

Fraktion gelb/grün

Herrn
Bürgermeister Wagner
- Rathaus Varel –

Ratsfrau
Sigrid Busch
Osterstraße 31
26316 Varel

Anfrage zum Haushaltsplan 2026–2028

Finanztechnische und genehmigungsrechtliche Risiken der Investitionsmaßnahme I1.522326 „Baugebiet Loogenkamp“

mail@sigridbusch.de
<https://sigridbusch.de>

6. Februar 2026

Der Rat der Stadt Varel hat in der Vergangenheit Beschlüsse zur Entwicklung des Baugebiets Loogenkamp gefasst. Diese Entscheidungen erfolgten zu einem Zeitpunkt, zu dem keine konkretisierte Alternative zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen vorlag.

Zwischenzeitlich zeichnet sich ab, dass ein privater Projektierer an anderer Stelle ein gemischtes Wohnbauprojekt im Stadtteil Obenstrohe in enger Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Varel realisieren möchte, einschließlich Altenwohnen, Mietwohnraum, sozialer Durchmischung sowie Klima- und Nachhaltigkeitsaspekten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es uns sachgerecht, die haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen des kommunalen Baugebiets Loogenkamp für die Haushaltsjahre 2026 bis 2028 nochmals zu betrachten – nicht mit dem Ziel, frühere Beschlüsse in Frage zu stellen, sondern um vor dem neuen Sachstand fundierte Priorisierungen vornehmen zu können.

Anfrage/Bitte um Prüfung

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um Prüfung und Darstellung der finanztechnischen und genehmigungsrechtlichen Auswirkungen der Investitionsmaßnahme I1.522326 „Baugebiet Loogenkamp“ sowie I1.522326.500.001 „Erschließung“ im Haushaltsplan 2026 ff., insbesondere in Bezug auf:

- Baugrundbedingte Risiken
- potenziellen Haftungs- und Prozessrisiken
- Risiken aus dem Schallgutachten
- Haushaltsrechtliche Gesamteinordnung
- Einordnung der alternativen Baugebietsentwicklung

Fraktion gelb/grün

Begründung

Im Haushaltsplan 2026 ff. sind unter den Investitionsnummern **I1.522326** sowie **I1.522326.500.001** erhebliche Mittel für die Entwicklung und Erschließung des Baugebiets Loogenkamp vorgesehen.

Der Haushaltsplan bildet dabei ausschließlich die planmäßigen Investitionskosten ab. Zusätzliche finanztechnische Risiken – insbesondere aus Baugrundverhältnissen, Vermarktungsunsicherheiten, möglichen Haftungs- und Prozessrisiken sowie aus dem vorliegenden Schallgutachten – sind bislang weder in der Produktbeschreibung noch in einer gesonderten Risiko- oder Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausgewiesen.

Gleichzeitig weist der Ergebnishaushalt ein strukturelles Defizit auf; Investitionen werden nahezu vollständig kreditfinanziert und führen dauerhaft zu Zins- und Abschreibungsbelastungen, während Grundstückserlöse ausschließlich liquiditätswirksam sind.

mail@sigridbusch.de
<https://sigridbusch.de>

6. Februar 2026

Ratsfrau

Sigrid Busch

Osterstraße 31

26316 Varel

Ergänzende Anmerkungen zum Baugrund (Schluffablagerungen, Grundwasserspiegel und Schallgutachten)

1. Schluffablagerungen

Ausweislich des Bodengutachtens befinden sich teilweise Schluffablagerungen in dem geplanten Gebiet. Dies betrifft insbesondere die Ostseite, also die Seite, welche sich in der Nähe der Straße Riesweg befindet. Nach dem Bodengutachten ist, um dort eine Standfestigkeit für die Bebauung zu erreichen, ein Bodenaustausch erforderlich. Ein derartiger Bodenaustausch dürfte für zukünftige Bauherren mit erheblichen Kosten verbunden sein. Im Ergebnis dürften die betroffenen Grundstücke deutlich schlechter verkäuflich bis unverkäuflich sein, da sie mit höheren Baukosten einhergehen und auch „unattraktiv“ liegen.

2. Hoher Grundwasserspiegel

Aus dem Gutachten ergibt sich zudem, dass das Grundwasser in dem zu bebauenden Gebiet teilweise in Höhe von 0,00 m und 0,18 m gefunden wurde. Die Höhe des Grundwassers dürfte für die Bebauung ebenfalls ein erhebliches Risiko darstellen. So ist im Gutachten bereits festgehalten, dass die Rohre gegen Auftrieb gesichert werden müssten. Auch dies stellt erneut eine Verteuerung der Bebauung dar. Neben diesem Kostenpunkt kommt jedoch auch noch hinzu, dass das hohe Grundwasser sich auf die Stabilität der

Fraktion gelb/grün

Ratsfrau
Sigrid Busch
Osterstraße 31
26316 Varel

mail@sigridbusch.de
<https://sigridbusch.de>

6. Februar 2026

Bebauung und Folgen für das Bauwerk haben. Wenn das Grundwasser die Fundamentsohle erreicht, entsteht ein hydrostatischer Druck, der Wasser durch kleinste Risse und Poren in das Mauerwerk drückt. Die Folgen sind dann feuchte Wände mit Schimmelbefall (Gefahr für die Gesundheit) und Schäden am Mauerwerk. Es kann bis zu einem Auftrieb des Mauerwerks kommen, der sogar leichte Gebäude anheben kann.

Der Gefahr, dass das Bauwerk durch hohes Grundwasser geschädigt wird, sollte zwar durch entsprechende Baumaßnahmen begegnet werden können, insbesondere wenn das Fundament fachgerecht abgedichtet wird. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der üblicherweise genutzte Schutz über Drainage-Systeme nicht in Betracht kommt. Denn das Grundwasser liegt ja teilweise bei 0,00 m und damit würde die Drainage im Grundwasserspiegel liegen und kann keine Drainagewirkung mehr erzielen. Diesem Problem ist nur mit Pumpentechniken beizukommen. Auch dies führt zu einer erheblichen Verteuerung des Baus und zu dauerhaften Mehrkosten für den Betrieb und der Wartung der Pumpen).

Sollten zukünftige Bauherren ohne die oben genannten Punkte eine Bebauung vornehmen, so kann es neben den Feuchtigkeitsproblemen zum Absacken bzw. Aufschwemmen (je nach Grundwasserspiegel) der Häuser kommen.

Sollte sich das Risiko in den ersten Bauphasen realisieren, könnte dies zu einem anderen Bauwilligen abhalten Grundstücke im Logenkamp zu kaufen und zum anderen, wenn die Stadt bei der Erteilung der Baugenehmigung nicht auf entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Bebauung hinweist, ggfs. Schadensersatzansprüche wegen des Verkaufes von mangelhaften Baugrundstücken auf sie zukommen. Selbst wenn das Risiko der Haftung auf Schadensersatz als gering eingestuft werden dürfte, da die künftigen Bauherren die Bodengutachten ja zur Kenntnis nehmen konnten, ist dennoch mit langwierigen und aufwendigen Gerichtsprozessen zu rechnen. Haftungserhöhend für die Stadt wäre, dass die Anwohner von Anfang an darauf hingewiesen, dass auf dem Land das Wasser steht, und es wurde bei den Probebohrungen eine Moorlinse (Moor ist nicht tragfähig) gefunden, dennoch wurde kein weitergehendes Gutachten zur Bebaubarkeit in Auftrag gegeben, um die Risiken des Bauens weiter abzuklären.

Fraktion gelb/grün

Ratsfrau

Sigrid Busch

Osterstraße 31

26316 Varel

mail@sigridbusch.de

https://sigridbusch.de

6. Februar 2026

In Wellen (Landkreis Trier-Saarburg) musste vor 5 Jahren die Vermarktung von zwei fertig erschlossenen Baugebieten gestoppt, da auf einem der Grundstücke die Erde abgesackt war (https://www.volksfreund.de/region/konz-saarburg-hochwald/luxemburg-baugebiet-in-wellen-ist-seit-vier-jahren-gesperrt_aid-142625281) .

Es besteht mithin ein hohes Risiko, dass die Grundstücke wegen der höheren Baukosten (Bodenaustausch wegen Schluff und Grundwasserabsicherung) schlecht zu vermarkten sind. Das Interesse der Stadt Varel besteht darin günstige Baugrundstücke anzubieten. Diesem Interesse wird mit dem geplanten Baugebiet aber nicht nachgekommen, denn durch die örtlichen Gegebenheiten ist das Bauen dort wesentlich teurer, als es bei einem guten Baugrund wäre.

Hinzu kommt noch das Prozessrisiko und im schlechtesten Falle die Unvermarktbarkeit der Grundstücke, wenn sich der Baugrund als nicht tragfähig erweist. Die Stadt hätte die Erschließungskosten zu tragen, würde aber keine Gewinne durch den Verkauf der Grundstücke erzielen können.

3. Schallgutachten

Die Stadt hat ein Schallgutachten erstellen lassen, da mit dem Baugebiet eine Lärmsteigerung hinsichtlich des Straßenverkehrs zu erwarten ist. Das Gutachten dürfte auf fehlerhaften Annahmen beruhen, da es von einer Höchstzahl von Autobewegungen in Höhe von 1170 ausgeht.

Die beiden durchgeführten Messungen auf dem Riesweg und der Heidbergstraße über eine Woche haben im Ergebnis eine Autobewegung von 1029 Autos pro Tag ergeben. Bei der Errechnung der täglichen Bewegung ist darauf hinzuweisen, dass die Bemessung auf dem Riesweg, und damit dem Hauptverkehrsweg, über Pfingsten erfolgt ist und aufgrund des Feiertages von geringeren Autobewegungen als üblich auszugehen ist. Außerdem erfolgten die Messungen im Frühjahr und somit zu einer Zeit, in welcher witterungsbedingt auch gerne auf das Fahrrad zurückgegriffen wird. Außerdem war zum Zeitpunkt der Messung das Gewerbegrundstück Stührenberg noch nicht bebaut, auch dies dürfte aktuell zu einer weiteren Erhöhung des Fahraufkommens geführt haben.

Die dem Gutachten zugrunde gelegte Prämisse, dass es durch die Bebauung zu einer Höchstanzahl von 1170 Autobewegung pro Tag kommt, stellt somit eigentlich die aktuelle Situation dar und nicht die zu erwartende. Die

Fraktion gelb/grün

Ratsfrau
Sigrid Busch
Osterstraße 31
26316 Varel

mail@sigridbusch.de
<https://sigridbusch.de>

6. Februar 2026

Geräuschemission durch die Straße dürften somit bereits jetzt für die Anwohner deutlich höher sein, als es sich aus dem Gutachten ergibt.

Dem Gutachten lässt sich ebenfalls entnehmen, dass durch den zu erwarteten Mehrverkehr eine Verkehrslärmerhöhung um 3 Dezibel bei einigen Anwohner erfolgt und es sich somit um eine wesentliche Änderung der Straße nach § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV handelt. Kommt es durch die Erhöhung des Straßenlärms zu einer Überschreitung der Grenzwerte, welche bei allgemeinen Wohngebieten bei 59 db (tagsüber) und 49 db (nachts) liegen, bestehen Ansprüche auf Schallschutz nach § 41 BImSchG (aktiver Schallschutz) bzw. § 42 BImSchG (passiver Schallschutz).

Da die Überschreitung der Grenzwerte lediglich bei einem Anwohner errechnet wurden, wertet das Gutachten die Überschreitung als nicht wesentlich und verneint daher Ansprüche der Anlieger.

Unter Beachtung der obigen Ausführungen dürften der Straßenverkehrslärm jedoch deutlich höher ausfallen und somit die Grenzwerte bei weit mehr Anliegern überschritten werden. Es besteht mithin ein erhebliches Klagerisiko der Anlieger gegen die Stadt auf Einhaltung der Grenzwerte. Der Anspruch auf aktiven Schallschutz kann wegen Unverhältnismäßigkeit nach § 41 Abs. 2 BImSchG ausgeschlossen werden, nicht jedoch der passive Schallschutz. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen kann beispielsweise der Einbau von Schallschutzfenster fallen.

Die Bestandskraft des Bebauungsplanes hindert die Geltendmachung der Ansprüche der Anwohner nicht, wenn sich herausstellt, dass das Schallgutachten sich als fehlerhaft ist, da die Stadt dem Gutachter die Höchstzahl der Autobewegungen fehlerhaft mitgeteilt hat.

Nach § 75 Abs. 3 S. 2 HS 1 VwVfG sind Ansprüche innerhalb von drei Jahren nach dem Zeitpunkt zulässig, zu dem der Betroffene von den nachteiligen Wirkungen des dem unanfechtbar festgestellten Plan entsprechenden Vorhabens oder der Anlage Kenntnis erhalten hat; sie sind ausgeschlossen, wenn nach Herstellung des dem Plan entsprechenden Zustands 30 Jahre verstrichen sind.

Die Ansprüche der Anlieger auf Schallschutz könnten sogar so weit gehen, dass zu erteilende Baugenehmigungen wegen Verstoßes gegen den

Lärmschutz nicht erteilt werden dürften. Die Grundstücke wären dann unverkäuflich.

Vor dem Hintergrund der Haushaltsjahre 2026–2028 und der nun bestehenden Option einer investorengetragenen Baugebietsentwicklung erscheint es sachgerecht, die kommunale Investitionsmaßnahme Loogenkamp nochmals unter finanztechnischen und aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten einzuordnen, um die dauernde Leistungsfähigkeit unserer Stadt nicht zu gefährden und fundierte Priorisierungsentscheidungen treffen zu können.

Fraktion gelb/grün

Ratsfrau
Sigrid Busch
Osterstraße 31
26316 Varel

mail@sigridbusch.de
<https://sigridbusch.de>

6. Februar 2026

Mit freundlichen Grüßen



Sigrid Busch