

Quelle: <https://www.arbeitssicherheit.de//document/d36961c3-b188-36a4-8cbc-08d696ccb984>

#### Bibliografie

<b>Titel</b>	Baugesetzbuch (BauGB)
<b>Amtliche Abkürzung</b>	BauGB
<b>Normtyp</b>	Gesetz
<b>Normgeber</b>	Bund
<b>Gliederungs-Nr.</b>	213-1

## § 169 BauGB - Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die [§§ 137, 138](#) und [139](#) (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
2. [§ 142 Absatz 2](#) (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
3. die [§§ 144](#) und [145](#) (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
4. die [§§ 146 bis 148](#) (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
5. die [§§ 150](#) und [151](#) (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),
6. [§ 153 Absatz 1 bis 3](#) (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
7. die [§§ 154 bis 156](#), ohne [§ 154 Absatz 2a](#) (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
8. [§§ 162 bis 164](#) (Abschluss der Maßnahme),
9. die [§§ 164a](#) und [164b](#) (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),
10. [§ 191](#) (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

(2) Die Vorschriften des [Vierten Teils des Ersten Kapitels](#) über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. <sup>2</sup>Sie setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den

freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. <sup>3</sup>Die [§§ 85, 87, 88](#) und [89 Absatz 1 bis 3](#) sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist [§ 153 Absatz 1](#) mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) <sup>1</sup>Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. <sup>2</sup>Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Auf die Veräußerungspflicht ist [§ 89 Absatz 4](#) anzuwenden. <sup>4</sup>Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten.

(7) <sup>1</sup>Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, dass die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. <sup>2</sup>Sie hat weiter sicherzustellen, dass die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) <sup>1</sup>Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. <sup>2</sup>[§ 154 Absatz 5](#) ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.