

Liebe Pullacherinnen und Pullacher,

als Vertreterinnen des Bürgerbegehrens „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“, müssen wir mehrere Punkte richtigstellen, die von der 1. Bürgermeisterin in ihrem Bürgerbrief vom 2.8.2022 nicht korrekt dargestellt wurden:

I. Erhebliche Erweiterung des Baurechts durch neue Bauleitplanung

- Ein Bebauungsplan weist für Grundstücke eine „zulässig bebaubare Grundfläche“ aus, die maximal mit Gebäuden bebaut werden darf.
- Laut den eigenen Berechnungen der Gemeinde beträgt diese Fläche bei den derzeitigen Bebauungsplänen Nr. 23/23a für die von United Initiators genutzten Grundstücke rund 59.000 m². Nur auf dieser Fläche dürfen „richtige“ Gebäude, wie Produktionsanlagen, gestellt werden. Das ist das bestehende „Baurecht“.
- Darüber hinaus dürfen nach dem bestehenden Bebauungsplan weitere Flächen von ca. 41.000 m² mit untergeordneten Einrichtungen wie Zufahrten, Stellplätze, Trafostationen etc. bebaut werden (daher stammen die von der Gemeinde behaupteten ca. 100.000 m² Gesamtfläche). „Richtige“ Gebäude, wie Produktionsanlagen, dürfen auf diese zusätzlichen Fläche aber nicht gebaut werden.
- Beim neuen Bebauungsplan Nr. 23b stünde dagegen für richtige Gebäude, wie Produktionsanlagen, eine Fläche von rund 100.000 m² zur Verfügung. Diese 100.000 m² wären dann das neue „Baurecht“.
- Im Vergleich zum alten Bebauungsplan käme es daher bei dem neuen Bebauungsplan zu einer quantitativen und qualitativen Steigerung des Baurechts um 41.000 m² (von 59.000 m² auf 100.000 m²).

II. Fehlende Einbeziehung aller Grundstückseigentümer in städtebaulichen Vertrag

- Die von United Initiators genutzten Grundstücke gehören zum Teil der United Initiators GmbH, zum Teil der US-amerikanischen BAYERN ACQUISITION LLC, einer in Delaware ansässigen Gesellschaft, die auch zu der verwobenen weltweiten Konzernstruktur von United Initiators gehört.
- Der städtebauliche Vertrag nennt als Vertragspartei ausschließlich die United Initiators GmbH, aber nicht aber die BAYERN ACQUISITION LLC.
- Verpflichtungen aus einem Vertrag binden aber nur denjenigen, der auch Vertragspartei ist und den Vertrag unterschreibt, hier also nur die deutsche United Initiators GmbH.
- Eine „Rechtsnachfolgeklausel“ hilft hier auch nicht. Diese schreibt nur vor, dass die Verpflichtungen des Vertrages auf einen zukünftigen Käufer des Grundstücks übertragen werden sollen - so der Begriff „Rechtsnachfolge“, also auf denjenigen, der im (Eigentums)Recht irgendwann einmal später nachfolgt.

- Alle Grundstücke, die der amerikanischen Gesellschaft daher bereits jetzt gehören, also vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags, sind von der Nachfolgeklausel und damit auch vom städtebaulichen Vertrag naturgemäß nicht umfasst.

III. Fehlende Absicherung des städtebaulichen Vertrags

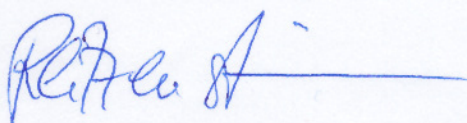
- Die wichtigen Verpflichtungen der UI-GmbH aus dem städtebaulichen Vertrag, z. B. Beschränkungen der Lagermengen von Gefahrstoffen, Umstellung auf erneuerbare Energien usw. sind für den Fall eines Grundstücksverkaufs an einen Dritten auch nicht gesichert.
- Die Rechtsnachfolge-Klausel ist nur eine Verpflichtung der UI-GmbH und bewirkt keine automatische Weitergabe der Verpflichtungen an einen zukünftigen Käufer.
- Vergisst die UI-GmbH bei der Übertragung der Grundstücke die Weitergabe der Verpflichtungen und tritt ein Käufer der Grundstücke nicht in die Verpflichtungen ein, hat der Käufer das uneingeschränkte Baurecht aus dem neuen Bebauungsplan und die Gemeinde kann nichts dagegen unternehmen.
- Die Gemeinde hätte dann nur einen Schadensersatzanspruch gegen die vertragswidrig handelnde UI-GmbH. Dieser läuft aber leer, da die Gemeinde keinen Schaden darlegen können wird.
- Eine sachgerechte Sicherung der Verpflichtungen von UI aus dem städtebaulichen Vertrag wäre durch dingliche Sicherungen (z.B. Grunddienstbarkeiten) oder durch eine hohe Vertragsstrafe möglich. Beides fehlt jedoch in fahrlässiger Weise, nach Aussage des gemeindlichen Verhandlungsführers hätte UI diese Sicherungen nicht gewollt.
- UI kann somit das genutzte Areal einfach veräußern und sich damit von den Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag befreien, ohne irgendwelche rechtliche Konsequenzen zu fürchten.

Dies ist nur ein kleiner Ausschnitt der Gründe, warum die derzeitige Bauleitplanung dringend eingestellt werden muss.

Unterstützen Sie daher unser Bürgerbegehren am 23.10.2022 zum Wohle unserer Gemeinde und deren Bewohner.

Ihre

Freifrau Alexandra von Reitzenstein



Jacqueline Harenberg

