



Dagmar Antje Hoffmann (Autor)
Quantitativer Agrarflächenschutz

Dagmar Hoffmann

Quantitativer Agrarflächenschutz

**Rechtliche Schutzinstrumente
in Kalifornien zum Schutz
landwirtschaftlicher Flächen
gegenüber der Inanspruchnahme
als Wohn- und Gewerbegebiete**

Cuvillier - Verlag

<https://cuvillier.de/de/shop/publications/3098>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen,
Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

I. Gegenstand und Ziel der Untersuchung	1
II. Deutsches Erkenntnisinteresse am kalifornischen Agrarflächenschutz	10
A. Quantitativer Agrarflächenschutz als Regelungsgegenstand im deutschen Recht ..	10
1. Bauplanungsrecht	11
a. § 35 BauGB.....	11
b. Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit durch agrarflächenschützende Vorschriften	13
aa. Agrarflächenschützende Planungsleitlinien	13
bb. Bodenschutzklausel	14
cc. Baurechtliche Eingriffsklausel	15
dd. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung	18
c. Bewertung	21
2. Bodenschutzrecht	23
a. Regelungen mit agrarflächenschützendem Inhalt	23
b. Bewertung	24
3. Naturschutzrecht	24
a. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG)	25
b. Schutzgebiete gemäß §§ 12 – 18 BNatSchG	25
c. Landschaftsplanung gemäß §§ 5 – 7 BNatSchG	27
d. Bewertung	27
4. Grundstücksverkehrsgesetz	28
a. Genehmigungspflichtigkeit der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke	28
b. Erteilung von Auflagen bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke	30
c. Bewertung.....	31
5. Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren	32
a. Pflicht zur Durchführung eines Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahrens bei bestimmten Bauvorhaben	33
b. Bewertung	34
6. Grundsteuer	35
a. Berechnungsfaktoren der Grundsteuer	35
b. Bewertung	35
B. Zusammenfassende Wertung des gegenwärtigen Agrarflächenschutzes in Deutschland	36
1. Begrenzung des Flächenverbrauchs	36
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	37
3. Durchsetzungskraft der Regelungen zum Agrarflächenschutz	37
C. Impulse für den deutschen Agrarflächenschutz durch kalifornische Agrarflächenschutzinstrumente	39
III. Gang der Untersuchung	42

Teil 1: Grundlagen zum Schutz von Agrarflächen in Kalifornien

I. Grundlagen zum Agrarflächenschutz in tatsächlicher Hinsicht	43
A. Überblick über die Landwirtschaft in den USA und Kalifornien	43
B. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen in den USA und in Kalifornien	49
C. Ursachen für den Agrarflächenverlust in Kalifornien	52
1. Urban Sprawl	52
2. Bereitschaft der Landwirte zum Verkauf ihrer Flächen	56
II. Grundlagen in rechtlicher Hinsicht	58
A. Rechtsquellen	58
1. Internationale Rechtsquellen	58
2. Bundesrecht	60
a. Verfassungsrechtliche Grundlagen	60
b. Bundesgesetze	61
3. Kalifornisches Recht	62
a. Verfassungsrechtliche Grundlagen	62
b. Gesetze	63
c. Gemeindliche Satzungen	64
d. Verträge der Gemeinden	64
B. Handlungsträger im Agrarflächenschutz	65
1. Bundesstaat und Gliedstaat Kalifornien	65
2. Gemeinden	66
3. Land Trusts	67
a. Rechtliche Grundlagen zum Institut des Trusts	68
b. Verbreitung von Land Trusts in Kalifornien	72
c. Finanzierung	73
C. Überblick über das kalifornische Planungsrecht	74
1. Raumordnung in den USA und Kalifornien	74
2. Bauleitplanung in Kalifornien	74
a. Verfahren zum Erlaß baurechtlicher Satzungen	75
b. Der General Plan	79
c. Die Zoning Ordinance	84
d. Zulässigkeit von Bauvorhaben	86
3. Die Verwendung von Verträgen zur Regelung der Flächennutzung ...	87

Teil 2: Die einzelnen Instrumente

I. Agricultural Zoning	90
A. Begriff	90
B. Wurzeln und Entwicklung zum Schutzinstrument	90
C. Rechtliche Ausgestaltung des Agricultural Zoning	95
1. Rechtsgrundlage	95
2. Inhaltliche Regelung	95
a. Die Parzellenvariante („ <i>non – exclusionary zoning</i> “)	96
b. Die Ausschlußvariante („ <i>exclusionary zoning</i> “)	98
c. Die Mischvariante.....	99
3. Schutzerhöhung durch Veränderungssperren	99

III

D. Rechtswirkungen	102
E. Verfahren	103
F. Rechtsdogmatische Probleme	104
G. Bewährung in der praktischen Anwendung	111
H. Bewertung	115
1. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	115
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen.....	116
3. Durchsetzungskraft des Instrumentes	116
II. Williamson Act-Verträge	118
A. Begriff	118
B. Wurzeln und Entwicklung zum Schutzinstrument	118
C. Rechtliche Ausgestaltung der Williamson Act- Verträge	126
1. Rechtsgrundlage.....	126
2. Inhaltliche Regelung	129
D. Rechtswirkungen	130
E. Verfahren	131
F. Rechtsdogmatische Probleme	133
G. Bewährung in der praktischen Anwendung	134
H. Bewertung	138
1. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	138
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	140
3. Durchsetzungskraft des Instrumentes	140
III. Agricultural Conservation Easements.....	142
A. Begriff	142
B. Wurzeln und Entwicklung zum Schutzinstrument	143
C. Rechtliche Ausgestaltung des Schutzinstruments	148
1. Rechtsgrundlagen.....	148
2. Inhaltliche Regelung	148
a. Die Bestimmungen des Conservation Easement Act	148
b. Die Bestimmungen des Open Space Easement Act	150
c. Die Bestimmungen des California Farmland Conservancy Program Act	154
d. Inhalt eines Conservation Easement Vertrages	157
D. Rechtswirkungen	160
E. Verfahren	160
F. Rechtsdogmatische Probleme	162
1. Aufhebung eines Conservation Easements aufgrund der <i>changed</i> <i>conditions</i> - Einwendung	162
2. Verfassungswidrigkeit von Agricultural Conservation Easements	169
G. Bewährung in der praktischen Anwendung	171
H. Bewertung des Instrumentes	173
1. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	173
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	174
3. Durchsetzungskraft des Instrumentes	174
IV. Mitigation Fees	175
A. Begriff	175
B. Wurzeln und Entwicklung zum Schutzinstrument	175
C. Rechtliche Ausgestaltung einer Mitigation Fee-Satzung	176

1. Rechtsgrundlage	176
2. Inhaltliche Regelung einer Mitigation Fee-Satzung	176
D. Rechtswirkungen	178
E. Verfahren	178
F. Rechtsdogmatische Probleme	178
G. Bewährung in der praktischen Anwendung	186
H. Bewertung des Instrumentes	186
1. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	186
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	187
3. Durchsetzungskraft des Instrumentes	187
V. Das Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren gemäß CEQA	188
A. Begriff	188
B. Wurzeln und Entwicklung zum Schutzinstrument	188
C. Rechtliche Ausgestaltung der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß CEQA	190
1. Rechtsgrundlagen	190
2. Inhaltliche Regelung	191
D. Rechtswirkungen	195
E. Verfahren gemäß CEQA	196
F. Rechtsdogmatische Probleme	197
G. Bewährung als Agrarflächenschutzinstrument in der praktischen Anwendung ...	200
H. Bewertung des Instrumentes	204
1. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	204
2. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	204
3. Durchsetzungskraft des Instrumentes	205

Erkenntnisgewinn und Ausblick

I. Begrenzung des Agrarflächenverbrauchs	206
II. Senkung der Nachfrage nach Bauland auf Agrarflächen	208
III. Durchsetzungskraft der agrarflächenschützenden Regelungen	209

Anhang : Gesetzestexte in Auszügen

I: The Constitution of the United States of America	214
II. Constitution of California	214
III. Zum kalifornischen Bauplanungsrecht	214
1. Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Government Code	214
2. Text des California Government Code (Planing and Land Use) in Auszügen	215
IV. Zu Williamson-Act – Verträgen	215
1. Land Conservation Act (Williamson Act)	215
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Government Code	215
b) Text des Land Conservation Act in Auszügen	216
2. Beispiel für einen Williamson Act Vertrag	231
V. Zu Agricultural Conservation Easements	233

1. Conservation Easement Act (§§ 815 – 816 California Civil Code)	233
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Civil Code	233
b) Text des Conservation Easement Act	233
2. Open Space Easement Act (§§ 51070 – 51097 California Government Code) ..	235
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Government Code	235
b) Text des Open Space Easement Act in Auszügen	235
3. California Farmland Conservancy Program Act (§§ 10200 – 10277 California Public Resources Code)	238
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Public Resources Code	238
b) Text des California Farmland Conservancy Program Act in Auszügen	239
4. Beispiel für einen Conservation Easement - Errichtungsvertrag	245
VI. Zu Mitigation Fee Satzungen	251
1. Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des Municipal Code der Stadt City of Davis	251
2. Text der Mitigation Fee - Satzung der Stadt City of Davis in Auszügen	252
VII. Zu CEQA	254
1. California Environmental Quality Act (§§ 21000 – 21159.9 California Public Resources Code)	254
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Public Resources Code	254
b) Text des California Environmental Quality Act in Auszügen	255
2. CEQA – Guidelines (§§ 15 000 - 15387 California Code of Regulations).	255
a) Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis des California Code of Regulations ..	255
b) Text des Appendix G (Environmental Checklist Form) in Auszügen	256
Literaturverzeichnis	263