98	0,91	
650		1,19	1,09	1,03	1,00	0,97	0,90	
675		1,17	1,07	1,01	0,98	0,95	0,89	
700		1,15	1,05	1,00	0,97	0,94	0,87	
725		1,14	1,04	0,99	0,96	0,93	0,86	
750		1,12	1,03	0,97	0,94	0,91	0,85	
775		1,11	1,01	0,96	0,93	0,90	0,84	
800		1,09	1,00	0,95	0,92	0,89	0,83	
825		1,08	0,99	0,94	0,91	0,88	0,82	
850		1,07	0,98	0,93	0,90	0,87	0,81	
875		1,05	0,97	0,91	0,89	0,86	0,80	
900		1,04	0,95	0,90	0,88	0,85	0,79	
925		1,03	0,94	0,90	0,87	0,84	0,78	
950		1,02	0,93	0,89	0,86	0,83	0,77	
975		1,01	0,92	0,88	0,85	0,82	0,76	
1000		1,00	0,92	0,87	0,84	0,82	0,76	
1025		0,99	0,91	0,86	0,83	0,81	0,75	
1050		0,98	0,90	0,85	0,83	0,80	0,74	
1075		0,97	0,89	0,84	0,82	0,79	0,74	
1100		0,96	0,88	0,84	0,81	0,79	0,73	
1125		0,95	0,87	0,83	0,80	0,78	0,72	
1150		0,95	0,87	0,82	0,80	0,77	0,72	
1175		0,94	0,86	0,81	0,79	0,77	0,71	
1200		0,93	0,85	0,81	0,78	0,76	0,71	
1225		0,92	0,85	0,80	0,78	0,75	0,70	
1250		0,92	0,84	0,80	0,77	0,75	0,69	
1275		0,91	0,83	0,79	0,77	0,74	0,69	
1300		0,90	0,83	0,78	0,76	0,74	0,68	
1325		0,90	0,82	0,78	0,76	0,73	0,68	
1350		0,89	0,81	0,77	0,75	0,73	0,67	
1375		0,88	0,81	0,77	0,74	0,72	0,67	
1400		0,88	0,80	0,76	0,74	0,72	0,66	

unsicher, da  
Randbereich  
schlecht besetzt

Fläche	bezogen	EFH						R
		1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
1425		0,87	0,80	0,76	0,73	0,71	0,66	
1450		0,87	0,79	0,75	0,73	0,71	0,66	
1475		0,86	0,79	0,75	0,72	0,70	0,65	
1500		0,85	0,78	0,74	0,72	0,70	0,65	
1525		0,85	0,78	0,74	0,72	0,69	0,64	
1550		0,84	0,77	0,73	0,71	0,69	0,64	
1575		0,84	0,77	0,73	0,71	0,68	0,64	
1600		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63	
1625		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63	
1650		0,82	0,75	0,72	0,69	0,67	0,62	
1675		0,82	0,75	0,71	0,69	0,67	0,62	
1700		0,81	0,75	0,71	0,69	0,66	0,62	
1725		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61	
1750		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61	
1775		0,80	0,73	0,70	0,68	0,65	0,61	
1800		0,80	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60	
1825		0,79	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60	
1850		0,79	0,72	0,68	0,66	0,64	0,60	
1875		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59	
1900		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59	
1925		0,78	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59	
1950		0,77	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59	
1975		0,77	0,70	0,67	0,65	0,63	0,58	
2000		0,77	0,70	0,66	0,65	0,62	0,58	
2025		0,76						
2050		0,76						
2075		0,76						
2100		0,75						
2125		0,75						
2150		0,75						
2175		0,74						
2200		0,74						
2225		0,74						
2250		0,73						
2275		0,73						
2300		0,73						
2325		0,72						
2350		0,72						
2375		0,72						
2400		0,72						
2425		0,71						
2450		0,71						
2475		0,71						
2500		0,70						

unsicher, da  
Randbereich  
schlecht besetzt

Bei der Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen gilt: Die angegebenen Richtwerte beziehen sich auf eine in der Regel ca. 40 m tiefe Vorderlandfläche. Bei Grundstücken mit einer größeren Tiefe ist eine Abzonung in Vorderlandflächen und Hinterlandflächen oder Gartenlandflächen vorzunehmen. Die hiernach ermittelten Durchschnittswerte liegen in der Regel unter den Vorderlandflächen bzw. Richtwerten.

### Umrechnungskoeffizienten für Reihenendhaus (REH) / Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenmittelhaus (RMH):

Diese Werte beziehen sich auf die Auswertung der Durchschnittlichen Grundstücksgröße, siehe entsprechendes Kapitel im Grundstücksmarktbericht.

Fläche		REH/DHH			RMH
		UK	UK	UK	UK
m <sup>2</sup>	bezogen	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
225		1,40	1,27	1,13	1,05
250		1,34	1,22	1,08	1,00
275		1,28	1,17	1,04	0,96
300		1,24	1,13	1,00	0,93
325		1,20	1,09	0,97	0,89
350		1,16	1,06	0,94	0,87
375		1,13	1,03	0,91	0,84
400		1,10	1,00	0,89	0,82
425		1,07	0,98	0,86	0,80
450		1,04	0,95	0,84	0,78
475		1,02	0,93	0,83	0,76
500	auf	1,00	0,91	0,81	0,75
525		0,98	0,89	0,79	0,73
550		0,96	0,88	0,78	0,72
575		0,94	0,86	0,76	0,71
600		0,93	0,85	0,75	0,69
625		0,91	0,83	0,74	
650		0,90	0,82	0,73	
675		0,89	0,81	0,72	
700		0,87	0,80	0,71	
725		0,86	0,78		
750		0,85	0,77		
775		0,84	0,76		
800		0,83	0,75		
825		0,82			
850		0,81			
875		0,80			
900		0,79			

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen

Eine eigene Ableitung seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde auf Grund einer zu geringen Datenlage nicht durchgeführt. Deshalb sei an dieser Stelle, auf die in der Anlage 1 VW-RL WertR2006 veröffentlichten Koeffizienten verwiesen.

**Landwirtschaftliche Flächen:**

<b>A</b>	<b>Acker</b> Flächen > 1ha
<b>GR</b>	<b>Grünland</b> Flächen > 1ha
<b>F (mA)</b>	<b>Forstflächen mit Aufwuchs</b> (keine besondere Berücksichtigung von Aufwuchs)
<b>UN</b>	<b>Unland, Moor</b>

**Haupt-Naturräume im Kreis Rendsburg-Eckernförde:**

Naturgemäß ist die Aussagekraft der auf politische Gebietseinheiten bezogenen Daten begrenzt, weil die natürlichen Verhältnisse innerhalb der Gebietskörperschaften sehr unterschiedlich sein können. So können beispielsweise die Getreideerträge der fruchtbaren Marsch einerseits und der sandigen Geest andererseits um beachtliche Werte differieren und damit zu einem wenig aussagekräftigen Durchschnittswert führen. Aus diesem Grunde wird seit Jahren in Schleswig-Holstein in den wichtigsten Bereichen der Agrarstatistik neben der kreisweiten Darstellung auch die naturräumliche Gliederung angewendet.

**Hohe Geest**

Auf der Hohen Geest (mit den Naturräumen Eider-Treene-Niederung und der Heide-Itzehoer-Geest) herrschen gering ertragfähige sandige Böden und Schwemmsande mit Bodenzahlen zwischen 20 und 40 Punkten vor.

**Vorgeest**

In der Vorgeest (mit den Naturräumen Schleswiger Vorgeest und der Holsteinischen Vorgeest) besticht der Naturraum durch seine Moore und Niederungen mit anmoorigen Sanden. Grenzertragsböden bis zu 20 Punkten, die vor allem auf der Vorgeest zu finden sind, wurden in den letzten Jahren im Zuge von Flurbereinigungen aufgeforstet und somit aus einer unrentablen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

**Hügelland**

Das Hügelland (mit den Naturräumen Schwansen, Dänischer Wohld und dem Ostholsteinischen Hügel- und Seenland) im Osten Schleswig-Holsteins besteht überwiegend aus lehmigen Böden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit. In diesem über den Kreis Rendsburg-Eckernförde hinausreichenden Naturraum zeichnen sich besonders der Küstenstreifen sowie die Insel Fehmarn durch fruchtbare Böden aus. Die durchschnittlichen Bodenzahlen liegen zwischen 40 und 55 Punkten, im nordöstlichen Teil des Kreises Ostholstein und auf Fehmarn jedoch noch bedeutend höher.

Das Verzeichnis mit der Zugehörigkeit der Gemeinden zu den entsprechenden Naturräumen finden Sie bei den Bodenrichtwerten.

### **Beschluss**

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 wurden gemäß §196 Baugesetzbuch und gemäß § 14 der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung - GAVO) vom 27. April 2022 mit dem Beschluss zur Bodenrichtwertsitzung am 29.02.2024 beschlossen.

Leitung der Geschäftsstelle  
gez. Dipl.-Ing. Iris Kraft

Stand: April 2024