

# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 4 BN 7.04  
OVG 10a D 124/01.NE

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 27. Mai 2004  
durch die Richter am Bundesverwaltungsgericht  
Prof. Dr. Rojahn, Gatz und Dr. Jannasch

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. November 2003 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 255 883,69 € festgesetzt.

#### G r ü n d e :

Die auf § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützte Beschwerde bleibt erfolglos. Die Rechtsache hat nicht die grundsätzliche Bedeutung, die ihr die Antragstellerin beimisst.

1. Die Beschwerde wirft als grundsätzlich bedeutsam die Frage auf, ob die Regelung des § 169 Abs. 3 BauGB mit Art. 14 Abs. 3 GG vereinbar ist, "soweit hiernach die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers (allein) zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig ist".

Die Frage kann die Zulassung der Revision nicht rechtfertigen, da sie in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt ist. Der beschließende Senat hat in zahlreichen Entscheidungen im Einzelnen begründet, dass § 169 Abs. 3 BauGB, der im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach Erlass der Entwicklungssatzung die Enteignung zugunsten der Gemeinde zur Erfüllung ihrer städtebaulichen Aufgaben auch ohne Bebauungsplan eröffnet, im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 GG verfassungsrechtlich unbedenklich ist (Beschluss vom 31. März 1998 - BVerwG 4 BN 4.98 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 1; Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 5.97 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 4; Beschluss vom 16. Februar 2001 - BVerwG 4 BN 55.00 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 9; Beschluss vom 5. August 2002 - BVerwG 4 BN 32.02 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 11; Urteil vom 12. Dezember 2002 - BVerwG 4 CN 7.01 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 12). Danach ist insbesondere geklärt, dass der Gesetzgeber den Zweck, zu dessen Verwirklichung die Enteignung im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich zulässig ist, in § 169 Abs. 3 Satz 1 und in § 165 Abs. 1 und 2 BauGB in einer den An-

forderungen des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG genügenden Weise ausreichend bestimmt hat. Entschieden ist ferner, dass § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB dem Gebot des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG entspricht, nach dem eine Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig ist. Das Beschwerdevorbringen gibt keinen Anlass, insoweit den Inhalt der vorbezeichneten Entscheidungen hier erneut wiederzugeben.

Die Antragstellerin leitet verfassungsrechtliche Bedenken gegen die enteignungsrechtliche Vorwirkung einer Entwicklungssatzung daraus ab, dass der Gesetzgeber der Gemeinde für die Prüfung der Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, keine hinreichend konkreten Maßstäbe an die Hand gebe. Sie trägt vor, zum Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungssatzung könne systembedingt nur allgemein gesagt werden, dass der von der Satzung erfasste Bereich in irgendeiner Form zur "Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen" beplant werden solle. Diese gesetzliche Konstruktion sei mit Art. 14 Abs. 3 GG nicht vereinbar, weil eine Enteignung nicht schon deshalb zulässig sei, "weil ein Grundstück in irgendeiner Form für eine städtebauliche Maßnahme benötigt wird, ohne dass feststeht, ob auf dem Grundstück ein privates Bauvorhaben (Wohnhaus, Arbeitsstätte) oder Gemeinbedarfseinrichtungen oder Erschließungsanlagen errichtet werden sollen".

Die Beschwerde übersieht dabei, dass sich der enteignende Zugriff auf ein Grundstück im Entwicklungsbereich nach der gesetzlichen Regelung in mehreren Stufen vollzieht. Zunächst legt die Entwicklungssatzung mit Bindungswirkung für ein nachfolgendes Enteignungsverfahren fest, dass das Wohl der Allgemeinheit den Eigentumsentzug generell rechtfertigt. Auf dieser Stufe entbindet das Gesetz die Gemeinde aber nicht von der gebotenen Prüfung der einander in der konkreten Planungssituation gegenüberstehenden Belange. Der Nachweis eines erhöhten Bedarfs im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allein reicht nicht aus, um festzustellen, dass die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient. Vielmehr ist, wie § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB hervorhebt, eine Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Interessen geboten. Dabei ist nicht nur zu prüfen, ob das öffentliche Interesse an der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der konkreten Planungssituation so schwer wiegt, dass es den Zugriff auf privates Grundeigentum rechtfertigt, sondern auch, ob andere gewichtigere Allgemeinwohlbelange der Maßnahme an

dem vorgesehenen Standort entgegenstehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 5.97 - a.a.O., S. 17). Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts, nach der das private Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG nur dann im Wege der Enteignung entzogen werden kann, wenn es im konkreten Fall benötigt wird, um besonders schwerwiegende und dringende öffentliche Interessen zu verwirklichen (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats, 3. Kammer, vom 4. Juli 2002 - 1 BvR 390/01 - DVBl 2002, 1467 <1468> m.w.N.; BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - BVerwG 4 CN 7.01 - a.a.O.).

Der Beschwerde ist einzuräumen, dass die Enteignungsvoraussetzungen auf der Stufe der Entwicklungssatzung noch nicht abschließend geprüft werden können, da zu diesem Zeitpunkt eine ins Einzelne gehende Planungskonzeption noch nicht vorliegt. Für das Enteignungsverfahren verbleibt daher die Prüfung, ob das in der Entwicklungssatzung konkretisierte Gemeinwohl den Zugriff gerade auf das einzelne Grundstück erfordert. Dabei kann allerdings die Entscheidung des Satzungsgebers, die beabsichtigte Maßnahme diene dem Wohl der Allgemeinheit, nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt werden (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 31. März 1998 - BVerwG 4 BN 4.98 - a.a.O., S. 4, sowie den Beschluss des BVerfG vom 4. Juli 2002 a.a.O., S. 1467 f.).

Der in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB angelegte prognostische Charakter der Gemeinwohlkonkretisierung wirft entgegen der Beschwerde ebenfalls keine ungeklärten verfassungsrechtlichen Probleme auf. Ob ein erhöhter Bedarf an Wohn- oder Arbeitsstätten besteht, hat die Gemeinde im Wege einer Prognose unter Ausschöpfung aller ihr mit zumutbarem Aufwand zugänglichen Erkenntnisquellen zu ermitteln. Der für die Bedarfseinschätzung maßgebliche Zeithorizont wird dadurch bestimmt, dass das Entwicklungsrecht darauf angelegt ist, für die Bewältigung drängender städtebaulicher Probleme wirksame Lösungsmöglichkeiten über die nähere Zukunft hinaus innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu eröffnen. Die Bedarfsentwicklung in diesem Zeitrahmen lässt sich nur im Wege einer Prognose erfassen (BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 5.97 - a.a.O., S. 24). Die enteignungsrechtliche Vorwirkung der Entwicklungssatzung schließt es nicht aus, Bewertungs- und Prognosespielräume zuzuerkennen, die einer gerichtlichen Vollkontrolle entzogen sind

(vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. August 2002 - BVerwG 4 BN 32.02 - a.a.O., S. 22). Zu Recht weist das Normenkontrollgericht ergänzend darauf hin, dass die Satzung dann, wenn sich die Fehlerhaftigkeit der Prognose herausstellen sollte, gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 3 BauGB aufzuheben ist und dem früheren Eigentümer unter den Voraussetzungen der § 169 Abs. 1 Nr. 8, § 164 BauGB ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zusteht.

2. Die gesetzliche Regelung über die Zulässigkeit der Enteignung im Entwicklungsbereich ist in Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 GG auch insoweit verfassungsrechtlich unbedenklich, soweit die Enteignung dazu dient, privaten Dritten das Eigentum zu verschaffen (vgl. § 169 Abs. 6 BauGB - sog. Durchgangsent eignung). Das ist ebenfalls in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt (vgl. Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 5.97 - a.a.O., S. 18). Der Durchgangserwerb der Gemeinde ist ein notwendiger Zwischenschritt, um den eigentlichen Enteignungszweck, die Entwicklung eines Ortsteils und die Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen.

Auch die von der Antragstellerin in diesem Zusammenhang problematisierte Abschöpfung der entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch die Gemeinde ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Entgegen der Beschwerde handelt es sich im Falle der entwicklungsbedingten Enteignung nicht um eine "Enteignung zum Zwecke der Einnahmenbeschaffung" und nicht um eine Maßnahme, die "teilweise über den Gemeinwohlzweck hinaus enteignet". Die Verwendung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen hat strikt zweckgebunden zu erfolgen (§ 169 Abs. 8 Satz 1, § 171 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Gemeinde ist es also verwehrt, Überschüsse für den allgemeinen Haushalt zu vereinnahmen. Ergibt sich nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ein Überschuss, so ist er auf die Eigentümer der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu verteilen (§ 171 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 156 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Welche Vorhaben mit einer Entwicklungsmaßnahme überhaupt finanziert werden dürfen, legt § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch mit ausreichender Bestimmtheit fest. Das Normenkontrollgericht stellt deshalb zu Recht fest, dass die Ansicht der Antragstellerin, der Gemeinde werde für die Dauer der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme "gleichsam ein zinsloses Darlehen" gewährt, die gesetzliche Regelung verfehlt.

3. Aus den vorstehenden Ausführungen (unter 2.) ergibt sich zugleich, dass es revisionsgerichtlich nicht klärungsbedürftig ist, ob die §§ 165 bis 171 BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 14 GG vereinbar sind, "soweit die Gemeinde berechtigt ist, allgemein 'Kosten der Entwicklung' anzusetzen, die für die Entwicklungsmaßnahme bezogen auf den festgelegten Entwicklungsbereich erforderlich sind". Auch insoweit problematisiert die Beschwerde lediglich die Frage, ob die Entwicklungsmaßnahme "allein der Haushaltsentlastung der Gemeinden" dienen darf. Der Gesetzgeber hat die Frage beantwortet (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, § 171 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ausdrücklich in den Kreis der Vorhaben einbezogen, die durch eine Entwicklungsmaßnahme finanziert werden dürfen.

4. Keinen revisionsgerichtlichen Klärungsbedarf wirft ferner die Frage auf, ob § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 Abs. 1 BauGB mit Art. 3 und Art. 14 GG vereinbar ist, "soweit mit dem Ausgleichsbetrag Einrichtungen im Entwicklungsbereich finanziert werden (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen), die ansonsten mit Steuermitteln finanziert werden und darüber hinaus auch Personen zugute kommen, die außerhalb des Entwicklungsbereichs wohnen". Die Beschwerde problematisiert in diesem Zusammenhang, dass Personen, die außerhalb des Entwicklungsbereichs wohnen, regelmäßig nicht von der Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Entwicklungsgebiet ausgeschlossen seien, obwohl sie nicht zu deren Finanzierung beigetragen hätten. Es sei aber "weitestgehend willkürlich", ob jemand das Eigentum an einem Grundstück innerhalb oder außerhalb des Entwicklungsgebiets habe.

Eine Gemeinbedarfseinrichtung kann auch dann Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein, wenn sie dazu bestimmt ist, nicht allein den künftigen Bewohnern des zu entwickelnden Wohngebiets zu dienen, sondern einem größeren Bevölkerungskreis (BVerwG, Beschluss vom 30. Januar 2001 - BVerwG 4 BN 72.00 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 8). Die hinsichtlich der Finanzierung der Maßnahme unterschiedliche Behandlung von Eigentümern innerhalb und außerhalb des Entwicklungsbereichs ist aus vom Gesetzgeber vorgezeichneten Sachgründen gerechtfertigt: Die Gemeinde hat den Entwicklungsbereich so zu begrenzen, dass

sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt (§ 165 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Der Abwägungsspielraum, den das Gesetz der Gemeinde einräumt, unterliegt jedoch rechtlichen Schranken. Bei der räumlichen Abgrenzung des Entwicklungsbereichs sind die gesetzlichen Voraussetzungen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BauGB ebenso zu beachten wie die im Einzelfall mit der Maßnahme verfolgten konkreten Ziele und Zwecke. Die Größenordnung des Entwicklungsbereichs und die in ihm zusammengefassten Grundstücke müssen für den mit der Maßnahme verfolgten Zweck geeignet sein. Planungsalternativen sind zu berücksichtigen, wenn diese im Einzelfall ernsthaft in Betracht kommen. Eine Entwicklungsmaßnahme kommt nicht in Betracht, wenn sich das planerische Ziel ebenso gut mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages, der Bauleitplanung oder des Sanierungsrechts erreichen lässt (vgl. hierzu im Einzelnen BVerwG, Beschluss vom 31. März 1998 - BVerwG 4 BN 5.98 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 2, S. 6 und Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 2.97 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 3, S. 9). Entspricht die räumliche Abgrenzung des Entwicklungsbereichs diesen Anforderungen, ist es nicht willkürlich, wenn nur die Grundeigentümer innerhalb des Entwicklungsbereichs den Regelungen der §§ 165 ff. BauGB unterliegen.

5. Die Antragstellerin möchte ferner geklärt wissen, ob § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Art. 2, 3 und 14 GG vereinbar ist, "soweit der Ausgleichsbetrag nicht der Deckung der Entwicklungskosten im engeren Sinne, insbesondere den Kosten der Erschließung des Entwicklungsbereichs dient". Diese Frage führt nicht zur Zulassung der Revision, weil sie in einem Revisionsverfahren nicht entscheidungserheblich wäre. In einem Revisionsverfahren wäre die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Entwicklungssatzung zu klären, nicht hingegen die Zulässigkeit der Erhebung eines Ausgleichsbetrages zu Lasten der Antragstellerin. Das Ausgleichsbetragsrecht (§§ 154, 155 BauGB) findet nach § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur dann entsprechende Anwendung, wenn die Gemeinde vom Grunderwerb absieht. Nach § 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Übt die Gemeinde ihr Grunderwerbsrecht aus, ist für die Anwendung der §§ 154, 155 BauGB kein Raum, weil die entwicklungsbedingte Wertsteigerung dann im Rahmen der Grundstücksveräußerung nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 BauGB abgeschöpft wird. Dass die Antragsgegnerin ihr Grunderwerbsrecht gegenüber der Antragstellerin nicht ausüben wird, hat das Normenkontrollgericht nicht festgestellt.

Soweit die Beschwerde den Ausgleichsbetrag als unzulässige Sonder- bzw. Ausgleichsabgabe bezeichnet, zeigt sie auch keinen verfassungsrechtlichen Klärungsbedarf auf. Sollte der Ausgleichsbetrag als Sonderabgabe einzuordnen sein, ergäbe sich die Verfassungswidrigkeit dieser Abgabe entgegen der Beschwerde nicht daraus, dass die mit Hilfe der Ausgleichsbeträge im Entwicklungsbereich geschaffenen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht nur von den abgabepflichtigen Grundstückseigentümern genutzt werden können. Sonderabgaben sind zwar im Interesse der Gruppe der Abgabepflichtigen, also gruppennützig zu verwenden, dafür reicht es jedoch aus, dass das Aufkommen unmittelbar oder mittelbar überwiegend im Interesse der Gruppe der Abgabepflichtigen verwendet wird (BVerfG, Beschluss vom 17. Juli 2003 - 2 BvL 1/99 u.a. - NVwZ 2003, 1241 <1246> m.w.N.). Entgegen der Beschwerde darf der Ausgleichsbetrag auch nicht für andere Aufgaben, die mit der Entwicklungsmaßnahme in keinem Zusammenhang stehen, verwendet werden. Der Ausgleichsbetrag hat die Funktion, die Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich an den Kosten der Entwicklungsmaßnahme zu beteiligen (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Überschießende Beträge sind den Grundeigentümern im Gebiet entsprechend § 156 a BauGB anteilig zu erstatten (vgl. § 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das Normenkontrollgericht verweist im Übrigen zu Recht darauf, dass eine Qualifizierung des Ausgleichsbetrages als (unzulässige) Ausgleichsabgabe schon deshalb ausscheidet, weil Ausgleichsabgaben nicht - wie der hier fragliche Ausgleichsbetrag - der Finanzierung einer besonderen Aufgabe dienen, sondern dem Ausgleich einer Belastung, die sich aus einer primär zu erfüllenden öffentlich-rechtlichen Pflicht ergibt. Sie wird denjenigen auferlegt, die diese Pflicht - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfüllen, und soll damit auch zur Erfüllung der Pflicht anhalten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 24. Januar 1995 - 1 BvL 18/93 u.a. - BVerfGE 92, 91 <117> m.w.N.). Diese Merkmale erfüllt der Ausgleichsbetrag der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht.

6. Die Antragstellerin geht nach ihren Berechnungen davon aus, dass die Entwicklungsfläche der angegriffenen Satzung weniger als ein 1 v.H. des Gemeindegebietes umfasst und mit einer Anzahl von Wohneinheiten bebaut werden soll, die weniger



als 3 v.H. des Wohnungsbestandes auf dem Gebiet der Antragsgegnerin ausmachen. Sie knüpft hieran die Fragen, ob eine Entwicklungsfläche dieser Größenordnung noch ein "anderer Teil des Gemeindegebietes" im Sinne des § 165 Abs. 2 BauGB sein kann, ob bei Anwendung der Norm mithin quantitative Aspekte praktisch vernachlässigt werden können und ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme erfordert, wenn "die Entwicklungsmaßnahme quantitativ nur geringfügig ist".

Die Fragen sind, soweit sie sich überhaupt über die konkreten Umstände des Streitfalles hinaus in verallgemeinerungsfähiger Weise beantworten lassen, in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt. Nach § 165 Abs. 2 BauGB sollen Ortsteile und "andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde" entwickelt werden. Ein "anderer Teil des Gemeindegebiets" muss als Gegenstand einer Entwicklungsmaßnahme ein beträchtliches Eigengewicht haben, das auch im Gesamtgefüge der Gemeinde deutlich wahrnehmbar ist. Nicht jedes neue Baugebiet kommt also in Frage, sondern nur ein solches Gebiet, das eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hat und quantitative sowie qualitative Anforderungen erfüllen muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 2.97 - a.a.O., S. 10). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalles und entzieht sich daher weiteren allgemein gültigen Aussagen. Entsprechendes gilt für die Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme auf einer mehr oder weniger großen Entwicklungsfläche erfordert. Numerisch-präzise Aussagen zur Mindestgröße einer Entwicklungsfläche lassen sich nicht abstrakt treffen.

7. Ob eine Gemeinde, die von der Regionalbedeutsamkeit der Entwicklungsmaßnahme ausgeht, davon absehen darf, auch den erhöhten Wohnungsbedarf auf die Region bezogen zu ermitteln, wäre in einem Revisionsverfahren nicht entscheidungserheblich. § 165 Abs. 2 BauGB stellt die Entwicklungszwecke für die Gemeinde und die Region nebeneinander. Jeder der beiden Zwecke ist für sich geeignet, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu rechtfertigen (BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 2002 - BVerwG 4 CN 7.01 - a.a.O., S. 27). Nach Auffassung des Normenkontrollgerichts rechtfertigt sich die angegriffene Satzung aus ihrer besonde-

ren Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Antragsgegnerin. In einem Revisionsverfahren bestünde daher kein Anlass, Fragen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs in der Region nachzugehen.

8. Die Frage, die die Beschwerde zum Zeitfaktor der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB: Gewährleistung der zügigen Durchführung der Maßnahme "innerhalb eines absehbaren Zeitraums") aufwirft, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Klärung über den konkreten Streitfall hinaus. Welcher Zeitraum noch "absehbar" ist, lässt sich nicht abstrakt festlegen. Insoweit kommt es maßgeblich auf den Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme an (BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1998 - BVerwG 4 CN 5.97 - a.a.O., S. 28 mit Hinweis auf BGH, Urteil vom 2. Oktober 1986 - III ZR 99/85 - NVwZ 1987, 923).

Dem Charakter einer Entwicklungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme steht auch nicht entgegen, dass sie abschnittsweise verwirklicht werden soll. Dem Normenkontrollgericht ist, ohne dass es der Durchführung eines Revisionsverfahrens bedarf, darin zuzustimmen, dass das Instrument der Entwicklungsplanung auch dann eingesetzt werden kann, wenn verschiedene Einzelmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ein planmäßiges und (auch zeitlich) aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordern. Je nach der Komplexität der Maßnahme kann ein Vorgehen in Teilabschnitten gerechtfertigt sein. Stellt sich im Nachhinein aufgrund von zeitlichen Verzögerungen heraus, dass die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht möglich sein wird, wird die Gültigkeit der Entwicklungssatzung hierdurch nicht berührt. Die Satzung ist vielmehr nach § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - BVerwG 4 BN 55.00 - a.a.O., S. 12, für den Fall, dass sich im Nachhinein die Nichtfinanzierbarkeit einer Entwicklungsmaßnahme herausstellt).

9. Die Fragen, die die Beschwerde vor dem Hintergrund des Abwägungsgebots in § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Vollständigkeit bzw. zur Aussagekraft von Satzungsunterlagen des Satzungsgebers aufwirft (Bilanzierung der Belange, notwendige Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen) sind sämtlich auf die besonderen Umstände des vorliegenden Streitfalls zugeschnitten, greifen der Sache nach die tatrichterliche Sachverhaltenswürdigung des Normenkontrollgerichts an, und lassen keinen über den

Streitfall hinausreichenden verallgemeinerungsfähigen Klärungsbedarf erkennen. Sie können deshalb nicht zur Zulassung der Revision führen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf § 14 Abs. 1 und 3, § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG.

Prof. Dr. Rojahn

Gatz

Dr. Jannasch