STADT BAD OLDESLOE
Der Bürgermeister

PRESSEMITTEILUNG

Mitteilung Nr.: 197/2026

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Auskunft erteilt: Jörg Lembke
Telefon: 04531/ 504-500

Datum: 3.9.2026

Information für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Sanierungsgebiet „südliche Innenstadt“ zur Erhebung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 BauGB

Seit 2009 führt die Stadt Bad Oldesloe bereits Maßnahmen zur Aufwertung und Umgestaltung des Sanierungsgebietes „**südliche Innenstadt**“ durch.
Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss gefasst, eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB **für das Gebiet zwischen Bahnhof und Beste** im umfassenden Verfahren zu erlassen. Die Satzung für das Sanierungsgebiet „südliche Innenstadt“ trat am 21.10.2009 in Kraft und ist seitdem rechtsverbindlich. Nun befindet sich das Sanierungsverfahren in der letzten Phase. Die letzte Maßnahme ist fast fertiggestellt, und das Sanierungsgebiet soll voraussichtlich im Jahr 2027 abgeschlossen werden.

Die **Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Sanierungsgebiet „südliche Innenstadt“** sollen nun zum einen über das weitere Verfahren im Allgemeinen und über die Möglichkeit der frühzeitigen Ablösung im Besonderen informiert werden.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB sind Eigentümerinnen und Eigentümer dazu verpflichtet, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Dadurch werden Eigentümerinnen und Eigentümer an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und an der damit verbundenen Aufwertung des Gebiets und ihrer Grundstücke beteiligt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages berechnet sich durch die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks (Aufwertung, welche durch die Maßnahmen im Zuge des Sanierungsgebietes herbeigeführt wurde). Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich gem. § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Aufwertung durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ergibt (Endwert).

Die Ausgleichsbeträge sind gemäß 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Zudem besteht jedoch gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB bereits vor Abschluss des Sanierungsgebietes die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag abzulösen. Die Stadt und die Eigentümerin/der Eigentümer können im gemeinsamen Einvernehmen eine Ablösevereinbarung schließen, die anstelle des Ausgleichsbetragsbescheides tritt. In Folge kann nach Zahlung des Ausgleichsbetrages das Grundstück vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen und der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht werden, wodurch im Zusammenhang stehende Genehmigungspflichten entfallen.

Hierzu wird die Stadt Bad Oldesloe in der zweiten Jahreshälfte 2026 damit beginnen, die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet über den zu erwartenden Ausgleichsbetrag anzuschreiben und um Rückmeldung zum Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages bitten.
Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist im Jahr 2027 vorgesehen.



Abbildung 1: Lageplan Sanierungsgebiet südliche Innenstadt