Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg
Der Bürgermeister

Amtsblatt

7	Ausgegeben zu Olsberg am 20. November 2026	Jahrgang 2026

Lfd. Nr. Inhaltsverzeichnis

1	Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2025 der Stadt Olsberg
2	Schlussbekanntmachung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) - Satzungsbeschluss und In-Kraft-Treten gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) -
3	Bekanntmachung der Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften - Gestaltungsvorschriften - für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge vom 18.11.2026
4	Bekanntmachung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Losenberg“ im Stadtteil Bigge im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB - Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -
5	Bekanntmachung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Elpe (Bereich „Ferienhausanlage am Hirtenweg“) - Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -
6	Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Ferienhausanlage am Hirtenweg“ im Stadtteil Elpe - Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -
7	Bekanntmachung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olsberg (Neuordnung der Zentralen Versorgungsbereiche -ZVB- im Stadtgebiet Olsberg) - Beschluss zur Änderung gem. § 2 BauGB -

Herausgeber und Verleger:
Stadt Olsberg, Der Bürgermeister, Bigger Platz 6, 59939 Olsberg, Telefon: 02962 982-0, Fax: 02962 982-299, E-Mail: post@olsberg.de

Das Amtsblatt ist im Internet unter www.olsberg.de unter Menü / Politik & Verwaltung / Amtsblätter veröffentlicht.

Bezugsmöglichkeiten:
Das Amtsblatt ist im Rathaus Olsberg, bei den Ortsvorstehern, der Stadtbücherei Olsberg und den Geldinstituten im Stadtgebiet Olsberg kostenfrei erhältlich.

Bekanntmachung

Jahresabschluss 2025 der Stadt Olsberg

Der Rat der Stadt Olsberg hat den Jahresabschluss 2025 in seiner Sitzung am 12.11.2026 gem. § 96 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der durch den Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Olsberg geprüften Form festgestellt und dem Bürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2025 der Stadt Olsberg wurde gem. § 96 Abs. 2 GO NRW dem Landrat des Hochsauerlandkreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde in Meschede mit Schreiben vom 13.11.2026 angezeigt.

Die wesentlichen Ergebnisse werden wie folgt bekannt gemacht:

Gesamtergebnisrechnung:	-7.706.755,64 €
Gesamtfinanzrechnung:	-5.882.383,92 €
darin enthaltene investive Kreditaufnahmen	2.852.000,00 €
darin enthaltene Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung	0,00 €

Beschluss zur Ergebnisverwendung:

Zuführung (+)/Inanspruchnahme (-) der Ausgleichsrücklage:	-7.706.755,64 €
Zuführung (+)/Inanspruchnahme (-) der allgemeinen Rücklage:	0,00 €

Bilanzstruktur zum 31.12.2025

Aktiva	T€	Passiva	T€
Aufwendungen zur Erhaltung der kommunalen Leistungsfähigkeit	1.893	Eigenkapital	27.476
Anlagevermögen		(Ausgleichsrücklage von T€ 13.929 enthalten)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	76	Sonderposten	44.068
Sachanlagen	100.321	Rückstellungen	
Finanzanlagen	17.360	Pensionsrückstellungen	16.436
		übrige Rückstellungen	1.477
Umlaufvermögen			
Vorräte	3.121	Verbindlichkeiten	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.423	aus Krediten für Investitionen	32.238
Liquide Mittel	6.944	übrige Verbindlichkeiten	6.541
Rechnungsabgrenzungsposten	188	Rechnungsabgrenzungsposten	4.090
Bilanzsumme	**132.326**	**Bilanzsumme**	**132.326**

Der Jahresabschluss 2025 der Stadt Olsberg wird gem. § 96 Abs. 2 GO NRW in der Zeit vom

20.11.2026 bis zur Feststellung des Jahresabschlusses 2026
im Rathaus, Zimmer 127, Bigger Platz 6, 59939 Olsberg,

während der Dienststunden zur Einsichtnahme verfügbar gehalten.

Der Jahresabschluss 2025 kann auch unter der Adresse www.olsberg.de (Rubrik „Politik und Verwaltung -> Haushaltsbücher, Jahresabschlüsse...“) im Internet eingesehen werden.

Olsberg, den 13. November 2026

Der Bürgermeister

Potthoff

Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg

Schlussbekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“
im Stadtteil Bigge im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

- Satzungsbeschluss und In-Kraft-Treten
gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) -

1. Ausfertigung und Übereinstimmungsbestätigung

Der Rat der Stadt Olsberg hat in seiner Sitzung am 12.11.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung und die Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) beschlossen. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 öffentlich bekannt zu machen.

Es wird bestätigt, dass gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) der unter Pkt. 2 wiedergegebene Wortlaut des Satzungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Stadt Olsberg vom 12.11.2026 übereinstimmt und dass nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 der BekanntmVO vom 26.8.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung verfahren worden ist.

2. Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge sowie Ort und Zeit der Bereithaltung und die aufgrund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) erforderlichen Hinweise werden hiermit angeordnet und öffentlich bekannt gemacht.

> *„Der Rat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung mit der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I), die mit dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegen hat und im Internet zugänglich war.“*

Der Änderungsbereich (= Satzungsgebiet) ist aus der Anlage zu dieser Bekanntmachung ersichtlich.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der geänderte Bebauungsplan und die Begründung mit der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) werden ab sofort bei der Stadtverwaltung Olsberg, Bigger Platz 6, Fachbereich 3 - Bauen und Stadtentwicklung, 2. Obergeschoss (OG), Zimmer 215, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB können der in Kraft getretene geänderte Bebauungsplan, die Begründung mit der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) auf der Homepage der Stadt Olsberg unter folgendem link eingesehen werden:

https://www.olsberg.de/info-service/bauen-und-grundbesitz/geo-service

Die Unterlagen sind zudem über das zentrale Internetportal des Landes NRW unter https://bau-portal.nrw/ zugänglich.

Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Gemeindeordnung (GO NRW):

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
   Die Leistung dieser Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Olsberg, 59939 Olsberg, zu beantragen.

   Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

2. Gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass
   - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
   - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

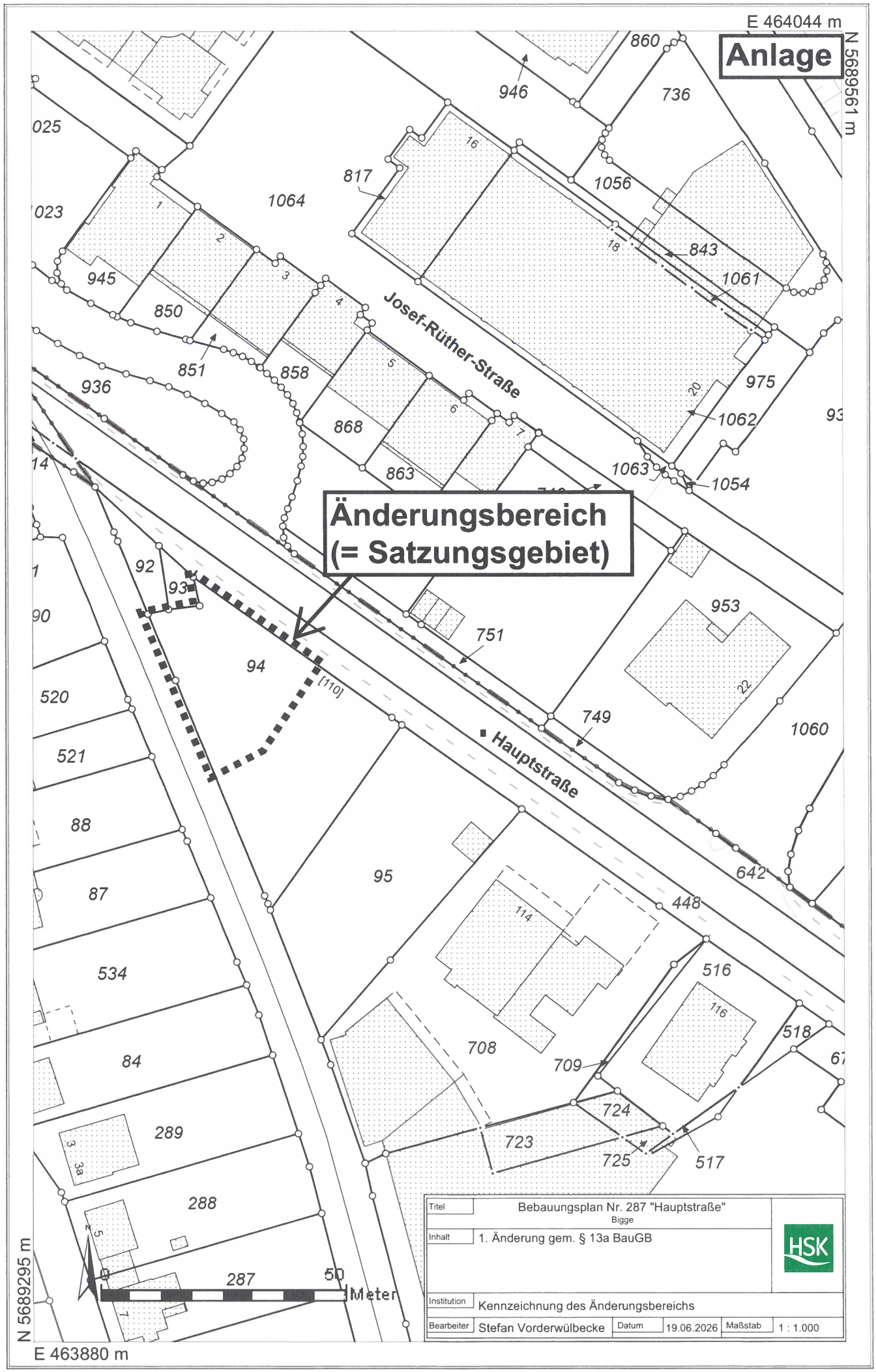
   unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich bei der Stadt Olsberg, Bigger Platz 6, 59939 Olsberg, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
   b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Olsberg, den 13. November 2026

Der Bürgermeister

(Potthoff)


E 464044 m
N 5689561 m
Anlage
Änderungsbereich
(= Satzungsgebiet)
Josef-Rüther-Straße
Hauptstraße
946
860
736
817
1064
1056
843
1061
945
850
851
858
868
863
936
975
1062
1063
1054
751
953
749
1060
642
448
516
518
708
709
724
723
725
517
95
94
92
93
520
521
88
87
534
84
289
288
287
50
Meter
N 5689295 m
E 463880 m
Titel
Bebauungsplan Nr. 287 "Hauptstraße"
Bigge
Inhalt
1. Änderung gem. § 13a BauGB
Institution
Kennzeichnung des Änderungsbereichs
Bearbeiter
Stefan Vorderwülbecke
Datum
19.06.2026
Maßstab
1 : 1.000
HSK

Satzung

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften -Gestaltungsvorschriften- für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge vom 18.11.2026

Präambel

Aufgrund des § 89 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421, zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes v. 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) in der z. Zt. geltenden Fassung i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. „f“ der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der z. Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Olsberg in seiner Sitzung am 12.11.2026 nachstehende Änderung der örtlichen Bauvorschriften -Gestaltungsvorschriften- für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ (= Satzungsgebiet) im Stadtteil Bigge beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“, Bigge.

Artikel 1
§ 2
Dachgestaltung

Folgende Gestaltungselemente sind ausschließlich zulässig:

(1) Als Dachform für das Hauptdach sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Flachdach zulässig. Darüber hinaus sind in den im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereichen auch die Dachformen Zeltdach und Pultdach zulässig.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Dachgauben, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

(2) Die Mindestdachneigung geneigter Dächer beträgt im allgemeinen 15°; abweichend davon für Pultdächer mindestens 5°.

(3) Die in Ziff. 1 genannten geneigten Dachformen mit nicht glänzender und nicht glasierter, grauer Dacheindeckung in Anlehnung an die folgenden RAL-Töne:

7004	signalgrau	7012	basaltgrau
7015	schiefergrau	7016	anthrazitgrau
7021	schwarzgrau	7037	staubgrau

Artikel 2

§ 3

Fassadengestaltung

Folgende Gestaltungselemente sind ausschließlich zulässig:

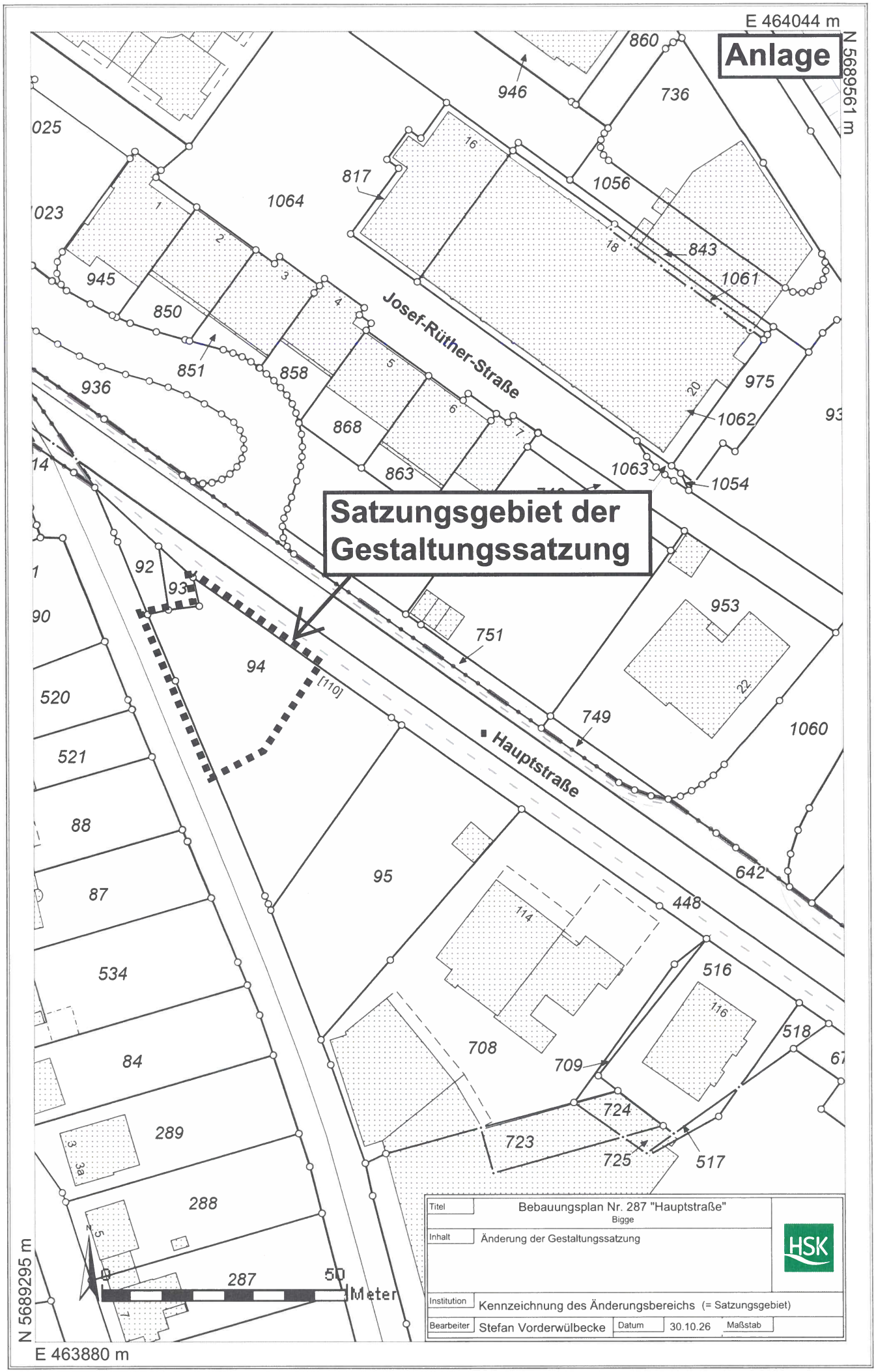
(2) Graue, nicht glänzende Verschieferung (RAL-Töne: s. § 2 Ziff. 3) sowie Sandwich-Paneele/Isopanel in Anlehung an die folgenden RAL-Töne

7016	anthrazitgrau	7037	staubgrau
9006	weißaluminium	9010	reinweiß

§ 3

Rechtskraft

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.


E 464044 m
N 5689561 m
Anlage
Josef-Rüther-Straße
Satzungsgebiet der Gestaltungssatzung
Hauptstraße
946
860
736
817
1064
1056
843
1061
945
850
851
858
936
868
863
975
1062
1063
1054
953
751
749
1060
642
448
516
518
520
521
88
87
534
84
289
288
95
94
92
93
708
709
724
723
725
517
287
50
Meter
N 5689295 m
E 463880 m
Titel
Bebauungsplan Nr. 287 "Hauptstraße"
Bigge
Inhalt
Änderung der Gestaltungssatzung
HSK
Institution
Kennzeichnung des Änderungsbereichs (= Satzungsgebiet)
Bearbeiter
Stefan Vorderwülbecke
Datum
30.10.26
Maßstab

Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg
Der Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Olsberg am 12.11.2026 beschlossene Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften -Gestaltungsvorschriften- für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hauptstraße“ im Stadtteil Bigge vom 18.11.2026 (= Satzungsgebiet) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel der Satzung ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Olsberg, den 18. November 2026

(Potthoff)

Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg

Bekanntmachung

**7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Losenberg“
im Stadtteil Bigge im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

**- Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -**

Der Ausschuss Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 07.05.2026 beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Losenberg“ im Stadtteil Bigge einschließlich des Entwurfs der Begründung für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen sowie öffentlich auszulegen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die in den „weiteren Festsetzungen“ festgelegten Vorschriften zur Einfriedung von Grundstücken im Bebauungsplangebiet ersatzlos aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Losenberg“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich.

Die Entwürfe des geänderten Bebauungsplanes und der Begründung liegen in der Zeit vom

02.12.2026 bis einschließlich 06.01.2027

bei der Stadtverwaltung Olsberg, Fachbereich 3 - Bauen und Stadtentwicklung, Bigger Platz 6, II. Obergeschoss (OG) im Flurbereich zwischen dem Treppenhaus und dem Ratssaal-

vormittags:	Montag - Donnerstag:	8.00 - 12.00 Uhr
	Freitag:	7.30 - 13.00 Uhr
nachmittags:	Dienstag:	13.30 - 16.00 Uhr
	Donnerstag:	13.30 - 18.00 Uhr

entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Darüber hinaus können der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung auf den Internetseiten der Stadt Olsberg *(www.olsberg.de)* unter dem Punkt *„Rathaus/Bauen & Grundbesitz/Stadtplanung/Bebauungsplanänderungen“* und folgendem Link eingesehen werden:

https://www.olsberg.de/politik-verwaltung/bauleitplaene-im-verfahren

Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes NRW (https://bauportal.nrw/) zugänglich.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Stellungnahmen sollen der Stadt Olsberg während der Zeit der Veröffentlichung im Internet vom 02.12.2026 bis einschl. 06.01.2027 und der Frist zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung vorzugsweise auf elektronischem Wege übermittelt werden. Dafür steht ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Stadt Olsberg zur Verfügung. Bei Bedarf können diese u. a. auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Olsberg abgegeben werden. Für die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift wird eine vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder per E-Mail empfohlen.

Hinweise:

- Stellungnahmen zur Planung

  Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Losenberg“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Olsberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

- Datenschutzhinweis

  Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW). Sofern Stellungnahmen ohne Absender abgegeben werden, erhalten die Einwender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB.

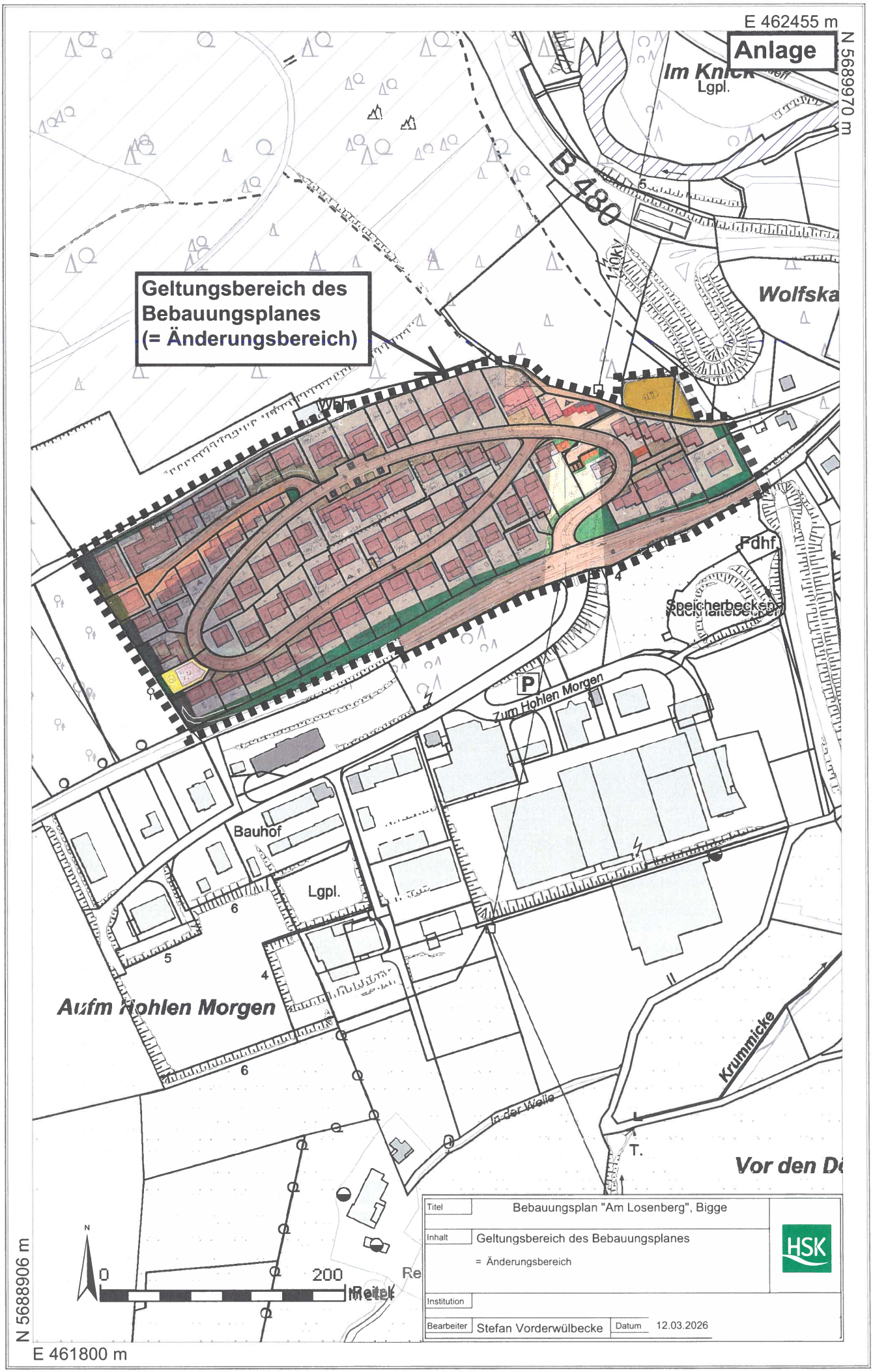
- Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage dargestellt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Änderungsentwurfs zum Bebauungsplan „Am Losenberg“ mit der Begründung im Internet sowie die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen und Einstellung der Unterlagen ins Internet werden hiermit gem. § 2 Abs. 3 und 4 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) angeordnet.

Olsberg, den 03. November 2026

(Potthoff)


E 462455 m
N 5689970 m
Anlage
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Änderungsbereich)
Im Knick
Lgpl.
B 480
110kV
Wolfska
Wsl
Pdhf.
Speicherbecken
P
Zum Hohlen Morgen
Bauhof
Lgpl.
Aufm Hohlen Morgen
Krummicke
In der Wolle
T.
Vor den D
N
0
200
Meter
Titel
Bebauungsplan "Am Losenberg", Bigge
Inhalt
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
= Änderungsbereich
HSK
Institution
Bearbeiter
Stefan Vorderwülbecke
Datum
12.03.2026
N 5688906 m
E 461800 m

Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg

Bekanntmachung

20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Elpe (Bereich „Ferienhausanlage am Hirtenweg“)

- Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Ausschuss Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 03.09.2026 beschlossen, den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olsberg im Stadtteil Elpe (Bereich „Ferienhausanlage am Hirtenweg“) einschl. der Begründung, der Fachgutachten und Berichte sowie der nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, die Unterlagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienhausanlage zu schaffen.

Die Entwürfe des geänderten Flächennutzungsplanes und der Begründung, der Umweltbericht, die Fachgutachten und Berichte sowie die nach Einschätzung der Stadt Olsberg bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit **vom**

03.12.2026 bis einschließlich 07.01.2027

bei der Stadtverwaltung Olsberg, Fachbereich 3 - Bauen und Stadtentwicklung, Bigger Platz 6, II. Obergeschoss (OG)

vormittags:	Montag - Donnerstag:	8.00 - 12.00 Uhr
	Freitag:	7.30 - 13.00 Uhr
nachmittags:	Dienstag:	13.30 - 16.00 Uhr
	Donnerstag:	13.30 - 18.00 Uhr

entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Darüber hinaus können der Änderungsentwurf und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzbericht sowie den wesentlichen, aus Sicht der Stadt Olsberg bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen auf den Internetseiten der Stadt Olsberg *(www.olsberg.de)* unter folgendem Link eingesehen werden.

https://www.olsberg.de/politik-verwaltung/bauleitplaene-im-verfahren

Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes NRW (https://bauportal.nrw/) zugänglich.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und aus Sicht der Stadt Olsberg wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar:

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Datum	Thematischer Bezug / Inhalte
Begründung mit Umweltbericht	Ing.-Büro Groß & Hausmann GbR, Umweltplanung und Städtebau, Weimar (Lahn)	10/ 2026	Untersuchung, Beschreibung und Bewertung u. a. der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Kima, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und den Menschen; Konfliktanalyse des Vorhabens, Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen; Aussagen zum Monitoring.
Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)	Ing.-Büro Groß & Hausmann GbR, Umweltplanung und Städtebau, Weimar (Lahn)	10/ 2026	- Auswirkung der Planung auf planungsrelevante Arten im Gebiet - Maßnahmenbeschreibung, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden - Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete
Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentlichkeit	04/ 2026	- Planung eines Ferienhausgebietes anstatt eines Wohngebietes - Eingriff in den Außenbereich - Zu erwartende Lärmbelästigung.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	a) Landwirtschaftskammer, Meschede	06/ 2026	- Empfehlung zu Kompensationsmaßnahmen - Hinweise zum Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe.
	b) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, und Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH	06/ 2026	Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen und zur Bergschadensgefährdung; Hinweis auf Beteiligung der Rechtseigentümer der Bergwerksfelder.
	c) Hochsauerlandkreis	06/ 2026	- Löschwasserversorgung - Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Öffentlichkeit 1	04/ 2026	Stellungnahme zur Planung und Äußerung von Kritik, die sich u. a. auf folgende Punkte bezieht: Höhere Lärmbelastung; Erhöhtes Verkehrsaufkommen; Ressourcenverbrauch; Zweifel an der Umweltverträglichkeit; Wertminderung bestehender Wohnimmobilien.
	Öffentlichkeit 2	04/ 2026	Fragen und Stellungnahmen zu den geplanten Ferienhäusern, den Parkplätzen, der Zuwegung und zum Lärmschutz im Hinblick auf die Ausrichtung der Terrassen.

	Öffentlichkeit 3 und Öffentlichkeit 4	04/ 2026	Kritik an der Planung, die sich u. a. auf folgende Punkte bezieht: Verschiebung der Wohn- und Nutzungsstruktur, die sich negativ auf die Lebensqualität auswirkt; Reduzierung des Wohnraums zugunsten von Ferienwohnungen; Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur, Ausweitung der touristischen Infrastruktur; Erhöhtes Verkehrsaufkommen; Zunehmende Lärm- und Geruchsbelastung; Schwächung der gewachsenen Dorfstruktur; Entzug von dauerhaftem Wohnraum; Negative Auswirkungen auf den Wert von Wohnimmobilien; Schwierige Parksituation; Erhöhte Belastung der Umwelt und Eingriffe in Natur und Landschaft.

Hinweise:

- Stellungnahmen zur Planung

  Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Olsberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

- Ausschluss von Einwendungen nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz

  Gem. § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

- Datenschutzhinweis

  Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW). Sofern Stellungnahmen ohne Absender abgegeben werden, erhalten die Einwender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB.

Bekanntmachungsanordnung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olsberg im Stadtteil Elpe (Bereich „Ferienhausanlage am Hirtenweg“) einschl. der Begründung mit dem Umweltbericht, der Fachgutachten und Berichte und den aus Sicht der Stadt Olsberg bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wird hiermit angeordnet.

Olsberg, den 03. November 2026

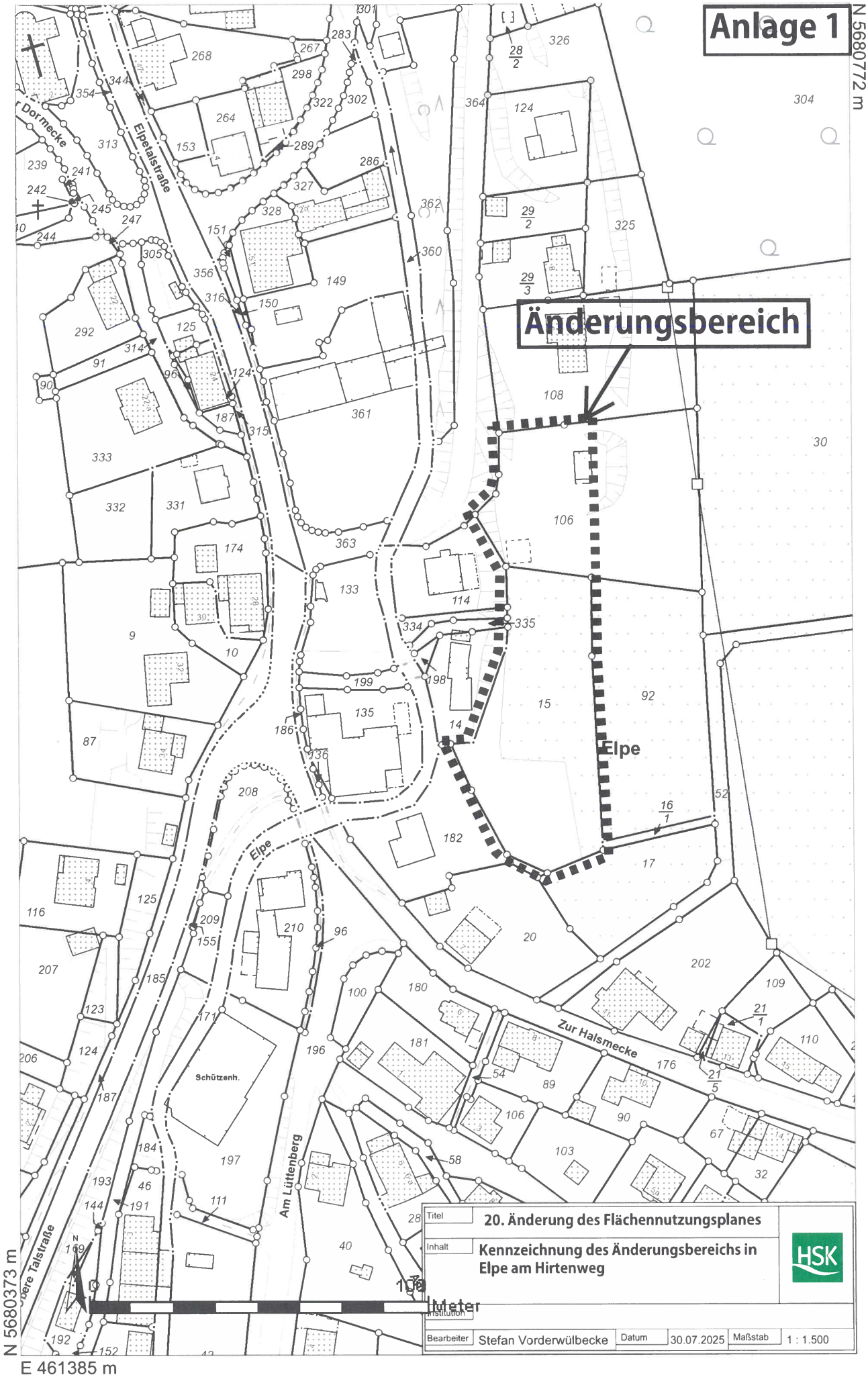
Der Bürgermeister

(Potthoff)

E 461631 m

N 5680772 m

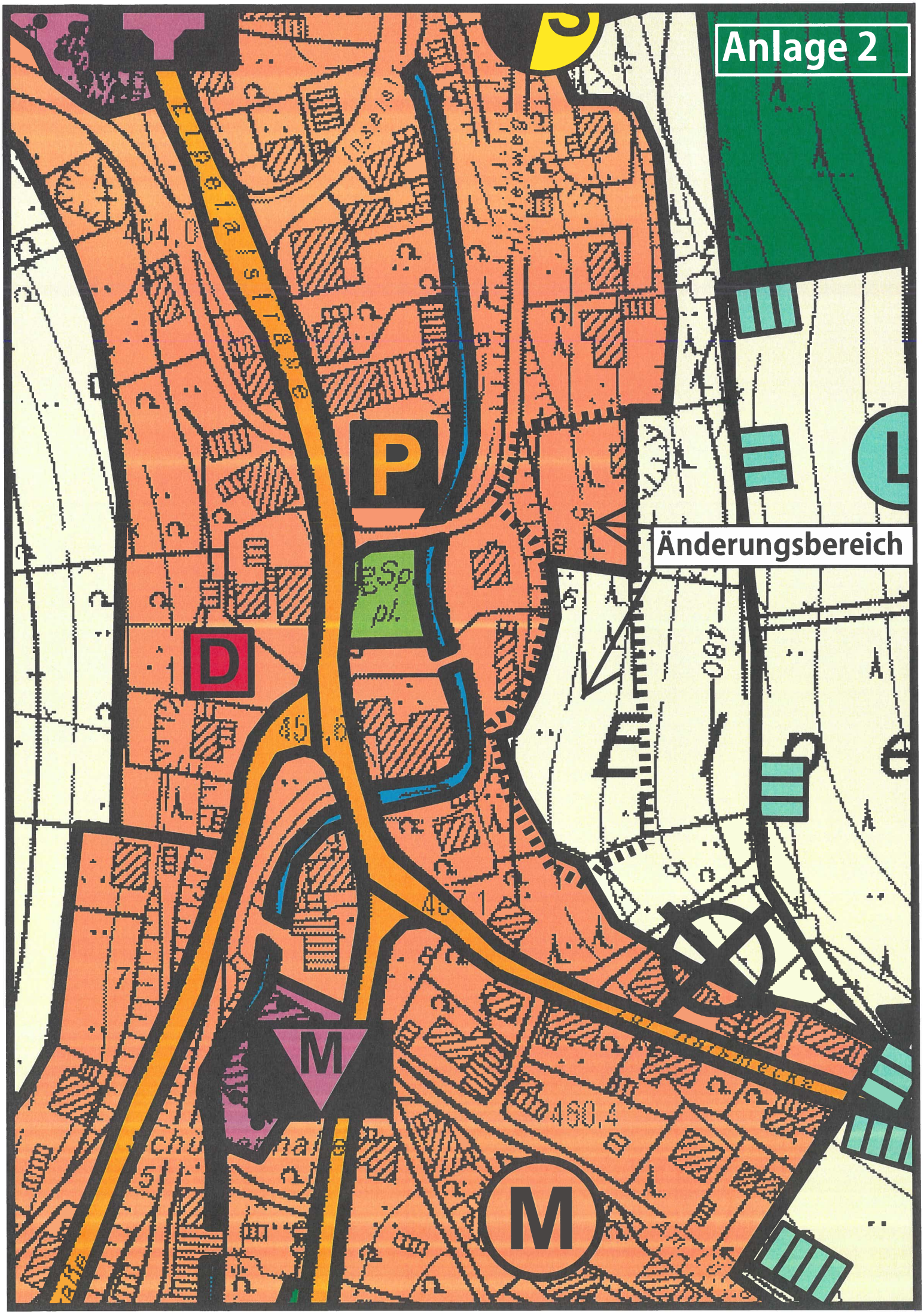
Anlage 1



Titel	20. Änderung des Flächennutzungsplanes
Inhalt	Kennzeichnung des Änderungsbereichs in Elpe am Hirtenweg
Institution	HSK
Bearbeiter	Stefan Vorderwülbecke
Datum	30.07.2025
Maßstab	1 : 1.500

N 5680373 m

E 461385 m


Anlage 2
Änderungsbereich
P
D
M
M
Elbestraße
Sp
pl.
454,0
457,1
460,4

Kneipp-Heilbad Stadt Olsberg

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291
„Ferienhausanlage am Hirtenweg“ im Stadtteil Elpe

- Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Ausschuss Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 03.09.2026 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Ferienhausanlage am Hirtenweg“, Elpe, einschl. der Begründung, der Fachgutachten und Berichte sowie der nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, die Unterlagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienhausanlage zu schaffen.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung, der Umweltbericht, die Fachgutachten und Berichte sowie die nach Einschätzung der Stadt Olsberg bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit **vom**

03.12.2026 bis einschließlich 07.01.2027

bei der Stadtverwaltung Olsberg, Fachbereich 3 - Bauen und Stadtentwicklung, Bigger Platz 6, II. Obergeschoss (OG)

vormittags:	Montag - Donnerstag:	8.00 - 12.00 Uhr
	Freitag:	7.30 - 13.00 Uhr
nachmittags:	Dienstag:	13.30 - 16.00 Uhr
	Donnerstag:	13.30 - 18.00 Uhr

entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Darüber hinaus können der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzbericht (ASP I) sowie den wesentlichen, aus Sicht der Stadt Olsberg bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen auf den Internetseiten der Stadt Olsberg *(www.olsberg.de)* unter folgendem Link eingesehen werden.

https://www.olsberg.de/politik-verwaltung/bauleitplaene-im-verfahren

Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes NRW (https://bauportal.nrw/) zugänglich.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und aus Sicht der Stadt Olsberg wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar:

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Datum	Thematischer Bezug / Inhalte
Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur 20. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren	Ing.-Büro Groß & Hausmann GbR, Umweltplanung und Städtebau, Weimar (Lahn)	10/ 2026	Untersuchung, Beschreibung und Bewertung u. a. der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Kima, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und den Menschen; Konfliktanalyse des Vorhabens, Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen; Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung; Aussagen zu alternativen Planungsmöglichkeiten und Überwachungsmaßahmen (Monitoring).
Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)	Ing.-Büro Groß & Hausmann GbR, Umweltplanung und Städtebau, Weimar (Lahn)	10/ 2026	- Beschreibung der Bestandssituation - Ermittlung der Wirkfaktoren - Vorprüfung des Artenspektrums - Prüfung der Auswirkung der Planung auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten - Analyse, ob gem. § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann - Risikoeinschätzung - Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken - Avifaunistische Untersuchung vom Juni 2026.
Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentlichkeit	04/ 2026	- Anregung, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auch im südlichen Planbereich und im Bereich der Zufahrt festsetzen - Zu erwartende höhere Lärmbelastung durch die Feriengäste - Kritische Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	a) Landwirtschaftskammer, Meschede	06/ 2026	- Ausschluss von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen - Hinweise bzgl. des Auftretens von Lärm- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und Auswirkungen auf das Ferienhausgebiet.
	b) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, und Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH	06/ 2026	- Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen und zur Bergschadensgefährdung - Hinweis auf Beteiligung der Rechtseigentümer der Bergwerksfelder.
	c) Hochsauerlandkreis	06/ 2026	- Anforderungen an die Löschwasserversorgung und die Niederschlagswasserbeseitigung

	c) Hochsauerlandkreis		- Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen - Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zur Artenschutzprüfung, zu Inhalten des Umweltberichtes und zur Eingriffsregelung.
	d) Abwasserwerk Stadt Olsberg	06/ 2026	Informationen zur Schmutzwasserableitung
	e) Landwirtschaftskammer Meschede	06/ 2026	Hinweise zu den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie auftretende Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Öffentlichkeit 1	04/ 2026	Stellungnahme zur Planung und Äußerung von Kritik, die sich u. a. auf folgende Punkte bezieht: Höhere Lärmbelastung; Erhöhtes Verkehrsaufkommen; Ressourcenverbrauch; Zweifel an der Umweltverträglichkeit; Wertminderung bestehender Wohnimmobilien.
	Öffentlichkeit 2	04/ 2026	Fragen und Stellungnahmen zu den geplanten Ferienhäusern, den Parkplätzen, der Zuwegung und zum Lärmschutz im Hinblick auf die Ausrichtung der Terrassen.
	Öffentlichkeit 3 und Öffentlichkeit 4	04/ 2026	Kritik an der Planung, die sich u. a. auf folgende Punkte bezieht: Verschiebung der Wohn- und Nutzungsstruktur, die sich negativ auf die Lebensqualität auswirkt; Reduzierung des Wohnraums zugunsten von Ferienwohnungen; Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur, Ausweitung der touristischen Infrastruktur; Erhöhtes Verkehrsaufkommen; Zunehmende Lärm- und Geruchsbelastung; Schwächung der gewachsenen Dorfstruktur; Entzug von dauerhaftem Wohnraum; Negative Auswirkungen auf den Wert von Wohnimmobilien; Schwierige Parksituation; Erhöhte Belastung der Umwelt und Eingriffe in Natur und Landschaft.

Hinweise:

- Stellungnahmen zur Planung

  Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 291 „Ferienhausgebiet am Hirtenweg“, Elpe, unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Olsberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

- Datenschutzhinweis

  Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW). Sofern Stellungnahmen ohne Absender abgegeben werden, erhalten die Einwender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB.

Bekanntmachungsanordnung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 291 „Ferienhausanlage am Hirtenweg“, Elpe, einschl. der Begründung mit dem Umweltbericht, der Fachgutachten und Berichte und den aus Sicht der Stadt Olsberg bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird hiermit angeordnet.

Olsberg, den 11. November 2026

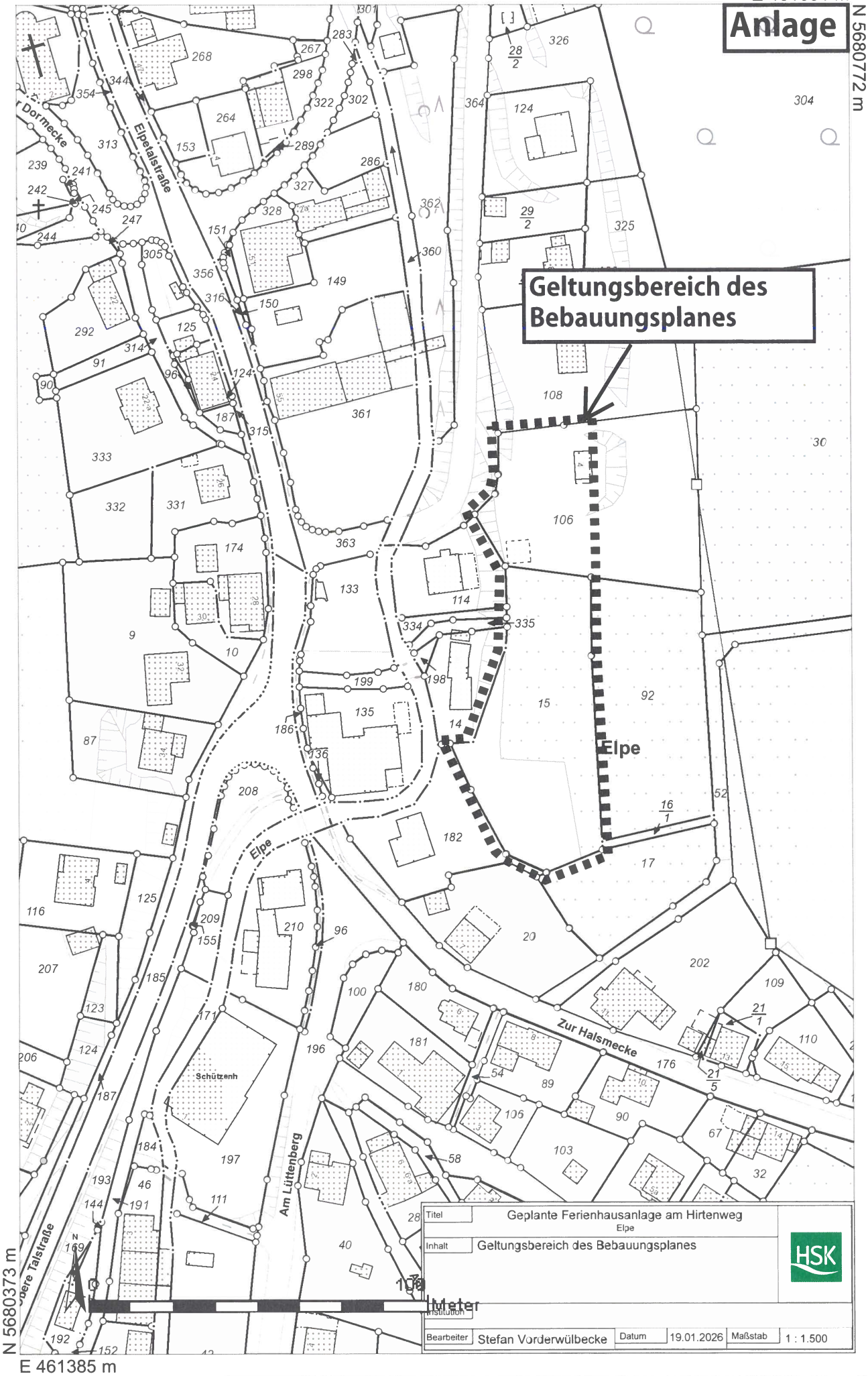
Der Bürgermeister

(Potthoff)

E 461631 m

N 5680772 m

Anlage



N 5680373 m

E 461385 m

Kneipp-Heilbad
Stadt Olsberg

Bekanntmachung

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olsberg (Neuordnung der Zentralen Versorgungsbereiche -ZVB- im Stadtgebiet Olsberg)

- Beschluss zur Änderung gem. § 2 BauGB

Der Ausschuss Planen und Bauen der Stadt Olsberg hat in seiner Sitzung am 01.10.2026 beschlossen, für die in den Anlagen zu dieser Bekanntmachung dargestellten Bereiche, den Flächennutzungsplan in einem 21. Änderungsverfahren wie folgt zu ändern:

> *Die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB entsprechend den Darstellungen in den Anlagen 1 und 2 geändert.*

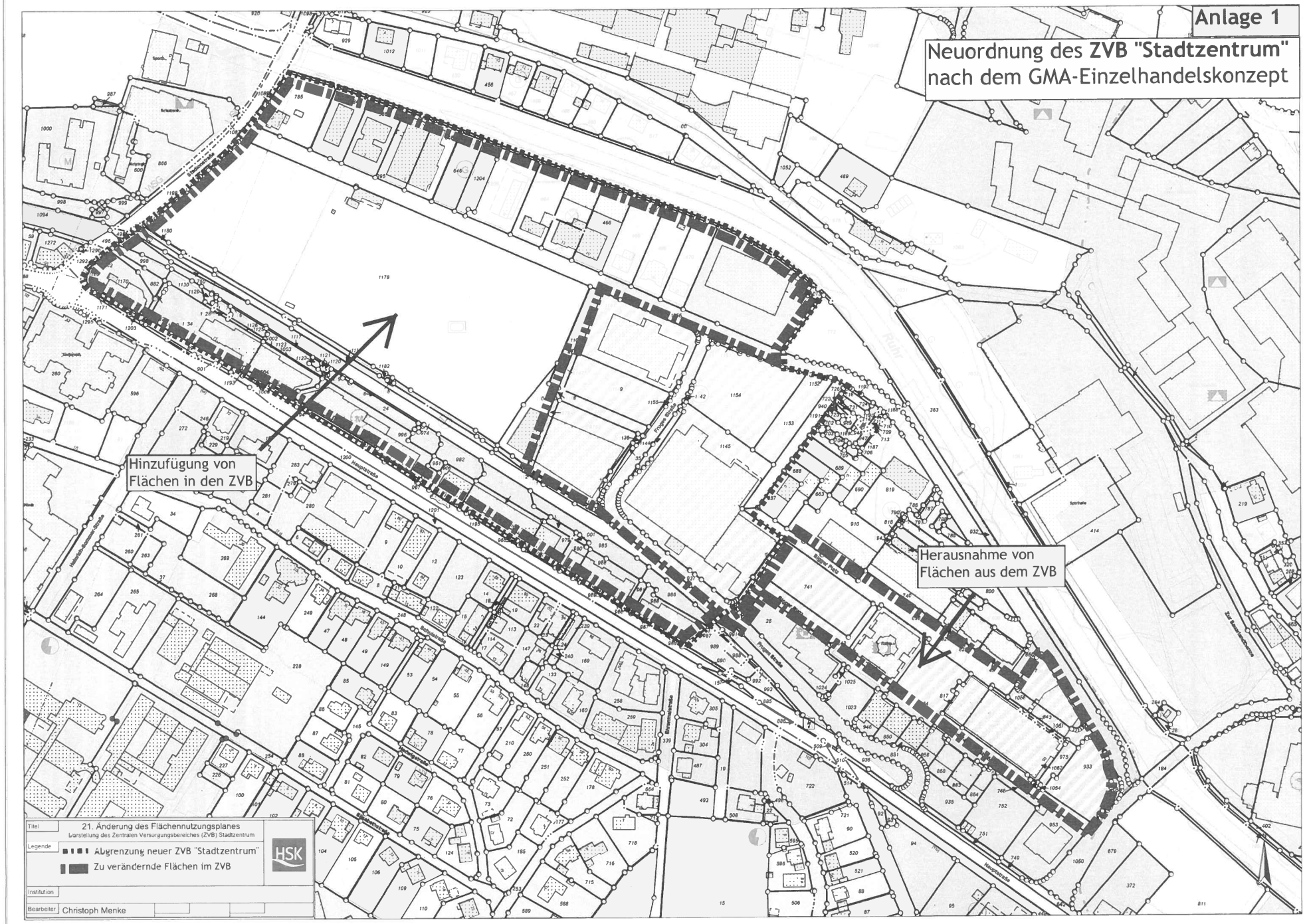
Ziel der Änderung bzw. Neuordnung der Zentralen Versorgungsbereiche ist es, die bestehenden Zentren zu stärken, weiter zu entwickeln und Fehlentwicklungen bei der Ansiedlung von Verbrauchermärkten zu verhindern. Darüber hinaus sollen mit der Änderung mögliche Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen neu geschaffen werden.

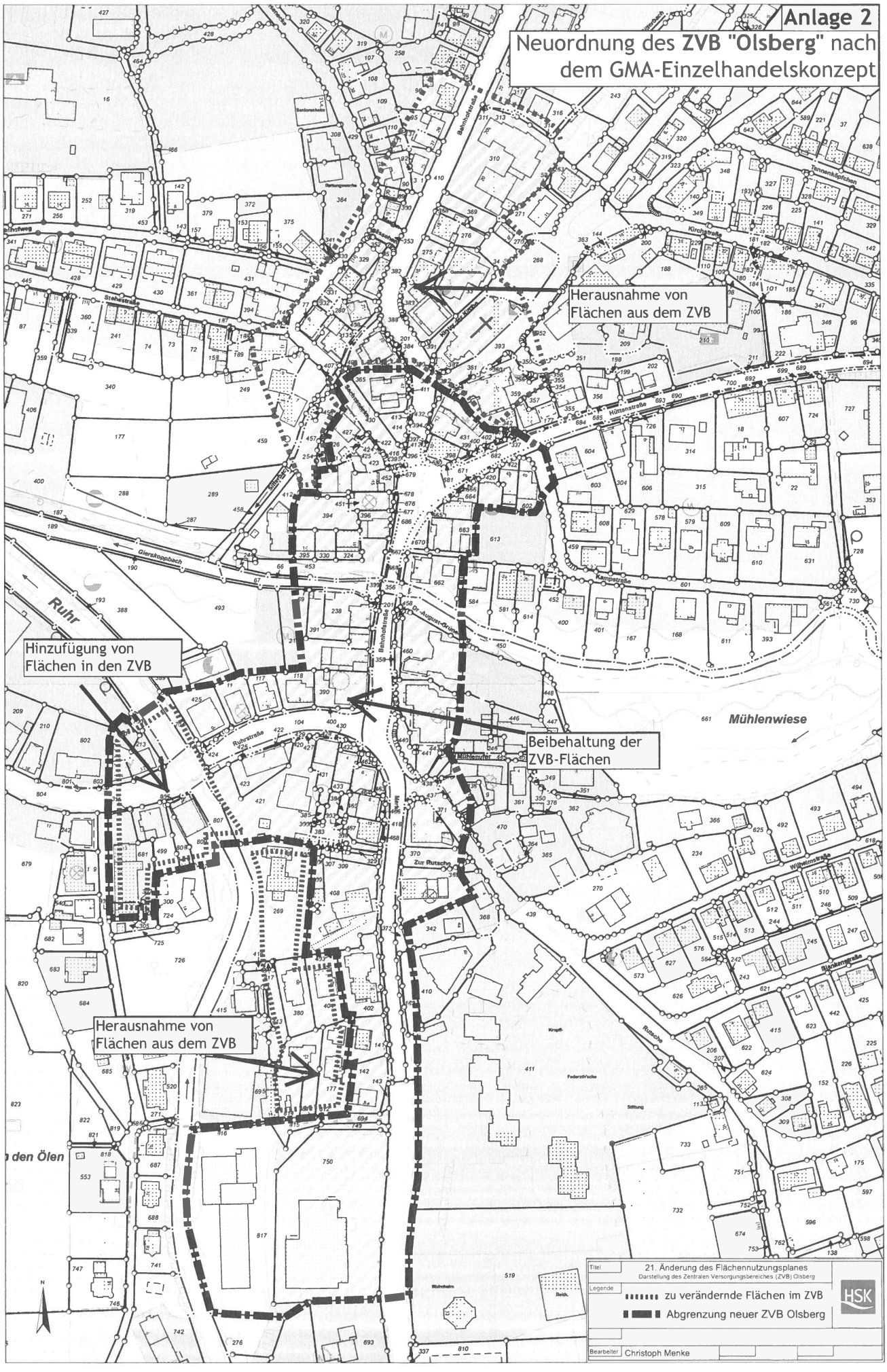
Dieser Beschluss wird gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Olsberg, den 03. November 2026

Der Bürgermeister

(Potthoff)


Anlage 1
Neuordnung des ZVB "Stadtzentrum"
nach dem GMA-Einzelhandelskonzept
Hinzufügung von
Flächen in den ZVB
Herausnahme von
Flächen aus dem ZVB
Titel
21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Stadtzentrum
Legende
Abgrenzung neuer ZVB "Stadtzentrum"
Zu verändernde Flächen im ZVB
HSK
Institution
Bearbeiter
Christoph Menke


Anlage 2
Neuordnung des ZVB "Olsberg" nach dem GMA-Einzelhandelskonzept
Herausnahme von Flächen aus dem ZVB
Hinzufügung von Flächen in den ZVB
Beibehaltung der ZVB-Flächen
Herausnahme von Flächen aus dem ZVB
Ruhr
Mühlenwiese
Titel
21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Olsberg
Legende
zu verändernde Flächen im ZVB
Abgrenzung neuer ZVB Olsberg
HSK
Bearbeiter
Christoph Menke