

Gemeinde Nümbrecht
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

56. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Nümbrecht/Kurpark, Höhenstraße/ Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen sowie in der Ortschaft Göpringhausen (Tauschfläche)

1. Verfahrensablauf

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Nümbrecht/Kurpark, Höhenstraße/ Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen sowie in der Ortschaft Göpringhausen (Tauschfläche) gefasst.

In der gleichen Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Klimaausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) zu stellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.05.2025 bis 06.06.2025 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden per E- mail vom 06.05.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB von der 56. Änderung des FNP unterrichtet.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG NRW wurde am 16.05.2025 gestellt und von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 16.06.2025 beantwortet.

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Beschluss zur Veröffentlichung zur 56. Änderung des FNP gefasst und die Verwaltung beauftragt, diesen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und gleichzeitig die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf einzuholen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.07.2025 bis 15.08.2025 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden per E- mail vom 01.07.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung der 56. Änderung des FNP unterrichtet.

Der Feststellungsbeschluss zur 56. FNP- Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Nümbrecht am 09.10.2025 gefasst.

Aufgrund von Bedenken der Bezirksregierung Köln musste die Veröffentlichung noch einmal wiederholt werden. Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 12.02.2026 bis 16.03.2026 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden per E- mail vom 06.02.2026 erneut von der Veröffentlichung der 56. Änderung des FNP unterrichtet.

Der erneute Feststellungsbeschluss zur 56. FNP- Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Nümbrecht am 29.04.2026 gefasst.

Mit Datum vom 01.06.2026 hat die Bezirksregierung Köln die 56. Änderung des FNP der Gemeinde Nümbrecht genehmigt.

2. Ziel der FNP- Änderung

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unterteilt sich in zwei Teilgebiete:

Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Die Gemeinde Nümbrecht ist ein anerkannter Kurort und hat sich im Rahmen der REGIONALE 2025 dem Leitmotiv „Nümbrecht rundum gesund“ verpflichtet. Mit der geplanten Änderung des FNP wird die Grundlage für die Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen geschaffen.

Teilgebiet Göpringhausen

Für die Neuausweisung einer Sonderbaufläche ist im FNP an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine noch nicht baulich vollzogene Bauflächenausweisung herauszunehmen (Tauschfläche). Hier wurde als Tauschfläche eine in der Ortschaft Göpringhausen bisher dargestellte Wohnbaufläche in ähnlicher Größenordnung herangezogen. Sie ist in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt worden.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht war die 56. Änderung des FNP erforderlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet und sollen an dieser Stelle zusammengefasst werden:

Die beiden Änderungsbereiche mit ihrer jetzigen Umweltsituation wurden auf der Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und beurteilt. Der Änderungsbereich am Kurpark ist ein Laub- bzw. Mischwald unterschiedlicher Bestockung, der als Naherholungsgebiet genutzt wird. Der Änderungsbereich Göpringhausen wird vornehmlich als Pferdeweide und Wiese genutzt. Teilweise sind die Flächen von Gehölzen eingefasst.

Der Flächenverlust des Waldes stellt eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung dar, denn die Überplanung löst den teilweisen oder vollständigen Verlust des Bodens aus. Die Bodenfunktionen werden eingeschränkt bzw. ganz unterbunden, was z. B. zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führt. Daneben ändern sich Flora und Fauna durch die angestrebte Nutzung. Der optische Eindruck wird modifiziert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können auftreten. Das Mikroklima wird modifiziert und es werden Verkehre und Emissionen eingetragen. Zur Beurteilung des Ausmaßes der Auswirkungen wurden, da noch keine Gutachten existieren, auf allgemein zugängigen Datenquellen und Informationen zugegriffen und deren Aussagen berücksichtigt.

Die durch die angestrebte Planung induzierten Immissionen werden im Rahmen einer nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung untersucht und die Immissionsrichtwerte entsprechend bewertet.

Die Starkregenhinweiskarten für NRW weisen für kleinere Teilbereiche des Änderungsbereichs am Kurpark Überflutungsstände von 10 bis 100 cm auf. Der Umgang mit den Niederschlagswasser wird in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft.

Es wurde eine Ersteinschätzung auf potenzielle, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 NatSchG, die durch die Realisierung der Planung eintreten könnten, vorgenommen. Die zu erwartenden planungsrelevanten Arten für die beiden

Änderungsbereiche wurden mittels des Fachinformationssysteme (FIS) der LANUK abgefragt., die Landesinformationssammlung @infos des LANUKV und die Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens überprüft. Hieraus konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden. In der überschlägigen Betrachtung stellt der Wald für Säugetiere und für Vögel einen potenziellen Lebensraum dar, so dass einige planungsrelevanten Arten dort vorkommen können. Diese können bei der Realisierung des Vorhabens im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein. Entsprechende Maßnahmen müssten dann auf Ebene eines Bebauungsplanes konzipiert werden.

Die FNP- Änderung erzeugt noch keinen baulichen Eingriff. Dieser wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bilanziert und ein Ausgleich benannt. Daneben ist eine Umwandlungsgenehmigung für die Überplanung des Waldes bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen und ein Ausgleich nach LFoG NRW zu erbringen.

Durch die o.g. Vorgehensweise werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Landschaft und Erholung, Luft und Klima, Boden und Fläche auf Ebene der FNP-Änderung prognostiziert. Auf der Ebene eines Bebauungsplans werden die Eingriffe vertiefend erfasst sowie innerhalb der Flächen gemindert. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird extern erbracht.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der drei Beteiligungsverfahren ging insgesamt 12 Stellungnahmen ein, die sich mit folgenden, wesentlichen Sachverhalten befasst:

a) In 11 Stellungnahmen wurde angeregt, auf die Umwandlung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft im Teilgebiet Göpringhausen zu verzichten.

Die Grundstücke der Einwender sind zwar überwiegend im FNP der Gemeinde Nümbrecht als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch begründen sich mit dieser Darstellung noch keine konkreten Baurechte. Eine Darstellung im FNP entfaltet nur eine Verbindlichkeit gegenüber den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Aufstellung des FNP beteiligt wurden. Der FNP ist ein sog. Behördenplan. Der grundsätzlich bebaubare Bereich von Göpringhausen wird durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Die Grundstücke der Einwender, deren Darstellung nun im FNP von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt wurden, liegen außerhalb dieser Satzung. Diese Bereiche liegen somit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher besteht auch kein Anspruch auf eine Entschädigung. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen Bereich scheiterte an verschiedenen Gründen (Mitwirkungsbereitschaft einzelnen Eigentümer, Topographie, Erschließung etc.).

b) In einer Stellungnahme wurde darüber hinaus angeregt, den Wald aus klimatischen Gründen zu erhalten.

Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird auch auf Anregung des Oberbergischen Kreises geprüft, ob die älteren Bäume in den Randbereichen des Plangebietes erhalten und somit im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Ungeachtet dessen wird der Verlust des Waldes über eine Waldumwandlungsgenehmigung vollständig ausgeglichen. Daher werden die klimatischen Auswirkungen einer Flächeninanspruchnahme per Saldo nicht als erheblich bewertet, zumal der angrenzende Kurpark und die umgebenden Landschaftsräume einen wirksamen, klimatischen Ausgleich bieten.

c) In der gleichen Stellungnahme wurde der Planungsanlass durch die fehlende Realisierung des MVZ bezweifelt.

Wenngleich das MVZ kurzfristig nicht umgesetzt werden kann, so wird das bereits realisierte Gebäude als Ärztehaus genutzt. Die Begründung wurde entsprechend

angepasst. Es ist allerdings nicht erkennbar, warum dieser Sachverhalt die planerische Vorbereitung eines Standortes für die angedachten Nutzungen im Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark nicht rechtfertigen sollte.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der drei Beteiligungsverfahren ging insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Eine ganze Anzahl von Anregungen waren nicht FNP-relevant. Sie sollen im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes geprüft und ggfs. berücksichtigt werden. Die FNP-relevanten Stellungnahmen haben sich mit folgenden, wesentlichen Sachverhalten befasst:

a) *Der Aggerverband teilte mit, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Homburg- Bröl liegt und nicht im derzeit gültigen Netzplan enthalten ist. Wegen Geringfügigkeit bestanden jedoch keine Bedenken, wenn die Fläche bei der nächsten Überarbeitung im Trennverfahren mit aufgenommen wird.*

Der Netzplan wird zu gegebener Zeit im Hinblick auf eine zukünftig vorgesehene Entwässerung im Trennsystem überarbeitet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

b) *Vom Oberbergischen Kreis wurde aufgrund der Inanspruchnahme von Waldflächen eine Alternativenprüfung angeregt.*

Hierzu wird auf das Kapitel 7 (Planungsalternativen) dieser zusammenfassenden Erklärung verwiesen.

6. Ergebnis der Abwägung

Auf Anregung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Begründung nach den beiden Veröffentlichungen der FNP- Änderung jeweils redaktionell ergänzt. Dies bezog sich auf die Rechtskraft des neuen Regionalplans, die Entwässerung des Teilgebietes Kurpark im Trennsystem, die Entwicklung des MVZ als Ärztehaus sowie die Inanspruchnahme von Wald sowie die Kompensationspflicht dazu auf Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplanes.

7. Planungsalternativen

Da im FNP als Wald dargestellte Flächen beansprucht werden, bestand eine entsprechende Begründungs- und Abwägungspflicht nach § 1a Abs. 2 BauGB: Der geplante Standort für die geplanten Einrichtungen, die die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche bilden, wird als besonders geeignet für die vorgesehene Nutzung angesehen, da er in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und zum Kurpark liegt. Dadurch ergeben sich eine Vielzahl relevanter Argumente, die nachfolgend erläutert werden:

1. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants gewährleistet eine fußläufige Erreichbarkeit der für Senioren wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies unterstützt nicht nur eine eigenständige Lebensführung im Alter, sondern fördert auch die soziale Teilhabe und Integration in das Gemeinwesen. Die Lage reduziert außerdem den Bedarf an motorisiertem Individualverkehr und trägt somit zur Reduzierung von Lärm, Abgasen und CO₂-Emissionen bei.
2. Eine wohnortnahe ärztliche Versorgung ist für die Zielgruppe der Seniorenwohnanlage essenziell. Der Standort in Zentrumsnähe stellt sicher, dass sowohl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte sowie Apotheken in kurzer Entfernung erreichbar sind. Dies erfüllt das Kriterium der gesundheitlichen Daseinsvorsorge in besonderem Maße.
3. Der direkte Anschluss an den Kurpark sowie die Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen wie dem Sportpark, dem Golfplatz, den Tennisplätzen und dem Minigolfplatz bieten ein

attraktives Angebot für körperliche Betätigung und soziale Aktivitäten – beides wesentliche Faktoren für Gesundheit und Lebensqualität im Alter. Die naturräumliche Qualität des Kurparks trägt zusätzlich zur psychischen Gesundheit und Lebenszufriedenheit bei.

Die o.g. Standortvorteile können nur im Bereich des Hauptortes befriedigt werden. Die den Hauptort umgebenden Ortsteile sind für eine solche Entwicklung ungeeignet.

Im Hauptort selbst gibt es keine Möglichkeit, die angestrebte Nutzung im erforderlichen Flächenumfang über eine Innenentwicklung zum Beispiel durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtungen zu verwirklichen.

Am Siedlungsrand des Hauptortes wurden 3 Alternativflächen untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Bahnhofstraße, westlich des Margeritenweges und östlich der Jakob- Engels- Straße. Diese Standorte liegen jedoch sehr weit vom Ortszentrum und vom Kurpark entfernt und sind aufgrund der vorhandenen Topographie sowie der landschaftlichen Bezüge zum Eckenbach und zum Ölsbach nicht für die angestrebte Nutzung geeignet.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Nähe zum Kurpark mit gleichzeitiger Nähe zum Ortskern aus den o.g. Gründen essenziell für die angestrebten Nutzung ist.

Nümbrecht, im Juni 2026