

für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 25 hinzuweisen.

(4) Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 13 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens und von Teilungen im Sinne von § 31 Abs. 1 Nr. 1 und 3 entsprechend anzuwenden; die Höchstfrist der Zurückstellung beträgt zwei Jahre.

§29

Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, daß Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

§30

Genehmigung und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die Sanierungssatzung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. § 6 Absatz 3 und 5 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung ist insbesondere zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß keine Aussicht besteht, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen.

(2) Die Sanierungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 31 und 32 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(3) Eine Änderung der Sanierungssatzung, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Genehmigung, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

(4) Die Gemeinde teilt der das Grundbuch führenden Stelle die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. In die Grundbücher dieser Grundstücke ist einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

§31

Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. Vorhaben im Sinne des § 15 und die Beseitigung baulicher Anlagen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind;
3. die Teilung eines Grundstücks;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
6. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 35 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
7. der Rechtsträgerwechsel an Grundstücken und Grundstücksrechten, Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie an Rechten an diesen;
8. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 5 oder 6 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

(2) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(3) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 5, 6 und 8 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

(4) Erfordern die einem öffentlichen Bedarfsträger (Träger öffentlicher Belange mit Grundstücken besonderer öffentlicher Zweckbestimmung) obliegenden Aufgaben, von den Zielen und Zwecken der Sanierung abzuweichen, ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die Einhaltung der Ziele und Zwecke der Sanierung dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben nicht zuzumuten ist.

§32

Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.