



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324, 2306 od. 2839 Fax.: 02931/82-3427 od. 46177

Regionalratssitzung am:	29.03.2007	Vorlage:	10/02/07
Vorberatung in:	PK..... <input checked="" type="checkbox"/>	SK..... <input type="checkbox"/>	VK..... <input type="checkbox"/>
TOP 13:	21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – , Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, in der Stadt Winterberg (Änderung von Waldbereich sowie Bereich für den Schutz der Landschaft und Erholungsbe- reich in Freizeit- und Erholungsschwerpunkt – Ferienhausan- lage Winterberg) – Aufstellungsbeschluss		
Berichterstatterin:	AD'in Ewert		
Bearbeiter:	LRD'in Richard TAng'e Neumann		

Beschlussvorschlag:

<ol style="list-style-type: none">1. Der Regionalrat nimmt den Bericht über das Erarbeitungsverfahren zur 21. Än- derung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) in der Stadt Winterberg zur Kenntnis.2. Die nicht ausgeräumten Bedenken der Stadt Medebach und des Landesbüros der Naturschutzverbände gegen die Erweiterung des Freizeit- und Erholungsschwer- punktes Winterberg werden zurückgewiesen.3. Die 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – öst- licher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) in der Stadt Winterberg wird entsprechend den Anlagen 2 und 3 beschlossen.
--

Begründung:

1. Anlass und Gegenstand der Änderung

Durch die vorliegende 21. Änderung des Regionalplans TA OB Dortmund - östlicher Teil (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) soll der Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Winterberg für die Errichtung einer Ferienhausanlage erweitert werden.

Bezüglich weiterer Angaben zum Anlass und zum Gegenstand der Änderung wird auf die Vorlage 15/02/06 verwiesen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Erarbeitungsbeschluss

Am 23. März 2006 hat der Regionalrat das Erarbeitungsverfahren für die 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil -, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, in der Stadt Winterberg (Änderung von Waldbereich sowie Bereich für den Schutz der Landschaft und Erholungsbereich in Freizeit- und Erholungsschwerpunkt - Ferienhausanlage Winterberg) beschlossen.

2.2 Beteiligung gem. § 14 Abs. 2 LPIG

Die [Vorlage 15/02/06](#) einschließlich Umweltbericht und Raumverträglichkeitsstudie (RVS) wurde am 24. März 2006 an 64 Behörden und Stellen versandt. Sie wurden gem. § 14 Abs. 2 LPIG schriftlich zur Mitwirkung aufgefordert. Innerhalb einer Frist von 3 Monaten, die am 30. Juni 2006 endete, konnten die Beteiligten Anregungen zum Planentwurf und zum Umweltbericht vorbringen. Von den insgesamt 39 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 15 Anregungen.

2.3 Beteiligung gem. § 14 Abs. 3 LPIG

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die [Vorlage 15/02/06](#) einschließlich Umweltbericht und RVS bei den Dienststellen Bezirksregierung Arnsberg und Landrat des Hochsauerlandkreises zur Einsichtnahme für den Zeitraum vom 18. April bis 19. Juni 2006 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg – Nr. 13 vom 01. April 2006 - bekannt gemacht.

Es ging eine Stellungnahme ein.

2.4 Erörterung gem. § 20 Abs. 4 LPIG

Um einen Ausgleich der Meinungen zu erzielen, wurden die Anregungen am 20. Dezember 2006 mit den betroffenen Beteiligten bei der Bezirksregierung Arnsberg erörtert. Es konnte ein überwiegend einvernehmliches Erörterungsergebnis erreicht werden. Die einzelnen Ergebnisse sind in der beigefügten Zusammenstellung festgehalten ([siehe Anlage 1](#)).

2.4.1 Besondere Diskussionsthemen

Ein zentraler Punkt im Laufe des Erarbeitungsverfahrens, der auch während des Erörterungstermins breiten Raum einnahm, war die Frage nach der Verträglichkeit weiterer Ferienparks und damit verbunden die Forderung nach einer gesamträumlichen Betrachtungsweise im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Übernachtungstourismus im Sauerland. Es soll sichergestellt sein, dass das geplante Projekt langfristig ökonomisch tragfähig ist und dass durch Konkurrenzsituationen vorhandene Strukturen nicht gefährdet werden.

2.4.1.1 Ausstattung mit Zentralanlagen

Im Zusammenhang mit der Vermeidung von Konkurrenzsituationen wurde auch der Aspekt der Ausstattung des Winterberger Ferienparks mit Zentralanlagen besonders hervorgehoben.

In der Raumverträglichkeitsstudie (s. [Anlage 4 der Vorlage 15/02/06](#)) wird betont, dass der geplante Ferienpark nur über eine minimale Ausstattung mit Zentralanlagen verfügen soll, dessen Gäste ansonsten aber die Angebote der Stadt Winterberg und der Region nutzen. Dadurch werden Synergieeffekte erzielt und Konkurrenzsituationen mit vergleichbaren Einrichtungen, die über umfangreiche Zentralanlagen verfügen, weitestgehend vermieden.

Um diese Zielsetzung auch regionalplanerisch zu sichern, wurde als Ergebnis der Erörterung (vgl. [Anlage 1](#)) nach eingehender Diskussion einvernehmlich folgende Änderung der textlichen Darstellung (s. [Anlage 3](#)) gegenüber der Fassung des Erarbeitungsbeschlusses (vgl. [Vorlage 15/02/06](#)) festgehalten:

Das Ziel 31 wird um einen Absatz 3 wie folgt ergänzt:

Ziel 31 (3)

„Neben den Einrichtungen des Freizeitwohnens darf der Ferienpark lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendigen Zentralanlagen ausgestattet sein. Im nachfolgenden Verfahren sind konkrete Aussagen zur maximalen Ausstattung zu treffen.“

2.4.1.2 Bedarf und Konkurrenzaspekte

In der Raumverträglichkeitsstudie wurden zum Bedarf und zu den vorhandenen Tourismusstrukturen Aussagen getroffen. Darin wird dargestellt, dass sich die Region um Winterberg aufgrund der vorhandenen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur in besonderem Maße für die Errichtung einer Ferienhausanlage eignet. Mit Bezug auf den Masterplan „Wintersportarena Sauerland“ wird auf den zusätzlichen Bedarf an Ferienwohnungen in unmittelbarer Nähe zu den Ski-gebieten des Kernbereiches um Winterberg verwiesen.

Nach Auffassung der Bezirksregierung sollen jedoch künftige Entscheidungen über weitere mögliche Ferienparkstandorte auf der Basis eines unabhängigen Gutachtens, das im Rahmen der Vorarbeiten für die Fortschreibung des Regionalplan-Teilabschnitts OB DO - östlicher Teil - (Kreis SO und HSK) erarbeitet werden soll, getroffen werden. Darin sollen die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden.

Darüber konnte mit den anwesenden Beteiligten - bis auf die IHK und die Stadt Medebach - Einvernehmen erzielt werden.

Nach Auffassung der IHK und der Stadt Medebach konnte zum Zeitpunkt der Erörterung auf der Basis der vorhandenen Unterlagen nicht hinreichend beurteilt werden, ob durch den geplanten Ferienpark in Winterberg eine unmittelbare Konkurrenz für die bestehende Anlage in Medebach gegeben sei und ob dies möglicherweise zu Verdrängungseffekten führen könnte.

Die Anregungen der IHK (0002b) sowie der Stadt Medebach (0001, 0002, 0003, 0004 und 0009) wurden daher **nicht abschließend erörtert**. Zur endgültigen Beurteilung dieser Fragestellung wurden der IHK und der Stadt Medebach eine – den Beteiligten bis dahin noch nicht bekannte – von der Stadt Winterberg in Auftrag gegebene Studie mit der Bitte um Stellungnahme bis Mitte Januar 2007 zur Kenntnis gegeben.

Nach Durchsicht dieser Studie erklärte die IHK zwischenzeitlich ihr **Einvernehmen**. Sie begründet dies damit, dass

- die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Ferienhäusern (insbesondere von Ferienparks) unabhängig von der demografischen Entwicklung zunehme,
- der regionale Marktanteil dieser Angebotsform im Sauerland im Vergleich zu ähnlich strukturierten Ferienregionen noch deutlich unterrepräsentiert sei und
- mit dem Konzept des Anbieters eine weitere Strategie der Ausdifferenzierung zielgruppenspezifischer Angebote verfolgt werde.

Diese Rahmenbedingungen ließen in Zukunft nur eine geringe Überschneidung mit vorhandenen Einrichtungen erwarten. Folge man den – aus Sicht der IHK – plausiblen Annahmen der Studie, so ergebe sich eine Quote von 4% an potenziellen Übernachtungsrückgängen beim vorhandenen Ferienpark in Medebach. Dies entspreche einem Potenzial von 20.000 bis 25.000 Übernachtungen bei aktuell rund 700.000 Übernachtungen des Center Parcs in Medebach. Ei-

ne Verdrängung in dieser Größenordnung könne zumindest nicht gegen die geplante Ansiedlung eines weiteren Ferienparks in Winterberg sprechen.

Selbst wenn nicht mit letztendlicher Sicherheit ausgeschlossen werden könne, dass Verlagerungen stärker als erwartet einsetzen, so könne diese verbleibende Unsicherheit nicht dazu führen, die Winterberger Ferienhausanlage abzulehnen, zumal mit dem Vorhaben künftige Wertschöpfungseffekte auf die lokale Wirtschaft einhergingen.

Die Stadt Medebach äußerte sich mit Schreiben vom 12.01.07 und erklärt darin ihre Bedenken für nicht ausgeräumt (s. Punkt 2.4.2.1).

2.4.2 Bedenken, zu denen kein Meinungsausgleich erzielt werden konnte

2.4.2.1 Bedenken der Stadt Medebach

Auch nach Durchsicht der von der Stadt Winterberg in Auftrag gegebenen Studie erklärt die Stadt Medebach ihre Bedenken für nicht ausgeräumt. Diese bestehen darin, dass der geplante Ferienpark in Winterberg zu einer sich noch weiter verschlechternden Auslastung des Medebacher Center Parcs und damit zu dessen Existenzgefährdung führen könne.

Begründet wird dies insbesondere mit der mangelnden Vergleichbarkeit von Daten ähnlich strukturierter Ferienregionen mit denen des Sauerlandes. Deshalb könnten daraus keine Rückschlüsse auf eine wirtschaftliche Auslastung von Ferienparks gezogen werden.

So bestehe ein Hauptargument der Studie darin, dass der Anteil an Ferienparkbetten im Sauerland verglichen mit anderen Ferienregionen unterdurchschnittlich sei. Hieraus könne jedoch nach Ansicht der Stadt Medebach keine Aussage dazu abgeleitet werden, wie sich ein weiterer Park in Winterberg bzw. weitere Parks im Hochsauerland auf den Medebacher Park auswirken werden. Denn im Sauerland bestehe im Gegensatz zu den genannten Vergleichsregionen eine wesentlich höhere Kapazität an sonstigen Betten (Hotels, Gasthöfe, Pensionen etc.). Wenn sich dagegen in Vergleichsregionen mit erheblich niedrigerer sonstiger Bettenkapazität ein Ferienpark mit großer Bettenzahl ansiedele, so sei sein prozentualer Anteil sofort sehr groß.

Im Übrigen werde die Stadt Winterberg als Mitverfasserin der Studie benannt, so dass Unabhängigkeit und Neutralität daher nicht unterstellt werden können.

In Kenntnis dieser Studie bleibe die Stadt Medebach umso mehr bei ihrer Anregung, schon vor der Entscheidung über den geplanten Ferienpark in Winterberg ein qualifiziertes und unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen.

Stellungnahme der Bezirksregierung

Die Bezirksregierung nimmt die Bedenken der Stadt Medebach, die Ansiedlung eines weiteren Ferienparks führe zu einer unmittelbaren Konkurrenz und gefährde damit die ausreichende Auslastung des Medebacher Parks, sehr ernst, zumal sich die Entscheidung für die Ansiedlung

eines Ferienparks in Medebach Ende der 80er Jahre, die vor allem aus strukturpolitischen Gründen für sinnvoll erachtet wurde, positiv auf die gesamte wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ausgewirkt hat.

Damals standen Ferienparks allerdings noch ganz am Anfang ihrer Entwicklung. Mittlerweile ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Ferienhäusern in Ferienparks deutschlandweit und auch in Nordrhein-Westfalen insbesondere im Zeitraum von 1994 bis 2005 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bzw. des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW stark gestiegen (s. [Anlage 4](#)). Demnach lässt sich festhalten, dass dem Kapazitätsausbau ein entsprechend hoher Nachfragezuwachs folgte.

Dies ist umso erstaunlicher, als dieser Prozess unabhängig von der demografischen Entwicklung zunimmt. Als Gründe hierfür werden u.a. genannt, dass die Kundenbedürfnisse sich in Richtung mehr Unabhängigkeit in Kombination mit Service -und Freizeitangeboten zu preisgünstiger Qualität entwickelt hätten. Diesem Trend tragen Ferienhauseanlagen aufgrund der günstigeren Bau- und Betriebskosten sowie besserer ergänzender Angebote gegenüber einzelnen Ferienwohnungen – insbesondere vor dem Hintergrund kürzerer und häufiger durchgeführter Reisen – Rechnung.

Laut statistischer Angaben ist der Anteil an Ferienparkbetten im Sauerland – im Vergleich mit ähnlich strukturierten Ferienregionen, wie z.B. der Region Eifel/Ahr – noch unterdurchschnittlich entwickelt. Ausgehend von einer Gesamtbettenzahl von ca. 34.285 liegt der Anteil an Ferienparkbetten im Sauerland bei ca. 23%. Dies entspricht ca. 7.879 angebotenen Betten in absoluten Zahlen. Der Anteil an sonstigen Betten liegt im Sauerland bei ca. 66% (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe u. Pensionen), in absoluten Zahlen entspricht dies ca. 22.776 angebotenen Betten (s. [Anlage 5](#)).

In der Region Eifel/Ahr hingegen liegt der Anteil an Ferienparkbetten bei etwa 29% (8.134 Betten), bei einer in etwa vergleichbaren Gesamtbettenzahl von ca. 28.494 und einem Anteil von 64% an sonstigen Betten (18.319 Betten) (s. [Anlage 6](#)).

Durch die Realisierung des Winterberger Ferienparks würde sich der Bettenanteil in diesem Segment im Sauerland von derzeit ca. 23% auf ca. 25% erhöhen. Dies entspräche bei ca. 150 Ferienhäusern je nach Größe in etwa 700 Betten mehr. Die Gesamtbettenzahl in diesem Segment würde sich also von derzeit 7879 Betten auf ca. 8500 Betten erhöhen.

Erfahrungen aus den Niederlanden zeigen, dass Konkurrenzsituationen auch gegenseitig belebende Wirkungen entfalten können. So existieren in zahlreichen Regionen diverse große Ferienparkmarken relativ nah nebeneinander.

Aufgrund der guten Marktchancen treten diese Anbieter auch verstärkt am deutschen Markt auf – z.T. ebenfalls räumlich nah beieinander –, wie z.B. in der Region Eifel/Ahr oder Mosel/Saar. Dabei ist der Trend zur immer stärkeren Ausdifferenzierung der Betriebstypen festzustellen.

Studien belegen, dass in erster Linie die Marke eines Anbieters und die damit verbundene Konzeption das ausschlaggebende Kriterium für die Auswahl eines Ferienparks ist. Demnach sind rund 60% der Gäste Stammkunden einer Marke. Erst im weiteren spielen Standortüberlegungen eine Rolle. D.h. insgesamt gesehen würde durch das Auftreten einer neuen Ferienparkmarke im Hochsauerland ein erweitertes Kundenpotenzial erschlossen.

Laut der vorliegenden Studie würden bei angestrebten rund 160.000 Übernachtungen im Winterberger Landal-Ferienpark und ca. 60% Stammkundenanteil ca. 95.000 Übernachtungen auf den bestehenden Kundenkreis des Betreibers Landal GreenParks fallen. Auf neu anzusprechende Gästesichten entfielen ca. 65.000 Übernachtungen. Diese Zahl sei zu verteilen auf Gäste, die das Landal-Ferienpark-Konzept bevorzugen, die ohnehin Winterberg anderen Orten vorziehen und auf solche, die tatsächlich eine Alternativentscheidung zwischen den Parks in Medebach und Winterberg treffen. Nach Erfahrungen in anderen Regionen sei für Letzteres von ca. einem Drittel auszugehen, das betreffe ca. 22.000 Übernachtungen bei aktuell rund 700.000 Übernachtungen des Center Parcs in Medebach.

Die Bezirksregierung schließt sich der Auffassung der IHK an, dass eine potenzielle Gästewanderung von Medebach nach Winterberg in dieser Größenordnung nicht dazu führen sollte, den Winterberger Ferienpark als eine ernsthafte Konkurrenz für den Center Parc in Medebach einzustufen.

Im übrigen wird durch die geplante Anlage zusätzliche Wirtschaftskraft in die Region geholt, wovon auch Medebach profitieren kann, sind hier doch attraktive Freizeiteinrichtungen vorhanden, die gerade vom Gästeklientel Winterbergs mit genutzt werden, aber insbesondere auch von den Gästen des geplanten Landal-Parks genutzt werden sollen. Dadurch kann es trotz der angeführten Markentreue auch zu gegenläufigen Entwicklungen kommen, so dass die Gäste des Winterberger Ferienparks ein anderes Mal ihren Urlaub im Medebacher Center Parc verbringen.

Gleichwohl sollte die Region um Winterberg und Medebach überlegen, wie sie sich am besten weiterentwickeln kann, um nicht als Konkurrenten, sondern als gemeinsame Ferienregion aufzutreten.

Nach Abwägung aller Argumente steht die Bezirksregierung somit der Ansiedlung eines weiteren Ferienparks in Winterberg positiv gegenüber.

2.4.2.2 Bedenken der Naturschutzverbände

Die Naturschutzverbände hatten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Bedenken (0001, 0002, 0003 siehe [Anlage 1](#)) vorgetragen, sind jedoch nicht zum Erörterungstermin erschienen.

Im Anschluss an den Erörterungstermin teilte das Landesbüro per e-mail mit, dass kein Einvernehmen zu den Ausgleichsvorschlägen der Bezirksplanungsbehörde erteilt und die Bedenken nach wie vor aufrecht erhalten werden.

Die Naturschutzverbände sind grundsätzlich der Auffassung, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der Inanspruchnahme von Freiraum, insbesondere von Wald, und der Nähe zu einer Teilfläche des gemeldeten FFH-Gebietes „Bergwiesen bei Winterberg“ der Vorrang vor dem Belang der Freizeitnutzung zu geben ist. Begründet wird dies wie folgt:

Es wird bemängelt, dass für die Ferienhaussiedlung ca. 14 ha Wald beansprucht werden, davon ca. 1,8 ha Hainsimsen-Buchenwald. Der Hinweis der Bezirksregierung auf den hohen Waldanteil des Raumes sei nicht aussagekräftig, da keine Angaben zu den ökologischen Qualitäten der Waldbereiche in Winterberg gemacht werden.

Des Weiteren wird die raumordnerische Zuordnung des Standortes kritisch beurteilt. Demnach stelle die geplante Anlage einen neuen Siedlungsansatz ohne Zusammenhang mit der Ortslage von Winterberg dar.

Der Raum wird als nicht geeignet betrachtet, eine derartige Erweiterung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes zu verkräften. Es wird darauf verwiesen, dass durch die Erschließung des Ferienhausparks die Freizeit- und Erholungsnutzung des gesamten Gebietes in Richtung Namenlosetal geöffnet wird und dadurch die dortigen FFH-Gebiete stark beeinträchtigt werden.

Dies sei nicht vertretbar, sondern lediglich eine Erschließung in Richtung Winterberg und der bereits vorhandenen Einrichtungen.

Stellungnahme der Bezirksregierung

Nach Ziel B.III.3.21 LEP dürfen Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn diese nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Der geplante Änderungsbereich ist fast vollständig bewaldet. Bei der Alternativenprüfung hat sich gezeigt, dass es keine anderen geeigneten Standorte außerhalb des Waldes gibt.

Der geplante Änderungsbereich gehört zum Forstamtsbezirk Schmallebenberg, der laut Landeswaldinventur vom Stand 2000 ausgedehnte Waldbereiche mit einer Fläche von ca. 37.000 ha umfasst.

Von der geplanten regionalplanerischen Darstellung sind lediglich ca. 0,38 % des Waldanteils

des Forstamtsbezirks Schmalleberg betroffen. Dazu kommt, dass das Projekt als eine durchgrünte Anlage mit einem hohen Freiflächenanteil konzipiert ist, so dass die konkrete Waldinanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden kann. Aufgrund des insgesamt hohen Waldanteils sowohl innerhalb des Forstamtsbezirks als auch innerhalb der Stadt Winterberg (68%) ist jedoch durch diesen Waldverlust keine erhebliche Beeinträchtigung der allgemeinen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes zu befürchten. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet von Winterberg etliche Laub- und Laubmischwaldbereiche, die als FFH-Gebiete gemeldet sind. Dazu zählen mehrere 100 ha schutzwürdigen Hainsimsen-Buchenwaldes, die für den Mittelgebirgsbiotopverbund eine landesweite Bedeutung aufweisen, wie z.B. in der Hunau, im Orketal und im Bereich Günninghauser Mark.

Der geplante Änderungsbereich befindet sich am Rande ausgedehnter Waldbereiche, und zwar zwischen intensiv genutzten Freizeit- und Erholungseinrichtungen, nordwestlich der Stadt Winterberg, so dass es hier nicht zu Zerschneidungseffekten größerer zusammenhängender Waldbereiche kommt. Es handelt sich hauptsächlich um jüngere Nadelholzbestände, die aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine überwiegend mittlere Wertigkeit aufweisen.

Von hoher ökologischer Wertigkeit sind dagegen die ca. 1,8 ha Hainsimsen-Buchenwald am Südhang des Änderungsbereiches.

Die konkrete Flächeninanspruchnahme wird allerdings naturgemäß nicht im Rahmen der Regionalplanung festgelegt. Daher ist es Aufgabe der Bauleitplanung sicherzustellen, dass diese schutzwürdigen Bereiche nicht überplant, sondern in ein Grünordnungskonzept eingebunden werden.

Gem. Ziel 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Teilabschnittes sind Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich entweder nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen oder geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen.

Der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist in besonderem Maße durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Die geplante Ferienhausanlage liegt in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt Winterberg, zwischen dem Golfplatz Tannenhof und dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg sowie weiteren angrenzenden Freizeiteinrichtungen. Die geplante Erweiterung des FES kann somit als Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Freizeitinfrastruktur angesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit auf Ebene des Regionalplanes hat ergeben, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Lebensraumtypen oder Arten besteht. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind auf der nachgeordneten Fachplanungsebene zu treffen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden in der RVS nachvollziehbar und in ausreichendem Maße für die regionalplanerische Beurteilung der Erweiterung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes behandelt. Weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf den Bodenwasserhaushalt werden im Rahmen der nachfolgenden fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen sein (s. [Anlage 1: LÖBF Anregung 0006](#)).

Die Bezirksregierung vertritt daher die Auffassung, dass die geplante Erweiterung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Empfehlung der Bezirksregierung

Die Bezirksregierung schlägt deshalb dem Regionalrat vor, die Bedenken der Stadt Medebach und des Landesbüros der Naturschutzverbände zurückzuweisen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte nach § 7 ROG in der Zeit vom 18. April bis 19. Juni 2006 Gelegenheit, zum Änderungsentwurf des Regionalplans, d.h. zur Begründung des Erarbeitungsbeschlusses ([Vorlage 15/02/06](#)) mit dem dazugehörigen Umweltbericht und der RVS, Stellung zu nehmen.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ging folgende Stellungnahme ein:

Die Stadt Ahlen weist darauf hin, dass die bestehende Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche“ im Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg nicht die Voraussetzung für eine langfristige wirtschaftliche Erhaltung des im geplanten Änderungsbereich befindlichen Schullandheimes der Stadt Ahlen biete. Es bedürfe einer Nutzungsergänzung als offene Hotel- und Tagungsstätte. Um eine wirtschaftliche Nutzung des Schullandheimes zu gewährleisten, strebe sie die Umsetzung dieser Zielsetzung in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterberg an.

Stellungnahme der Bezirksregierung

Der Hinweis wird an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.

4. Zusammenfassende Umwelterklärung

4.1 Wie wurden die Umwelterwägungen in den Plan einbezogen?

Für die 21. Änderung des Regionalplan-Teilabschnitts im Bereich der Stadt Winterberg, die eine vorhabenbezogene Darstellung zum Inhalt hat, ist das Erfordernis zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) nach Art. 13 Abs. 3 SUP-RL dargelegt worden (siehe [Vorlage 15/02/06](#) zum Erarbeitungsbeschluss).

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht nach Art. 6 Abs. 1 SUP-RL aufzunehmenden Informationen wurden im Rahmen eines Scoping-Verfahrens alle Behörden und Dienststellen angeschrieben, deren Aufgabenbereiche von den durch die Durchführung der Regionalplanänderung verursachten Umweltauswirkungen berührt werden können. In diesem Schreiben fand eine Vorstellung der bereits vorliegenden Umweltdaten ebenso statt wie die Abfrage nach weiteren Unterlagen der Beteiligten sowie nach deren Untersuchungswünschen.

Auf die in diesem Scoping-Verfahren vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der SUP zu berücksichtigen sind, wurde der Planungsebene entsprechend eingegangen.

4.1.1 Wie wurde der Umweltbericht berücksichtigt?

Im Umweltbericht wurde auf die seitens der Stadt Winterberg vorgelegte RVS, die unter Beratung der Bezirksregierung (als Bezirksplanungsbehörde und Höhere Landschaftsbehörde) erstellt wurde, Bezug genommen.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der Vorbereitung des vorhabenbezogenen Planentwurfes als selbstständiges Dokument erstellt.

Die Bezirksplanungsbehörde kommt im Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich die geplante Ferienhausanlage überwiegend problemarm in das bestehende Gefüge der Nutzungen und Funktionen integrieren lässt. Im Umweltbericht sind die Bereiche aufgezeigt worden, die durch die konkretisierende Bauleitplanung nicht überplant werden dürfen, so dass das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt mit sich bringen wird und damit die Änderung des Regionalplanes vertretbar ist. Darüber hinaus sind verschiedene Maßnahmen und Regelungen aufgezeigt worden, die auf der nachfolgenden Planungsebene festgeschrieben werden sollen, um voraussehbare Auswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren.

4.2 Aus welchen Gründen wurden geprüfte Alternativen dem Plan nicht zugrunde gelegt?

Grundlage der Planungskonzeption für die Ferienhausanlage ist die räumliche Nähe zum vorhandenen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt sowie zur Kernstadt Winterberg.

Als mögliche Alternativen sind grundsätzlich alle Standorte zu untersuchen, auf denen das Vorhaben unter den folgenden Rahmenbedingungen umgesetzt werden könnte. Um die Planungsabsicht der Stadt Winterberg realisieren zu können, sollen die Alternativflächen eine Größe aufweisen, die die Entwicklung einer hochwertigen Ferienhausanlage im Grünen ermöglicht. Dafür ist eine Fläche von mindestens 10 ha erforderlich. Die Alternativflächen sollen sich in störungsarmer Umgebung und dennoch in fußläufiger Entfernung zu Freizeiteinrichtungen sowie zur Innenstadt Winterbergs befinden. Weitere Kriterien sind der Ausschluss von Schutzgebieten

und schutzwürdigen Bereichen (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete etc.) und die Verfügbarkeit der Flächen (vgl. RVS, S. 15 + 16).

Aufgrund der oben genannten Kriterien kommt im Stadtgebiet von Winterberg lediglich ein Bereich für eine nähere Untersuchung in Frage. Es handelt sich um eine rund 23 ha große Fläche am Bremberg in der Nähe der bebauten Ortslage von Winterberg. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Winterberg, ist jedoch größtenteils durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg" überplant. Innerhalb des Gebietes befinden sich zahlreiche Einrichtungen für den Wintersport, die künftig weiter ausgebaut werden sollen.

Aufgrund dieser Planungen und der bereits bestehenden, intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der Nähe zur viel befahrenen B 236 ist dieser Bereich jedoch für eine ruheorientierte Ferienhausanlage ungeeignet (vgl. RVS, S. 21+ 22).

Im Hinblick auf die vorgegebenen Standortanforderungen und unter Beachtung des im Regionalplan festgelegten Ziels, Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich nur in Nähe von Ortslagen oder geeigneten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten auszuweisen, hat die Standortsuche für eine Ferienhausanlage ergeben, dass im Stadtgebiet von Winterberg keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

4.3 Welche Überwachungsmaßnahmen sind vorgesehen?

Auf der regionalplanerischen Ebene werden die Überwachungsmaßnahmen zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung insbesondere im Verfahren nach § 32 LPlG durchgeführt, in dem die Vereinbarkeit der Planungsabsicht der Stadt Winterberg mit den Zielen der Raumordnung geprüft wird. Die darüber hinaus erforderlichen Konkretisierungen der Maßnahmen zur Überwachung der Wirkungen werden seitens der Stadt Winterberg im Bauleitplanverfahren festgelegt.

5. Regionalplanerische Bewertung

Nach Ziel B.III.1.23 LEP NRW darf Freiraum nur in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist; dies ist dann der Fall, wenn Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes gedeckt werden kann oder wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum dafür nicht ausreicht.

Der Bedarf für die geplante Ferienhaussiedlung ist gegeben. Innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes kann er aber allein aufgrund des Flächenbedarfs von mindestens 10 ha nicht gedeckt werden.

Der regionalplanerisch bereits dargestellte Siedlungsraum (hier: Freizeit- und Erholungsschwerpunkt) in Winterberg ist bereits mit anderen Freizeitnutzungen belegt. Daher ist eine Erweiterung des bestehenden Freizeit- und Erholungsschwerpunktes um 14 ha erforderlich.

Zudem ist Ziel C.V.2.5 beachtet. Danach sollen überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Freizeiteinrichtungen im Siedlungsraum angesiedelt, zumindest aber räumlich und funktional auf Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dies ist durch die Zuordnung zum regionalplanerisch dargestellten FES Winterberg in Verbindung mit der Kernstadt Winterberg erfüllt.

Nach Ziel B.III.1.25 LEP muss eine erforderliche Freirauminanspruchnahme flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Da die Anlage nur ein Minimum an Zentralanlagen aufweisen soll und das Konzept auf eine Mitbenutzung der in der Stadt und Region vorhandenen Freizeit- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet ist, können auch hier flächensparende Synergieeffekte erzielt werden. Die Errichtung der Ferienhaussiedlung kann grundsätzlich umweltschonend erfolgen. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass eine abschließende Kompensierung der dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Bebauungsplanverfahren erreicht werden kann.

Bei der für die Ferienhausanlage vorgesehenen Fläche handelt es sich zu fast 100% um Wald. Nach Ziel B.III.3.21 LEP dürfen Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebten Nutzungen nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Wie die Alternativenprüfung gezeigt hat, gibt es keine anderen geeigneten Standorte außerhalb des Waldes. Durch die Wahl des Standortes wird die Waldinanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Ziel B.III.3.22 LEP fordert, bei unabweisbarer Inanspruchnahme von Waldgebieten durch Planungen und Maßnahmen möglichst gleichwertigen Ausgleich/Ersatz vorzusehen. Wenn der Waldanteil einer Gemeinde mehr als 60% ihres Gemeindegebietes beträgt, kann hiervon jedoch aus landesplanerischer Sicht abgesehen werden. Da der Waldanteil der Stadt Winterberg nahezu 70% beträgt und auch in Anbetracht der noch relativ jungen Aufforstungsflächen, die in Anspruch genommen werden sollen, verzichtet die Regionalplanung auf die Forderung nach Ersatzaufforstungen, zumal ein großes, geschlossenes Waldgebiet unmittelbar anschließt.

Gleichwohl sollten im Rahmen der Detailplanung andere Maßnahmen vorgesehen werden, um die mit der Waldinanspruchnahme verbundenen Eingriffe auszugleichen (vgl. Regionalplan-TA HSK/SO, Erläuterungen zu Ziel 42, letzter Satz).

Wie sich aus dem Umweltbericht ergibt, sind die Auswirkungen der geplanten Anlage aus regionalplanerischer Sicht als gering einzustufen.

Aus all diesen Gründen ist für die beabsichtigte Nutzung die Darstellung eines Freizeit- und Erholungsschwerpunktes gerechtfertigt.

6. Beschlussvorschlag

Die Bezirksregierung schlägt dem Regionalrat vor, den folgenden Aufstellungsbeschluss zu fassen:

1. Der Regionalrat nimmt den Bericht über das Erarbeitungsverfahren zur 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) in der Stadt Winterberg zur Kenntnis.
2. Die nicht ausgeräumten Bedenken der Stadt Medebach und des Landesbüros der Naturschutzverbände gegen die Erweiterung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Winterberg werden zurückgewiesen.
3. Die 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) in der Stadt Winterberg wird entsprechend den Anlagen 2 und 3 beschlossen.

7. Weiteres Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Regionalrat wird die 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung gem. § 20 Abs. 7 LPIG vorgelegt.

Nach der Genehmigung und ihrer öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigte Planänderung und diese Begründung einschließlich zusammenfassender Umwelterklärung gem. § 14 Abs. 6 LPIG öffentlich ausgelegt.

N i e d e r s c h r i f t

über das Ergebnis der Erörterung am 20.12.2006 bei der Bezirksregierung Arnsberg
(Bezirksplanungsbehörde)

Erörterung gem. 20 Abs. 4 Landesplanungsgesetz NRW zur 21. Änderung des
Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil -, in der Stadt
Winterberg (Ferienhausanlage Winterberg)

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Verhandlungsleiterin: Frau AD`in Ewert

Die Verhandlungsleiterin begrüßte die anwesenden Vertreter der Verfahrens-
beteiligten zur 21. Änderung des Regionalplans, TA OB Dortmund –östlicher Teil-, in
der Stadt Winterberg.

Frau Ewert informierte, dass Herr Bühner als nicht Verfahrensbeteiligter anwesend
sei. Herr Bühner sei der Verfasser der Raumverträglichkeitsstudie und auf Wunsch
der Stadt Winterberg anwesend. Da dies kein öffentlicher Termin sei, stellte Frau
Ewert die Frage, ob jemand der Anwesenden gegen die Teilnahme von Herrn
Bühner sei. Keiner der Anwesenden sprach sich gegen dessen Teilnahme aus.

Anschließend stellte Frau Ewert fest, dass eine ordnungsgemäße Einladung
(Schreiben vom 21.11.2006) zu dieser Erörterung erfolgt sei.

Aufgabe der heutigen Erörterung sei es, einen Ausgleich der Meinungen zu erzielen.
Dabei werde den Anwesenden Gelegenheit gegeben, die schriftlich geäußerten
Anregungen und Bedenken zu erläutern. Die schriftlich im Erarbeitungsverfahren
vorgebrachten Anregungen lägen den Beteiligten und den Teilnehmern der
Erörterung in einer Zusammenstellung in Kurzform vor.

Nicht anwesend, obwohl sie Anregungen vorgebracht hatten, waren die
Architektenkammer, das Westfälische Museum für Archäologie - Außenstelle Olpe -,
der Landesbetrieb Straßenbau, das Landesumweltamt, das Landesbüro der
Naturschutzverbände sowie die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH.

Die Bezirksregierung Münster, Obere Flurbereinigungsbehörde sowie der
Geologische Dienst haben ihre Teilnahme abgesagt und telefonisch bzw. per e-mail
ihr Einvernehmen im Sinne des vorliegenden Ausgleichsvorschlags erteilt.

Die Belange der Gleichstellungsbeauftragten des Hochsauerlandkreises wurden von
den anwesenden Vertretern des Kreises wahrgenommen. Am heutigen Nachmittag,
im Nachgang der Erörterung, erreichte die Bezirksregierung eine e-mail des
Landesbüros der Naturschutzverbände, in der das Landesbüro seine Bedenken
aufrecht erhält. (s. Synopse).

Da jedem Verfahrensbeteiligten eine Niederschrift zugesandt wird, ist eine
Abstimmung auf diesem Wege auch mit den nicht Anwesenden gewährleistet.

Bevor die einzelnen Anregungen mit den Anwesenden erörtert wurden, erläuterte Frau Ewert das bisherige Verfahren:

- Anfrage der Stadt Winterberg vom 03.02.2005
- Erarbeitung der FFH-Verträglichkeitsprüfung bis August 2005
- Einleitung des Scopingverfahrens mit Verfügung vom 07.12.05 (Frist 20.01.2006)
- Einleitung des Änderungsverfahrens durch Regionalratsbeschluss am 23.03.2006
- Beteiligung mit Verfügung vom 24.03.06 (3-Monats-Frist bis 30.06.2006)
- Von den 64 Beteiligten haben 15 insgesamt 41 Anregungen vorgebracht.
- Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.04.06 und öffentliche Auslegung bei der BRAR und beim HSK vom 18.04.06 bis 19.06.2006 (Es wurden keine Anregungen vorgebracht.)

Anhand der Zusammenstellung der Anregungen, die den Beteiligten mit der Einladung zu dieser Erörterung vorgelegt worden war, wurden diese im Anschluss mit den Anwesenden erörtert. Dabei wurde nochmals die Gelegenheit gegeben, die schriftlich geäußerten Anregungen zu erläutern.

Überwiegend konnte ein einvernehmliches Erörterungsergebnis erzielt werden. Die einzelnen Ergebnisse sind in der beigefügten Zusammenstellung festgehalten (siehe Anlage).

Frau Ewert stellte anschließend die Frage, ob nunmehr alle Bedenken erörtert worden seien. Dies war nach Aussage aller Anwesenden der Fall.

Anschließend erläuterte Frau Ewert das weitere Verfahren hinsichtlich dieser 21. Änderung des v. g. Regionalplan-Teilabschnittes. So werde allen Verfahrensbeteiligten eine Niederschrift über diesen Erörterungstermin zugesandt. Mit Hilfe dieser Niederschrift sollen die Erörterungsergebnisse auch mit den nicht anwesenden Beteiligten abgestimmt werden. Es werde dann eine Vorlage zum Aufstellungsbeschluss mit einer zusammenfassenden Umwelterklärung erarbeitet. Der Planungskommission werde in der Sitzung am 15.03.07 berichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist für die Regionalratsitzung am 29. März 2007 vorgesehen. Anschließend erfolge das Genehmigungsverfahren bei der Landesplanungsbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW).

Abschließend bedankte sich die Verhandlungsleiterin für die sachliche und konstruktive Erörterung und wünschte allen Anwesenden eine gute Heimreise.

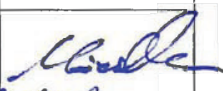
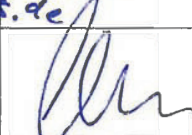


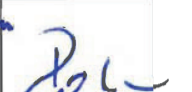


(Neumann)

Anwesenheitsliste

zur Erörterung im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplanes – Teilabschnitt
Oberbereich Dortmund – östlicher Teil (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) im Bereich der
Stadt Winterberg (Ferienhausanlage Winterberg)
Erörterung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen
gem. § 20 Abs. 4 Landesplanungsgesetz NRW

(Eintragung bitte in Blockschrift)

Lfd. Nr.	Name	Amtsbezeichnung oder Funktion	Dienststelle bzw. erschienen für	E-Mail Adresse	Unterschrift
1	Eichler	Bürgermeister	Stadt Winterberg	Werner.Eichler @winterberg.de	W. Eichler
2	Brieden	Fachbereichsleiter	"	Martin.Brieden @winterberg.de	Brieden
3	Keue	Stadtplanerin	"	andrea.keue @winterberg.de	Keue
4	Nolte	Bürgermeister	Stadt Medebach	hnolte@mede- bach.de	Nolte
5	Frye	Stv. AL	HK Winterberg	frye@arnsberg. ihk.de	Frye
6	Poggel	ZD	BR-AR, 5.		Poggel
7	Strolbe	Bau- und Verwaltungskleiter	Gemeinde Bestwig	baunamt@gr. bestwig.de	Strolbe
8	Lipmann	R. Ang.	Bez. Reg		Lipmann
9	Neumann	H. Angl.	Bez. Reg		Neumann

Lfd. Nr.	Name	Amtsbezeichnung oder Funktion	Dienststelle bzw. erschienen für	E-Mail Adresse	Unterschrift
10	Münzelhaus Franz-Josef	Dipl.-Ing.	HSK FO 41	franz.munzelhaus @hochschulbau.de	
11	Jahn Peter	FRKORR WRB	HSK-ULB	thomas.jahn@hs-niederrhein.de	
12	Hölscher, Simone	Fi	LB Welt NRW	simone.hoelscher @welt-und-beruf.nrw.de	S. Hölscher
13	Neumann Amin	FOAR Bez. Hochsch.	LB Welt HO FA Schmalkalden	fa.schmalckebien @welt-und-beruf.nrw.de	
14	Richard, Hildegard	LRD'in	BR Arnberg Det. 62		Richard
15	Bühner, Reimund	Planungsbüro Bühner		r.buehner @cityweb.de	
16	Rohrman Roland	Bg.-Ing.	LÖBF	roland.rohrmann @loebf.nrw.de	
17	Heine, Uwe	RVAR	LÖBF	uwe.heine @loebf.nrw.de	
18	Elwert Diana	AD	BR AR		
19					
20					
21					
22					
23					
24					

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
Beteiligter: 310006 Architektenkammer Anregung: Die Aussagen über die verkehrliche Anbindung des Gebietes sind teilweise nicht nachvollziehbar.	0001 Die Auffassung wird nicht geteilt. Auf die Verkehrssituation ist der Planungsebene entsprechend in ausreichendem Maße und nachvollziehbar eingegangen worden.	Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.
Beteiligter: 310006 Architektenkammer Anregung: Mit der geplanten Maßnahme ist eine erhebliche Freiflächeninanspruchnahme verbunden, die kompensiert werden sollte. Die Ausführungen hierzu werden als nicht ausreichend angesehen.	0002 Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind konkret im Genehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene der Regionalplanung zu regeln. Die Anregung wird der Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.	Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten. Die Stadt Winterberg wird die Anregung als Trägerin der Bauleitplanung beachten.

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 310006 Architektenkammer Anregung: 0003</p> <p>Die Errichtung einer Ferienhausanlage bedarf einer ausführlichen gesamtäumlichen Betrachtung, um eine langfristige ökonomische Tragfähigkeit sicherzustellen und kritische wirtschaftliche Konkurrenzsituationen mit vergleichbaren Einrichtungen in der Region auszu-schließen. Die bisherigen Ausführungen erscheinen noch nicht qualifiziert abgewogen.</p> <p>Daher wird angeregt, den Bedarf sowie die ökonomi-schen und ökologischen Randbedingungen für die geplante Ferienhausanlage in einem ausführlicheren Gutachten näher untersuchen zu lassen und die Ände-rung des Regionalplanes von dem Ergebnis der Un-tersuchung abhängig zu machen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Raumverträglichkeitsstudie werden zum Bedarf und zu den vorhandenen Tourismusstrukturen ausrei-chende Aussagen getroffen. Dort wird dargestellt, dass die Region um Winterberg über eine umfangrei-che und qualitativ hochwertige, ganzjährig nutzbare Freizeit- und Erholungsinfrastruktur verfügt und sich daher in besonderem Maße für die Errichtung einer Ferienhausanlage eignet. Darüber hinaus gibt es laut "Masterplan für die Wintersportarena Sauerland" einen zusätzlichen Bedarf an Ferienwohnungen in unmittel-barer Nähe zu den Skigebieten des Kernbereiches um Winterberg.</p> <p>Durch das Konzept der "offenen Anlage", die lediglich mit einer Grundversorgungsinfrastruktur ausgestattet ist, deren Gäste ansonsten aber die Angebote der Stadt und der Region nutzen, werden Synergieeffekte erzielt und Konkurrenzsituationen mit vergleichbaren Einrichtungen weitestgehend vermieden.</p> <p>Dem Regionalrat wird allerdings empfohlen, künftige Entscheidungen über weitere mögliche Ferienpark-standorte auf der Basis eines touristischen Fachbei-trages, der im Rahmen der Fortschreibung für den Regionalplan-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) erarbeitet werden soll, zu treffen. Dafür soll ein unab-hängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden.</p>	<p>Die anwesenden Beteiligten erklären Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages mit Ausnahme der IHK und der Stadt Medebach, mit denen noch nicht abschließend erörtert werden konnte (s. Anre-gung IHK 0002 b und Stadt Medebach 0009).</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 254004 Bezirksregierung Münster -Obere Flurbereinigungsbehörde- Anregung: 0001</p> <p>Es wird angeregt, im nachfolgenden Verfahren die geplante Ferienhausanlage sorgfältig in die Landschaft einzubinden. Die in der RVS gemachten Vorschläge zur Einbindung werden begrüßt.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, bei der Umsetzung auch die vorhandene Reliefstruktur zu berücksichtigen und weitestgehend zu erhalten.</p> <p>Ferner wird angeregt, die besonders schutzwürdigen Bereiche, wie die Talräume von Büre und Namenlose sowie Quellbereiche und den Hainsimsen-Buchenwald, durch geeignete Maßnahmen zu schützen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120702 Bürgermeister der Gemeinde Bestwig Anregung: 0001</p> <p>Die Gemeinde Bestwig beabsichtigt eine Ferienhausanlage mit 330 Wohneinheiten zu etablieren, um dadurch die für das Sauerland wichtigen Einrichtungen "Freizeitpark Fort Fun" und "Besucherbergwerk Ramsbeck" durch einen Gäste- und Besucherzuwachs dauerhaft wirtschaftlich zu unterstützen. Nach einer der Gemeinde Bestwig vorliegenden Marktanalyse verträgt das Sauerland als Tourismusregion neben der vorhandenen Ferienhausanlage in Medebach auch noch die geplanten Anlagen in Schmallenberg, Sundern, Winterberg und Bestwig, vorausgesetzt, dass jede Anlage ein schlüssiges Konzept und ihren primären Kundenkreis habe sowie den Schwerpunkt der Freizeitaktivitäten und die Einbindung in das vorhandene touristische Angebot der Region mit Hinweis auf Kooperationsmöglichkeiten nachvollziehbar definiert. Nach Realisierung der geplanten Projekte könnte sich für das Sauerland als Tourismusregion sogar ein "Gäste- und Bekanntheits-Boom" ergeben, wenn alle Betreiber gemeinsam diese Region gut vermarkten und Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Die Gemeinde Bestwig spricht sich für ein regionales Infrastruktur-Gesamtkonzept im Bereich Tourismus aus, um die Marke Sauerland noch besser zu vermarkten.</p> <p>Es wird gebeten, bei weiteren Analysen und Entscheidungen auch die angestrebte Ferienhausanlage in der Gemeinde Bestwig zu berücksichtigen, für die seitens der Gemeinde Bestwig ebenfalls die Änderung des Regionalplan-Teilschnittes angestrebt wird.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Raumverträglichkeitsstudie werden zum Bedarf und zu den vorhandenen Tourismusstrukturen in Winterberg ausreichende Aussagen getroffen. Dort wird dargestellt, dass die Region um Winterberg über eine umfangreiche und qualitativ hochwertige, ganzjährig nutzbare Freizeit- und Erholungsinfrastruktur verfügt und sich daher in besonderem Maße für die Errichtung einer Ferienhausanlage eignet.</p> <p>Ob sich darüber hinaus noch weitere geeignete Standorte für Ferienhausanlagen im Sauerland ergeben, soll auf der Basis eines touristischen Fachbeitrages, der im Rahmen der Fortschreibung für den Regionalplan-Teilschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) erarbeitet werden soll, entschieden werden.</p> <p>Dafür soll ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p> <p>Die Stadt Winterberg zitiert aus dem IFT-Gutachten, wonach der Bettenanteil in diesem Ferienparksegment im Sauerland noch deutlich unter dem von Vergleichsregionen liegt (Sauerland 17,5 %, Hunsrück 27 %, Eifel 26 %) und die Gesamtbettenanzahl im Sauerland durch die geplante Anlage in Winterberg um 2 % steigen würde.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 230700 Gleichstellungsbeauftragte beim Hochsauerlandkreis Anregung: 0001</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Vorlage nicht schlüssig hervorgeht, inwieweit Gender- und Diversity-Aspekte berücksichtigt bzw. geprüft worden sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit dies auf der Ebene der Regionalplanung möglich ist, wurden diese Aspekte in Ansätzen bereits im vorliegenden Entwurf durch die Einhaltung des Ziels 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Teilabschnittes, wonach Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen <u>oder</u> geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen sind, berücksichtigt. Gerade durch die Einhaltung dieses Ziels soll eine gute Erreichbarkeit sichergestellt werden.</p> <p>Im Detail sind die genannten Aspekte auf der nachgeordneten Ebene zu berücksichtigen. Der Hinweis wird daher auch an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 070000 Geologischer Dienst NRW -Landesbetrieb- Anregung: 0001</p> <p>Der GD verweist auf diverse Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich und zur Minderung von Eingriffen in den Bodenhaushalt, die im Fachplanungsverfahren berücksichtigt werden sollten:</p> <p>Maßnahmen zum Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung von Flächen - Abtrag von Bodenüberschüttungen insbesondere aus technogenem Material - Durchführung von Maßnahmen zur Lockerung bei anthropogen verdichteten Böden - Anlage naturnaher Strukturen, z. B. hangparallele Hecken, zur Vermeidung von Boden-erosion - Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung von Ausgleichsflächen zur Reduzierung reiner bodenphysikalischer oder bodenchemischer Einflüsse - Umbau von Nadelforsten in Laub- und Mischwälder standortangepasster, tiefwurzelnder Arten zur Erhöhung des Puffervermögens für versauernd wirkende Einträge durch effektive 'Bestandespumpe' - mit Einschränkungen eventuell höherwertige Unterschutzstellung des Bodens an anderer Stelle 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von Schadenfällen werden die eingesetzten Maschinen regelmäßig geprüft und gewartet - Abschnittweise Abschiebung des Bodens erst direkt vor Beginn der Maßnahme - Alle Bodenbewegungen finden innerhalb des Plangebietes statt - Flächensparende und schonende Baudurchführung, d. h. Vermeidung und Verminderung durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Installationsplätze, Wege), keine Versiegelung; besonders zu schützende Bereiche werden eingezäunt 		
<p>Beteiligter: 120700 Landrat des Hochsauerlandkreises Anregung: 0001</p> <p>Die Errichtung neuer Infrastruktur im Bereich Tourismus ist für den Hochsauerlandkreis von außerordentlicher Bedeutung, um den Stellenwert als Tourismusregion in NRW zu erhalten und weiter zu stärken. Es wird jedoch angeregt, die vorhandenen Infrastrukturen auf diesem Sektor in die Planungen mit einzubeziehen und gemeinsame Lösungen zu suchen, um Konkurrenzsituationen so weit wie möglich zu vermeiden. Ein regional abgestimmtes Vorgehen wird als sinnvoll erachtet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung für den Regionalplan-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) soll ein touristischer Fachbeitrag erarbeitet werden. Dafür soll ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p> <p>Alle anwesenden Beteiligten unterstützen nachdrücklich die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens durch den HSK, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden.</p> <p>Die Vertreter des HSK sagen zu, hierzu kurzfristig eine Klärung herbeizuführen.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120700 Landrat des Hochsauerlandkreises Anregung: 0002</p>		
<p>Das in den Planunterlagen dargestellte Konzept der "offenen Anlage", bei der die Gäste Gebrauch von den Angeboten der Stadt und der Region machen, sollte beibehalten werden, um die in der RVS beschriebenen Synergieeffekte optimal zu nutzen. Deshalb wird ange-regt, in den Erläuterungen zum Ziel 31 des Regional-plan-Teilabschnittes (SO und HSK) einen entspre-chenden Hinweis zur Ausstattung der Anlage aufzu-nehmen. Ferner wird angeregt, im nachgeordneten Verfahren konkretere Aussagen zur Ausstattung der Anlage zu treffen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Ziel 31 wird um einen Absatz 2 wie folgt ergänzt:</p> <p>"Neben den Einrichtungen des Freizeitwohnens darf der Ferienpark lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendi-gen Zentralanlagen ausgestattet sein. Im nachfol-genden Verfahren sind konkrete Aussagen zur maximalen Ausstattung zu treffen."</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Beteiligter: 120700 Landrat des Hochsauerlandkreises Anregung: 0003</p>		
<p>Die Region um Winterberg hat sich nicht nur zum be-deutendsten Wintersportort des Sauerlandes und dar-über hinaus entwickelt, sondern bietet auch die ver-schiedensten Angebote für den "Ganzjahres-tourismus". Es ist zu erwarten, dass in der Zukunft neue Angebote zu den bereits bestehenden dazu-kommen werden. Daher wird angeregt, auf die beab-sichtigte textliche Änderung zur Entwicklung des FES Winterberg im jetzigen Verfahren zu verzichten und eine Neuformulierung der anstehenden Überarbeitung des Regionalplanes vorzubehalten.</p>	<p>Die Anregung ist unbegründet.</p> <p>Die Formulierung zur Entwicklung des FES Winterberg wurde bereits in dieser Form im aktuellen Regional-plan-Teilabschnitt (Kreis Soest und Hochsauerland-kreis) in den Erläuterungen getroffen. In der Anlage 2 zur 21. Änderung des Regionalplan-Teilabschnittes erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung der Erläuterungen.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Beteiligter: 120700 Landrat des Hochsauerlandkreises Anregung: 0004</p>		
<p>Wasserwirtschaftliche, abfallwirtschaftliche und bo-denschutzrelevante sowie gesundheitsrelevante und naturschutzrelevante Belange können im nachfolgen-den Verfahren behandelt werden. Die untere Land-schaftsbehörde bittet um frühzeitige Einbindung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung wei-tergegeben.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 140001 Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland Anregung: 0001</p> <p>Die Standortentscheidung des damaligen Bezirksplanungsrates für die Ansiedlung des Medebacher Ferienparkes erfolgte Ende der 80er Jahre vor allem aus strukturellen Gründen. Medebach wurde zur Beseitigung der damals vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit aufgrund der räumlichen Lage und Verkehrserschließung geringe Perspektiven bei Neuansiedlungen im industriell-gewerblichen Bereich eingeräumt. Die Investition wurde mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel begleitet. Vor diesem Hintergrund kann die Entscheidung über einen weiteren Ferienpark in der Tourismusregion Sauerland nicht allein den Marktmechanismen überlassen bleiben, sondern bedarf sorgfältiger Prüfung und Abwägung.</p>	<p>Beteiligter: 140001 Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland Anregung: 0002</p> <p>a) Die Auffassung wird geteilt. Dies zeigen z.B. die Erfahrungen aus den Niederlanden, wo in zahlreichen Regionen Ferienparks verschiedener Marken, wie Center Parcs, Landal-Greenparks und Roompot relativ nah nebeneinander existieren. Aufgrund der guten Marktchancen treten diese Anbieter auch verstärkt am deutschen Markt, z. T. ebenfalls räumlich nah beieinander, wie z. B. in der Eifelregion, auf. Dabei ist der Trend zur immer stärkeren Ausdifferenzierung der Betriebstypen festzustellen.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Beteiligter: 140001 Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland Anregung: 0002</p> <p>a) Trotz der weitgehend identischen Zielgruppe wird sicherlich durch beide Parks in der Summe ein erweitertes Kundenpotenzial erschlossen. Dies liegt an der intensiven Markenbildung der beiden Betreiber und dem Auswahlverhalten der Gäste, die häufig in erster Priorität die Marke und erst im weiteren den eigentlichen Park aus dem Angebotsportfolio des jeweiligen Betreibers aussuchen.</p>	<p>a) Die Auffassung wird geteilt. Dies zeigen z.B. die Erfahrungen aus den Niederlanden, wo in zahlreichen Regionen Ferienparks verschiedener Marken, wie Center Parcs, Landal-Greenparks und Roompot relativ nah nebeneinander existieren. Aufgrund der guten Marktchancen treten diese Anbieter auch verstärkt am deutschen Markt, z. T. ebenfalls räumlich nah beieinander, wie z. B. in der Eifelregion, auf. Dabei ist der Trend zur immer stärkeren Ausdifferenzierung der Betriebstypen festzustellen.</p>	<p>Zu 2 a Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>b) In welchem Umfang sich letztendlich dieses Verhalten auf den Standortwettbewerb im Sauerland auswirkt, lässt sich auf Basis der vorliegenden Daten nicht hinreichend beurteilen.</p> <p>Daher wird angeregt, vor einer endgültigen Entscheidung, eine Verträglichkeitsuntersuchung bei einem tourismuswissenschaftlichen Fachinstitut in Auftrag zu geben, die die Überprüfung einer möglichen Existenzgefährdung eines der beiden Parks zum Gegenstand hat.</p>	<p>b) Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Sektor des Freizeitwohnens stellt fraglos ein begrenztes Marktsegment dar, dem eine potenzielle Konkurrenzsituation innewohnt. Gleichwohl kann eine gewisse Konkurrenz auch gegenseitige belebende Wirkungen entfalten, wie o.g. Beispiele zeigen.</p> <p>In der Raumverträglichkeitsstudie wird ausreichend dargelegt, dass durch die Ausrichtung des Winterberger Ferienparks als "offene Anlage", bei der die Gäste die Angebote der Stadt und der Region nutzen, Synergieeffekte erzielt und Konkurrenzsituationen mit vergleichbaren Einrichtungen weitestgehend vermieden werden.</p>	<p>Zu 2 b: Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der IHK das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez. Reg. Arnsberg zugrunde gelegen hat.</p> <p>Die IHK wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>
<p>Beteiligter: 140001 Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland Anregung: 0003</p> <p>Unabhängig von dieser Entscheidung steht fest, dass eine beliebig große Zahl an Ferienparks im Sauerland nicht verträglich ist.</p> <p>Es wird deshalb angeregt, dass eine eventuelle Entscheidung für einen FES Winterberg mit dem gleichzeitigen Beschluss verbunden wird, für weitere Anlagen dieser Art künftig keine weiteren Standorte im Regionalplan mehr darzustellen und dies auch durch Übernahme in das Allgemeine Ziel von Freizeit und Erholung (Ziel 26 GEP-TA Kreis Soest/HSK) aufzunehmen.</p>	<p>Die Auffassung wird geteilt.</p> <p>Dem Rat wird empfohlen, künftige Entscheidungen über weitere mögliche Ferienparkstandorte auf der Basis eines touristischen Fachbeitrages, der im Rahmen der Fortschreibung für den Regionalplan-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) erarbeitet werden soll, zu treffen.</p> <p>Dafür soll ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden. Der Ferienpark Winterberg wird im Sinne der o.g. Ausführungen als bestehend unterstellt.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
Beteiligter: 260001 Landesbetrieb Straßenbau NRW - Betriebssitz - Anregung: 0001	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.	Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.
Im nachfolgenden Bauleitplan-Verfahren sind die verkehrlichen Belange einvernehmlich mit dem LB Straßenbau NRW -Meschede- zu klären.		
Beteiligter: 040000 Landesumweltamt NRW Anregung: 0001	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.	Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.
In nachfolgenden Planungen ist dafür Sorge zu tragen, dass eine nachteilige Veränderung der angrenzenden Zone II des WSG "Winterberg-Poppenberg" ausgeschlossen ist.		
Beteiligter: 060000 Landesbetrieb Wald und Holz NRW -Höhere Forstbehörde- Anregung: 0001	Die Auffassung wird nicht geteilt. Nach Ziel B.III.3.21 LEP dürfen Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn diese nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Der Forstamtsbereich Schmallebenberg umfasst allerdings laut Landeswaldinventur große, geschlossene Waldbereiche mit einer Fläche von ca. 37.000 ha. Der Waldanteil der dazugehörigen Stadt Winterberg beträgt ca. 68 %, so dass sich auch bei der Alternativenprüfung gezeigt hat, dass es keine anderen geeigneten Standorte außerhalb des Waldes gibt. Eine erneute Inanspruchnahme von ca. 14 ha Wald zuzüglich des Defizites von erwähnten 43 ha machen lediglich einen Waldverlust von 1,5 % im betroffenen Forstamtsbereich aus. Darüber hinaus ist das Projekt als eine durchgrünte Anlage mit einem hohen Freiflächenanteil konzipiert, so dass die Waldinanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (im Pro-millebereich) reduziert werden kann.	Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Laubholzbestände möglichst geschont werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz unterstützt ausdrücklich die Erstellung eines Gutachtens zum Tourismus im Sauerland. Er bittet um zeitnahe Erstellung und seine frühzeitige Einbeziehung.

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 060000 Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>Seitens der Forstverwaltung wird angezweifelt, dass ein unabweisbarer Bedarf vorliegt, da die Übernachtungszahlen in Winterberg lt. LDS gesunken sind.</p>	<p>-Höhere Forstbehörde- Anregung: 0002</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Aufgrund der umfangreichen Sport- und Freizeitinfrastruktureinrichtungen hat sich der Raum um Winterberg zum bedeutendsten Wintersportort des Saarlandes und der deutschen Mittelgebirge entwickelt und bietet darüber hinaus die verschiedensten, ganzjährig attraktiven Angebote.</p> <p>Dies lässt sich insbesondere an den Übernachtungszahlen feststellen, die laut Raumverträglichkeitsstudie, im Vergleich zu anderen ländlichen Tourismusregionen, auf hohem Niveau gehalten werden konnten. Das LDS weist über einen Zeitraum von 20 Jahren (1985 bis 2005) um die 850.000 Übernachtungen pro Jahr aus (Beherbergungsbetriebe mit weniger als 9 Gästebetten werden nicht erfasst).</p> <p>Allerdings gab es in den 90er Jahren - vermutlich bedingt durch die verstärkte Reisetätigkeit der neuen Bundesbürger - einen Anstieg auf 940.000 Übernachtungen zu verzeichnen. Zu dieser Zeit wurde auch die Ferienparkanlage "Hapimag" in Winterberg eröffnet, die sich daraufhin reger Nachfrage erfreute.</p> <p>Trotz eines Anstiegs der Ankünfte von über 50% (175.000 in 1985 auf 267.000 in 2005) sanken die Übernachtungszahlen bis 2005 wieder und erreichten mit 842.000 nahezu den ursprünglichen Wert in 1985. Diese Entwicklung belegt eindeutig den Trend zu kürzeren, aber häufiger durchgeführten Reisen.</p> <p>Andererseits ist die Anzahl der Beherbergungsbetriebe (219 in 1985 auf 138 in 2005) sowie der Bettenbestand (8335 in 1985 auf 7250 in 2005) kontinuierlich zurückgegangen.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 060000 Landesbetrieb Wald und Holz NRW -Höhere Forstbehörde- Anregung: 0003</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, warum der Alternativstandort am Bremberg nicht geeignet sein soll, handelt es sich doch um eine 23 ha große verfügbare Fläche. Für eine Erweiterung des Biathlonstadions/Parkplatzes verbleiben nach Abzug der benötigten Flächen für den Ferienpark noch 9 ha.</p>	<p>Daher ist die Errichtung neuer Infrastruktur im Bereich des Freizeitwohnens von außerordentlicher Bedeutung, um den Stellenwert als Tourismusregion in NRW zu erhalten und zu stärken. Marktanalysen zeigen, dass der Bettenanteil in diesem Segment im Sauerland noch deutlich unter vergleichbaren Regionen wie z.B. der Eifel liegt. Vor allem gibt es laut "Masterplan für die Wintersportarena Sauerland" einen zusätzlichen Bedarf an Ferienwohnungen in unmittelbarer Nähe zu den Skigebieten des Kernbereiches um Winterberg. Dem tragen Ferienhausanlagen aufgrund der günstigeren Bau- und Betriebskosten gegenüber einzelnen Ferienwohnungen Rechnung.</p>	
<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Der potenzielle Standort am Bremberg ist größtenteils durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg" überplant. Innerhalb des Gebietes befinden sich zahlreiche Einrichtungen für den Wintersport, die künftig weiter ausgebaut werden sollen. Eine zusammenhängende Fläche von mindestens 10 ha, die zudem relativ unbeeinträchtigt von Störungen ist, steht als Alternative für eine Ferienhausanlage aufgrund der Dichte der vorhandenen und geplanten Freizeit-Infrastruktur nicht zur Verfügung.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>	

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 060000 Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>Angesichts des enormen Flächenverbrauchs sollte geprüft werden, ob die Parksituation nicht auch durch ein mehrstöckiges Parkhaus oder eine Tiefgarage verbessert werden kann.</p>	<p>-Höhere Forstbehörde- Anregung: 0004</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p> <p>Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass derartige Einrichtungen ebenfalls mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind und bei einer durchgrünten Ferienparkanlage in ländlicher Umgebung mehr als unüblich sind.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Beteiligter: 060000 Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>Sollte es zu der vorgesehenen Planänderung kommen, wird angeregt, anstatt den Ausgleich in bestehenden Waldbeständen vorzunehmen, zumindest einen Teil der Waldumwandlung in Form einer Ersatzaufforstung zu kompensieren, um den spürbaren Waldverlust aufzufangen.</p>	<p>-Höhere Forstbehörde- Anregung: 0005</p> <p>Da der Waldanteil der Stadt Winterberg nahezu 70% beträgt, verzichtet die Regionalplanung gem. LEP Ziel 3.22 auf die Forderung nach Ersatzaufforstungen, zumal große, geschlossene Waldgebiete angrenzen. Gleichwohl können noch andere Maßnahmen in Frage kommen, um mit der Waldinanspruchnahme verbundene Eingriffe auszugleichen. Diese sind konkret im Genehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene der Regionalplanung zu regeln.</p> <p>Die Anregung wird an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 310003 Westfälisches Museum für Archäologie</p> <p>Der Landschaftsverband weist darauf hin, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden könnten. Solche Entdeckungen seien der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätten seien mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben werden. Der Landschaftsverband sei berechtigt, die Bodendenkmäler zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.</p>	<p>-Außenstelle Olpe - Anregung: 0001</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Die anwesenden Beteiligten erklären Einvernehmen.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)

- Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0001</p> <p>Die geplante Ferienhausanlage widerspricht Ziel C.V.2.5 des LEP, wonach überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Freizeiteinrichtungen im Siedlungsraum angesiedelt, zumindest räumlich und funktional auf Siedlungsbereiche ausgerichtet werden sollen.</p> <p>Die geplante Anlage hebt sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart von den nahe gelegenen Freizeiteinrichtungen (überwiegend Wintersport) ab und stellt somit einen neuen Siedlungsansatz dar. Eine funktionale Verknüpfung zu den anderen Freizeiteinrichtungen ist aufgrund der Zielgruppe (Familien mit Kindern) nur z.T. vorhanden und beschränkt sich auf die Wintersporteinrichtungen in der Zeit mit Schneelage. Der angrenzende Golfplatz spricht eine andere Zielgruppe an.</p> <p>Ferner ist eine Anbindung an den Siedlungsbereich von Winterberg nur über eine längere fußläufige Verbindung oder per PKW gegeben.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Gem. Ziel 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Teilabschnittes sind Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen oder geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen.</p> <p>Gem. C.V.3.2 des LEP soll die Regionalplanung die Eignung von Orten und Landschaftsteilen für den Tourismus berücksichtigen. Dazu zählt auch die Entwicklung von Wochenend- und Ferientourismus entsprechend den regionalen Eigenheiten.</p> <p>Der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist in besonderem Maße durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Die geplante Ferienhausanlage liegt in relativ geringer fußläufiger Entfernung zur Innenstadt Winterberg, zwischen dem Golfplatz Tannenhof und dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg sowie weiteren angrenzenden Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen. Sie ist auf die Ganzjahreserholung ausgerichtet und spricht Zielgruppen mit gleichen sowie divergierenden Interessen an. Die geplante Erweiterung des FES kann somit als Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Freizeitinfrasturktur angesehen werden, ohne dass dafür an isolierter Stelle in der Landschaft Freiraum in Anspruch genommen werden muss.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0002</p> <p>Die Freirauminanspruchnahme soll nach Ziel B III 1.2.4 des LEP flächensparend und umweltschonend erfolgen. Bei einer Gesamtfläche der Anlage von 14,2 ha stehen für eine Wohneinheit ca. 950 m² Bruttofläche zur Verfügung. Flächensparende Synergieeffekte durch vorhandene Versorgungseinrichtungen bestehen an diesem Standort nicht.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die geplante Anlage ist als Ferienhaus-Park im Grünen konzipiert, wobei ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden soll, dass soviel naturbelassene Freiflächen um die Gebäude verbleiben wie möglich und die Architektur - unter Verwendung natürlicher Baumaterialien - dem lokalen Baustil angepasst ist. Da die Anlage nur ein Minimum an Zentralanlagen aufweisen soll und das Konzept auf eine Mitbenutzung der in der Stadt und Region vorhandenen Freizeit- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet ist, können auch hier flächensparende Synergieeffekte erzielt werden.</p> <p>Im nachgeordneten Verfahren ist darauf zu achten, dass durch die Anordnung der Gebäude sowie durch kleingliedrige Baukörper Beeinträchtigungen minimiert werden. Nicht bebaute Flächen sollen natürlich gestaltet und möglichst wasserdurchlässig angelegt werden.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0003</p> <p>Alternativen außerhalb von Winterberg wurden nicht geprüft, obwohl die "offene Anlage" auch auf die Angebote außerhalb Winterbergs in der Region zielt.</p>	<p>Die Feststellung trifft zu.</p> <p>Es handelt sich um eine vorhabensbezogene Planung der Stadt Winterberg.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0004</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist noch nicht abschließend geklärt.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Auf die Verkehrssituation ist der Planungsebene entsprechend in ausreichendem Maße und nachvollziehbar eingegangen worden. Details sind im nachfolgenden Verfahren zu regeln.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0005</p> <p>Die Überplanung eines kompletten Waldbestandes, wengleich auch in einer walдреichen Gegend, trägt zur Fragmentierung des geschlossenen Bestandes bei.</p>	<p>Gerade der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist stark durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Das vorgesehene Areal befindet sich in Randlage zur Kernstadt Winterberg, und zwar zwischen diversen Freizeiteinrichtungen.</p> <p>Der geplante Änderungsbereich ist nahezu vollständig bewaldet, befindet sich allerdings am Rande von ausgedehnten Waldbereichen, so dass es hier nicht zu Zerschneidungseffekten kommt. Es handelt sich hauptsächlich um jüngere Nadelholzbestände, die aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine überwiegend mittlere Wertigkeit aufweisen. Eine hohe ökologische Wertigkeit weisen die ca. 1,8 ha Hainsimsen-Buchenwald am Südhang des Änderungsbereiches auf. Aufgrund des hohen Waldanteils der Stadt Winterberg (rd. 68%) ist durch diesen Waldverlust keine erhebliche Beeinflussung der allgemeinen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes zu befürchten.</p> <p>Im Rahmen der Detailplanung ist darauf zu achten, dass schutzwürdige Bereiche in das Grünordnungskonzept eingebunden werden.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p> <p>Die LÖBF unterstützt ausdrücklich die Erstellung eines Gutachtens zum Tourismus im Sauerland. Sie bittet um zeitnahe Erstellung und ihre frühzeitige Einbeziehung.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 170001 Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Anregung: 0006</p> <p>Zu den im Büretal geschützten Lebensräumen nach § 62 LG (Nass- und Feuchtgrünland etc.) bestehen keine Pufferzonen in Richtung Talweg als Haupteinflussstraße. Wegen der unmittelbaren Nähe zu den genannten Lebensräumen ist durch den Ausbau der Talstraße, den Bau von Leitungen und den Abwasserkanal aufgrund von Stau- oder Drainageeffekten auch <u>indirekt</u> mit Wirkungen auf den Bodenwasserhaushalt angrenzender feuchter oder quelliger Standorte nahe der Straße zu rechnen.</p> <p>Dieser Frage wird im Umweltbericht derzeit nicht ausreichend nachgegangen.</p>	<p>Im Umweltbericht ist in den Kapiteln 6 (S.7, 3. + 4. Abs.), 7 (S.9, 4. Abs.) und 8 (S.10, 1. Abs. 4. Pkt.) auf die potenzielle Gefahr einer indirekten Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts an den Talweg angrenzender feuchter bzw. quelliger § 62-Biotop der Planungsebene entsprechend eingegangen worden.</p> <p>Der Hinweis wird an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergeleitet mit dem Auftrag, diesen Aspekt im nachgeordneten Verfahren eingehender zu untersuchen.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach Anregung: 0001</p> <p>Die Entscheidung für die Ansiedlung des Medebacher Ferienparks erfolgte Ende der 80er Jahre vor allem aus strukturpolitischen Gründen. Der Betrieb des Ferienparks hat sich sehr positiv auf die gesamte wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ausgewirkt und hat einen großen Anteil an der Wirtschaftskraft der Stadt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Medebach wird befürchtet, dass der geplante Park in Winterberg eine unmittelbare Konkurrenz zu dem Ferienpark in Medebach darstellt und damit konkret die ausreichende Auslastung des Medebacher Parks gefährdet sowie dessen wirtschaftliche Überlebensfähigkeit in Frage stellt.</p>	<p>Der Sektor des Freizeitwohnens stellt fraglos ein begrenztes Marktsegment dar, dem eine potenzielle Konkurrenzsituation innewohnt. Gleichwohl kann eine gewisse Konkurrenz auch gegenseitige belebende Wirkungen entfalten.</p> <p>Dies zeigen die Erfahrungen aus den Niederlanden, wo in zahlreichen Regionen Center Parcs, Landal-Greenparks und Ferienparks des weiteren großen niederländischen Anbieters Roompot relativ nah nebeneinander existieren.</p> <p>Aufgrund der guten Marktchancen treten diese Anbieter auch verstärkt am deutschen Markt, z. T. ebenfalls räumlich nah beieinander, wie z. B. in der Eifelregion, auf. Dabei ist der Trend zur immer stärkeren Ausdifferenzierung der Betriebstypen festzustellen.</p> <p>Im übrigen wird durch die geplante Anlage zusätzliche Wirtschaftskraft in die Region geholt, wovon auch Medebach profitieren kann, sind hier doch Freizeiteinrichtungen vorhanden, die gerade vom Gästeklientel Winterbergs mit genutzt werden aber insbesondere auch von den Gästen des geplanten Landal-Parks genutzt werden sollen.</p>	<p>Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der Stadt Medebach das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez.Reg. Arnsberg zugrunde gelegt hat.</p> <p>Die Stadt Medebach wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach</p> <p>Es kann anhand der Belegung der bereits existierenden Landal- und Center-Parks nachgewiesen werden, dass beide um genau dieselben Hauptnutzerguppen (Familien mit Kindern und Aktivurlauber) konkurrieren, auch wenn in der Raumverträglichkeitsstudie dazu widersprüchliche Aussagen getroffen werden.</p> <p>Etwa 70 bis 80 % der Gäste des Medebacher Parks gehören zu diesen beiden Hauptnutzerguppen.</p> <p>Dazu kommt, dass die demographische Entwicklung in Deutschland in jüngster Zeit durch einen starken Geburtenrückgang gekennzeichnet ist. Hieran wird sich auch in absehbarer Zeit nach Prognosen der Fachleute nichts Entscheidendes ändern. Das bedeutet, dass der Hauptnutzergreis für Ferienparks analog deutlich zurückgeht. Im Medebacher Park hat es bereits in der Saison 2004/2005 einen spürbaren Besucherrückgang gegeben.</p>	<p>Anregung: 0002</p> <p>Die Einwände sind unbegründet. Nach den Ergebnissen der NRW- und Sauerland-Touristik-Vereinigung bilden die Gäste von Ferienparks, -häusern und -wohnungen eine große vielseitige Gruppe, wovon 46% nur mit dem Partner und ca. 40% mit Kindern oder Verwandten reisen. Aber auch diese beiden Hauptnutzerguppen haben unterschiedliche Ansprüche an ihren Urlaub. So bevorzugen 62% einen Erholungsurlaub und 20% einen aktiven Urlaub. Auch wenn ähnliche Adressatengruppen angesprochen werden, so bilden diese jeweils auch Schnittmengen. Entscheidend ist jedoch nicht der z. T. gleichartige Hauptnutzergreis, sondern dessen Auswahlverhalten. Studien belegen, dass in erster Linie die Marke eines Anbieters und die damit verbundene Konzeption das Ausschlag gebende Kriterium für die Auswahl eines Ferienparks sei. Demnach seien rund 60% der Gäste Stammkunden der Marke. Erst im weiteren spielten Standortüberlegungen eine Rolle. D.h. insgesamt gesehen würde durch eine neue Ferienparkmarke ein erweitertes Kundenpotenzial erschlossen. Laut statistischen Angaben liegt die stärkste Phase des Geburtenrückganges bereits hinter uns. Ein weiterer Rückgang wird jedoch prognostiziert. Dennoch ist das Angebot an Ferienparks und Ferienwohnungen, aber z. B auch Urlaub auf dem Bauernhof und Hotels mit speziellen kindgerechten Angeboten deutlich gestiegen, ebenso wie die touristische Nachfrage danach. Ein Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Nachfrageverhalten besteht offensichtlich nicht ohne weiteres. Vielmehr überlagern Änderungen im Reiseverhalten (Reiseintensität, Reisehäufigkeit, Wahl der Unterkunftsart) demografische Entwicklungen.</p>	<p>Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der Stadt Medebach das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez.Reg. Arnsberg zugrunde gelegt hat.</p> <p>Die Stadt Medebach wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach</p> <p>Nach dem o. a. für Medebach erstellten Gutachten ist der Einzugsbereich völlig identisch. Beide Städte liegen nur 15 km voneinander entfernt. Die aus diesem Einzugsbereich gewinnbaren Nutzer, würden sich somit auf beide Parks aufteilen.</p> <p>Seitens der Stadt Medebach wird befürchtet, dass durch der Medebacher Park geringer als bisher ausgelastet sein wird.</p>	<p>Anregung: 0003</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Der Einzugsbereich für beide Parks ist nur zum Teil identisch (Niederlande, Ruhrgebiet). Darüber hinaus strebt der künftige Parkbetreiber an, verstärkt Neukunden aus dem Norddeutschen Raum (Hamburg, Bremen, Hannover) sowie aus der Rhein/Main-Region zu gewinnen.</p> <p>Unabhängig davon werden die aus diesen Einzugsbereichen gewinnbaren Nutzer nicht primär vom Center Parc in Medebach abgezogen, sondern setzen sich im wesentlichen aus dem bestehenden Kundenkreis von Landal zusammen bzw. aus Kunden, die dessen Konzept bevorzugen und drittens aus Neukundenmärkten zusammen. Bei angestrebten rund 160.000 Übernachtungen im Ferienpark Winterberg würden bei 60% Stammkundenanteil ca. 95.000 Übernachtungen auf den bestehenden Kundenkreis fallen. Auf die neu angesprochenen Gästeschichten entfielen ca. 65.000 Übernachtungen. Diese Zahl ist zu verteilen auf Gäste, die das Landal-Konzept bevorzugen, die ohnehin Winterberg anderen Orten vorziehen und solchen, die tatsächlich eine Alternativenentscheidung zwischen den Parks in Medebach und Winterberg treffen. Nach Erfahrungen in anderen Regionen ist von ca. 1 Drittel auszugehen, das beträfe ca. 22.000 Übernachtungen.</p> <p>Eine Gästeabwanderung von Medebach nach Winterberg in dieser geringen Größenordnung kann aber nicht dazu beitragen, den Center Parc in Medebach ernsthaft zu gefährden.</p> <p>Darüber hinaus sollte sich die Region um Winterberg und Medebach überlegen, wie sie sich am besten weiterentwickeln kann, sei es durch eine gewisse Erweiterung des touristischen Angebotes um gemeinsam als Ferienregion aufzutreten.</p>	<p>Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der Stadt Medebach das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez.Reg. Arnsberg zugrunde gelegt hat.</p> <p>Die Stadt Medebach wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)

- Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach Anregung: 0004</p> <p>Die Stadt Medebach gibt zu bedenken, dass die Stadt Winterberg von ihrer Lage und Ausstattung her über Vorteile gegenüber Medebach verfügt, die sich bei einer Konkurrenz beider Parks klar zum Nachteil des Medebacher Parks auswirken werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Winterberg hat in Richtung des Haupteinzugsgebietes (Ruhgebiet, Holland) die entscheidend besseren und kürzeren Straßenverkehrsverbindungen. • Winterberg verfügt im Gegensatz zu Medebach über einen Bahnanschluss. • Der Stadt Winterberg konnte mit erheblichen öffentlichen Fördermitteln Anlagen errichten, die ihren Namen bundesweit sehr bekannt gemacht haben (Bobbahn, Sprungschanze, Wintersportarena, Neugestaltung Stadtzentrum etc.). 	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Stadt Winterberg eignet sich zweifellos aufgrund ihrer Lage und ihrer vorhandenen Einrichtungen in besonderem Maße für die Errichtung einer Ferienhausanlage. Eine unterschiedliche Standortausstattung führt jedoch nicht gezwungenermaßen zu einer Präferenz im Auswahlverhalten der Gäste für einen der beiden Parks. Wie bereits dargelegt ist in erster Linie die Marke und das damit verbundene Konzept ausschlaggebend für die Wahl der Anlage.</p> <p>Der Vorteil eines Bahnanschlusses ist zu vernachlässigen, da die Gäste in der Regel mit dem PKW anreisen. Bei einer Anreisezeit von zwei bis vier Stunden je nach Einzugsgebiet (Ruhgebiet, Niederlande, Bremen, Frankfurt etc.) ist eine Differenz von 15 Minuten zusätzlicher Fahrzeit sicher kein maßgeblicher Vorteil.</p> <p>Ohne den enormen Einsatz öffentlicher Mittel konnte der Ferienpark in Medebach gar nicht realisiert werden. Inzwischen hat sich der Betrieb der Anlage positiv auf die Wirtschaftskraft der Stadt Medebach ausgewirkt. Mittlerweile hat sich anders als in früheren Jahren auch die gewerbliche Wirtschaft zu einem weiteren wirtschaftlichen Standbein entwickelt. Die Winterberger Wirtschaft ist dagegen weitgehend monostrukturiert. Demnach hängen rund 2/3 aller Arbeitsplätze direkt oder indirekt vom Tourismus ab.</p>	<p>Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der Stadt Medebach das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez.Reg. Arnsberg zugrunde gelegt hat.</p> <p>Die Stadt Medebach wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)

- Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach</p> <p>Anregung: 0005</p> <p>Trotz der in den Beteiligungsunterlagen angeführten These, beide Parks verträten eine unterschiedliche Philosophie und wiesen demzufolge auch einen unterschiedlichen Umfang an zentralen Anlagen auf, befürchtet die Stadt Medebach die Errichtung umfangreicher Zentralanlagen im Bereich Landschulheim/Möppis Hütte. Aufgrund der Lage des künftigen Ferienparks in der freien Landschaft (rund 2 km Luftlinie vom Rand der bebauten Ortslage Winterberg entfernt) und der schlechten fußläufigen Anbindung des künftigen Ferienparks können die Gäste die Angebote von Stadt und Region gar nicht in dem vorgesehenen Maße nutzen.</p>	<p>Anregung: 0005</p> <p>Die Konzeption von Landal-Ferienparks beruht auf landschaftsbezogenen Ferienhausangeboten. Aufgrund der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen und der hochwertigen, ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sollen die Einrichtungen im Ferienpark selbst auf das unumgänglich notwendige Maß zur Grundversorgung beschränkt werden, da man keine Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen in der Stadt und in der Region aufbauen möchte. Stattdessen sollen die vorhandenen Strukturen gestärkt werden. Die geplante Anlage liegt in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt Winterberg. Letztere ist fußläufig sowie auf kurzem Wege per PKW zu erreichen. Im übrigen würden die Deckungsbeiträge aus der Vermietung von 150 Häusern kaum den Betrieb umfangreicher Infrastruktur wirtschaftlich tragfähig gestalten.</p> <p>Im Regionalplan wird daher das Ziel 31 um einen Absatz 2 wie folgt ergänzt:</p> <p>"Neben den Einrichtungen des Freizeitwohnens darf der Ferienpark lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendigen Zentralanlagen ausgestattet sein. Im nachfolgenden Verfahren sind konkrete Aussagen zur maximalen Ausstattung zu treffen."</p>	<p>Einvernehmen.</p> <p>Die Stadt Medebach und die Stadt Winterberg sind mit der vorgeschlagenen Ergänzung des Ziel 31 einverstanden.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt auf Nachfrage klar, dass das Hallenbad der Stadt Winterberg in 5 – 10 Min. fußläufig erreichbar ist. Sollten die geplanten Freizeitanlagen im Kurpark errichtet werden, wären diese mit dem PKW in 3 – 4 Min. über eine geplante neue Anbindung zu erreichen.</p> <p>Die Bez.Reg. Arnsberg erläutert, dass durch die textlichen Festlegungen im Regionalplan bei evtl. abweichender Bauleitplanung Eingriffsmöglichkeiten im Rahmen des Verfahrens nach § 32 LPlIG vorhanden sind.</p> <p>Die Stadt Medebach legt Wert darauf, dass die Vorgaben für die notwendigen Zentralanlagen im nachfolgenden Bauleitplanverfahren konkret gefasst werden. Dies sagt die Stadt Winterberg zu.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach Anregung: 0006</p> <p>Der in Winterberg geplante Park fügt sich nicht in das Siedlungsgefüge der Kernstadt ein. Es soll eine fast 14 ha große Waldfläche in Anspruch genommen werden, die ca. 2 km vom bebauten Ortsrand Winterbergs entfernt liegt. Hinzu kommt noch, dass Anbindungen für Fußgänger und Fahrzeuge zum nächstgelegenen Ortsrand durch das dazwischen liegende Skigebiet völlig abgeschnitten sind. Um die Winterberger Kernstadt zu erreichen, müssen riesige Umwege in Kauf genommen werden.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Gem. Ziel 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Teilabschnittes sind Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen oder geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen.</p> <p>Der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist in besonderem Maße durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Die geplante Ferienhausanlage liegt in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt Winterberg, zwischen dem Golfplatz Tannenhof und dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg. Die geplante Erweiterung des FES kann somit als Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Freizeitinfrastruktur angesehen werden, ohne dass dafür an isolierter Stelle in der Landschaft Freiraum in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Nach Ziel B.III.3.21 LEP dürfen Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn diese nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.</p> <p>Der Forstamtsbereich Schmallenberg umfasst laut Landeswaldinventur ausgedehnte Waldbereiche mit einer Fläche von ca. 37.000 ha. Der Waldanteil der dazugehörigen Stadt Winterberg beträgt ca. 68 %, so dass sich auch bei der Alternativenprüfung gezeigt hat, dass es keine anderen geeigneten Standorte außerhalb des Waldes gibt. Der geplante Änderungsbereich ist zwar nahezu vollständig bewaldet, befindet sich allerdings am Rande von ausgedehnten Waldbe- reichen.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt auf Nachfrage klar, dass das Hallenbad der Stadt Winterberg in 5 – 10 Min. fußläufig erreichbar ist. Sollten die geplanten Freizeitanlagen im Kurpark errichtet werden, wären diese mit dem PKW in 3 – 4 Min. über eine geplante neue Anbindung zu erreichen.</p>

**Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
- Ferienhausanlage Winterberg -**

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach</p> <p>Aus den Beteiligungsunterlagen ergibt sich, dass für die Inanspruchnahme von rd. 14 ha Wald in Winterberg keinerlei Ersatz vorgesehen ist, weil die Fläche Winterbergs zu 60 % aus Waldfläche bestehe. Bei der Ansiedlung des Medebacher Ferienparks wurden rd. 4 ha Waldfläche in Anspruch genommen. Dabei wurde der Stadt durch das Land die zwingende Auflage gegeben, den mit dem Ferienpark verbundenen Eingriff in vollem Umfang durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (rd. 35 ha Flächenerwerb) sowie für die Waldinanspruchnahme eine volle Kompensation durch Aufforstungen gleich großer Flächen vorzunehmen, obwohl das Stadtgebiet Medebach ebenfalls zu knapp 60 % aus Waldfläche besteht. Die Stadt Medebach gibt zu bedenken, dass sich in den Beteiligungsunterlagen für den Winterberger Park keine vergleichbaren Aussagen finden lassen.</p>	<p>Es handelt sich hauptsächlich um jüngere Nadelholzbestände. Aufgrund des hohen Waldanteils der Stadt Winterberg ist durch diesen Waldverlust keine erhebliche Beeinflussung der allgemeinen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes zu befürchten. Darüber hinaus ist das Projekt als eine durchgrünte Anlage mit einem hohen Freiflächenanteil konzipiert, so dass die Waldinanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (unter 0,38 %) reduziert werden kann. Die Ferienhausanlage liegt nur ca. 1 km Luftlinie vom Siedlungsbereich "Schneil/Waltenberg" entfernt, in dem sich eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen befinden. Sowohl im Sommer als auch im Winter besteht die Möglichkeit, die Kernstadt sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen auf vorhandenen Wegen vom Ferienpark durch das Skigebiet fußläufig und ohne Umwege zu erreichen.</p>	
<p>Der Einwand ist unbegründet. Die Stadt Winterberg gehört mit fast 70% Waldanteil zu den walddreichsten Kommunen im ganzen Sauerland. Daher verzichtet die Regionalplanung gem. LEP Ziel 3.22 auf die Forderung nach Ersatzaufforstungen, zumal große, geschlossene Waldgebiete angrenzen. Gleichwohl können noch andere Maßnahmen in Frage kommen, um mit der Waldinanspruchnahme verbundene Eingriffe auszugleichen. Diese sind konkret im Genehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene der Regionalplanung zu regeln. Die Anregung wird an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>		<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages. Die Stadt Winterberg wird die Anregung als Trägerin der Bauleitplanung beachten.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach Anregung: 0008</p> <p>In den Beteiligungsunterlagen wird an mehreren Stellen ausgeführt, der Park solle auch Gästen dienen, die die Ruhe suchten. Das Gegenteil ist der Fall. An rd. 80 Tagen im Jahr (Einsatz von Schneekanonen) gehört gerade dieser Bereich des geplanten Ferienparks mit der unmittelbar angrenzenden Skiarena und den zahlreichen Events zu den belebtesten Plätzen im gesamten Lande, verbunden mit einem ständigen großen Verkehrsaufkommen durch Scharen von Tagestouristen.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Natürlich ist während der Skisaison mit einem hohen Besucheraufkommen zu rechnen. Das hohe Tagesbesucheraufkommen tritt in der Regel jedoch nur an den Wochenenden in der Wintersaison auf. Die Ferienhausanlage wird darüber hinaus so geplant, dass eine unmittelbare Nachbarschaft nicht gegeben ist.</p>	<p>Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 120707 Bürgermeister der Stadt Medebach</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg forderte seinerzeit von der Stadt Medebach, dass vor Einleitung des Änderungsverfahrens für den geplanten Ferienpark in Medebach durch ein Gutachten nachzuweisen sei, ob für einen solchen Ferienpark ein ausreichender Bedarf gegeben sei und ob die Auslastung nachhaltig sichergestellt werden könne. Die Stadt Medebach gibt zu bedenken, dass bei der Änderung des Regionalplanes für den geplanten Ferienpark Winterberg ein solches Gutachten über Bedarf und Auslastung bisher nicht erstellt bzw. dieser Sachverhalt nicht ausreichend untersucht worden ist.</p> <p>Es wird angeregt, für den Winterberger Park ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.</p>	<p>Anregung: 0009</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei Regionalplanverfahren, die auf Anregung eines Vorhabenträgers durchgeführt werden, hat dieser gemäß § 20 Abs. 2 LPlG die erforderlichen Unterlagen beizubringen. In der von der Stadt Winterberg als Vorhabenträgerin in Auftrag gegebenen Raumverträglichkeitsstudie werden plausible Aussagen zum Bedarf und zur Tragfähigkeit gemacht. Dort wird dargestellt, dass die Region um Winterberg über eine umfangreiche und qualitativ hochwertige, ganzjährig nutzbare Freizeit- und Erholungsinfrastruktur verfügt und sich daher in besonderem Maße für die Errichtung einer Ferienhausanlage eignet.</p> <p>Dem Regionalrat wird allerdings empfohlen, künftige Entscheidungen über weitere mögliche Ferienparkstandorte auf der Basis eines touristischen Fachbeitrages, der im Rahmen der Fortschreibung für den Regionalplan-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) erarbeitet werden soll, zu treffen. Denn eine beliebige Anzahl von Ferienparks wird für das Sauerland sicherlich nicht verträglich sein. Vielmehr bedarf es sorgfältiger Prüfung, um die vorhandenen Strukturen auf dem Sektor Freizeit und Erholung zu erhalten.</p> <p>Dafür soll ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden, in welchem die Potenziale für weitere Ferienparks im Sauerland bzw. deren limitierende Faktoren sowie die Verteilung der dazugehörigen Funktionen in diesem Raum betrachtet werden, wobei der Ferienpark in Winterberg im Sinne der o.g. Ausführungen als bestehend unterstellt wird.</p>	<p>Nicht abschließend erörtert.</p> <p>Die Stadt Winterberg stellt der Stadt Medebach das IFT-Gutachten zur Verfügung, das auch bei der Bewertung durch die Bez.Reg. Arnsberg zugrunde gelegt hat.</p> <p>Die Stadt Medebach wird sich bis Mitte Jan. 2007 schriftlich abschließend äußern.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 220001 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW Anregung: 0001</p> <p>Es wird bemängelt, dass für die Ferienhaussiedlung ca. 14 ha Wald beansprucht werden, davon ca. 1,8 ha Hainsimsen-Buchenwald.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Nach Ziel B.III.3.21 LEP dürfen Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn diese nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.</p> <p>Der Forstamtsbereich Schmallenberg umfasst laut Landeswaldinventur ausgedehnte Waldbereiche mit einer Fläche von ca. 37.000 ha. Der Waldanteil der dazugehörigen Stadt Winterberg beträgt ca. 68 %, so dass sich auch bei der Alternativenprüfung gezeigt hat, dass es keine anderen geeigneten Standorte außerhalb des Waldes gibt.</p> <p>Der geplante Änderungsbereich ist zwar nahezu vollständig bewaldet, befindet sich allerdings am Rande von ausgedehnten Waldbereichen, so dass es hier nicht zu Zerschneidungseffekten kommt. Es handelt sich hauptsächlich um jüngere Nadelholzbestände, die aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine überwiegend mittlere Wertigkeit aufweisen. Eine hohe ökologische Wertigkeit weisen die ca. 1,8 ha Hainsimsen-Buchenwald am Sühang des Änderungsbereiches auf. Aufgrund des hohen Waldanteils der Stadt Winterberg ist jedoch durch diesen Waldverlust keine erhebliche Beeinflussung der allgemeinen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes zu befürchten.</p>	<p>Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.</p> <p>Das Landesbüro hält seine Bedenken nach wie vor aufrecht (e-mail-Eingang vom 20.12.06, 14:25 Uhr)</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass durch die Erschließung des Ferienhausparks in Richtung Namenlosetal die dortigen FFH-Gebiete stark beeinträchtigt werden. Dadurch werde die Freizeit- und Erholungsnutzung des gesamten Gebietes in Richtung Namenlosetal geöffnet. Dies sei nicht vertretbar, sondern lediglich eine Erschließung in Richtung Winterberg und der bereits vorhandenen Einrichtungen.</p>

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK)
 - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
	<p>Darüber hinaus ist das Projekt als eine durchgrünte Anlage mit einem hohen Freiflächenanteil konzipiert, so dass die Waldinanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (unter 0,38 ‰) reduziert werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass schutzwürdige Bereiche sowohl innerhalb (Hainsimsen-Buchenwald) als auch außerhalb (Quellbereiche) des Änderungsbereiches, inklusive Pufferzone, nicht überplant, sondern in ein Grünordnungskonzept eingebunden werden.</p>	

Synopse zur 21. Änderung des Regionalplan-TA OB DO – östlicher Teil- (Kreis SO + HSK) - Ferienhausanlage Winterberg -

Anregung	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Beteiligter: 220001 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW</p> <p>Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebietes können nur unter der Voraussetzung, dass entsprechende Maßnahmen erfolgen, vermieden werden.</p>	<p>Anregung: 0002</p> <p>Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit auf Ebene des Regionalplanes hat ergeben, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Lebensraumtypen oder Arten besteht. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind auf der nachgeordneten Fachplanungsebene zu treffen.</p>	<p>Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.</p> <p>Kein Einvernehmen mit dem Landesbüro (s. 0001)</p>
<p>Beteiligter: 220001 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW</p> <p>Die geplante Anlage stellt einen neuen Siedlungssatz ohne Zusammenhang mit der Ortslage von Winterberg dar.</p>	<p>Anregung: 0003</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Gem. Ziel 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Teilschnittes sind Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich entweder nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen oder geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen. Der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist in besonderem Maße durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Die geplante Ferienhausanlage liegt in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt Winterberg, zwischen dem Golfplatz Tannenhof und dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg sowie weiteren angrenzenden Freizeiteinrichtungen. Die geplante Erweiterung des FES kann somit als Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Freizeiteinfrastruktur angesehen werden.</p>	<p>Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.</p> <p>Kein Einvernehmen mit dem Landesbüro (s. 0001)</p>
<p>Beteiligter: 270105 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH</p> <p>Die RWE weist darauf hin, dass eine Versorgung der geplanten Ferienhausanlage mit Strom und Gas aus den Verteilungsnetzen der RWE erst nach Entwicklung entsprechender Versorgungskonzepte erfolgen kann. Der entsprechende Betreiber möge sich möglichst frühzeitig mit der RWE in Verbindung setzen.</p>	<p>Anregung: 0001</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Stadt Winterberg als Trägerin der Bauleitplanung weitergegeben.</p>	<p>Einvernehmen mit den anwesenden Beteiligten.</p>

Anlage 2

Die zeichnerische Darstellung gem. Anlage 1 der Vorlage (15/02/06) zum Erarbeitungsbeschluss bleibt unverändert.

Anlage 3

Ergänzung des Ziels 31 im Kapitel „Freizeit- und Erholungsschwerpunkte“ um einen 2. Absatz und um einen 3. Absatz sowie Ergänzung der zugehörigen Erläuterungen nach dem 1. Absatz

(Die ergänzten Textpassagen sind fett und kursiv gekennzeichnet.)

5.2 Freizeit- und Erholungsschwerpunkte (FES)

Ziel 31

(2) Der Teilbereich des FES auf dem Sürenberg nördlich des Büretales darf nur auf der Basis einer einheitlichen raumverträglichen Gesamtkonzeption für die Errichtung einer Ferienhausanlage realisiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf eine Flächen sparende und landschaftsgerechte Gestaltung der Anlage zu achten. Außerdem ist durch ausreichende Pufferzonen und andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Störung benachbarter wertvoller Biotope vermieden wird.

(3) Neben den Einrichtungen des Freizeitwohnens darf der Ferienpark lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendigen Zentralanlagen ausgestattet sein. Im nachfolgenden Verfahren sind konkrete Aussagen zur maximalen Ausstattung zu treffen.

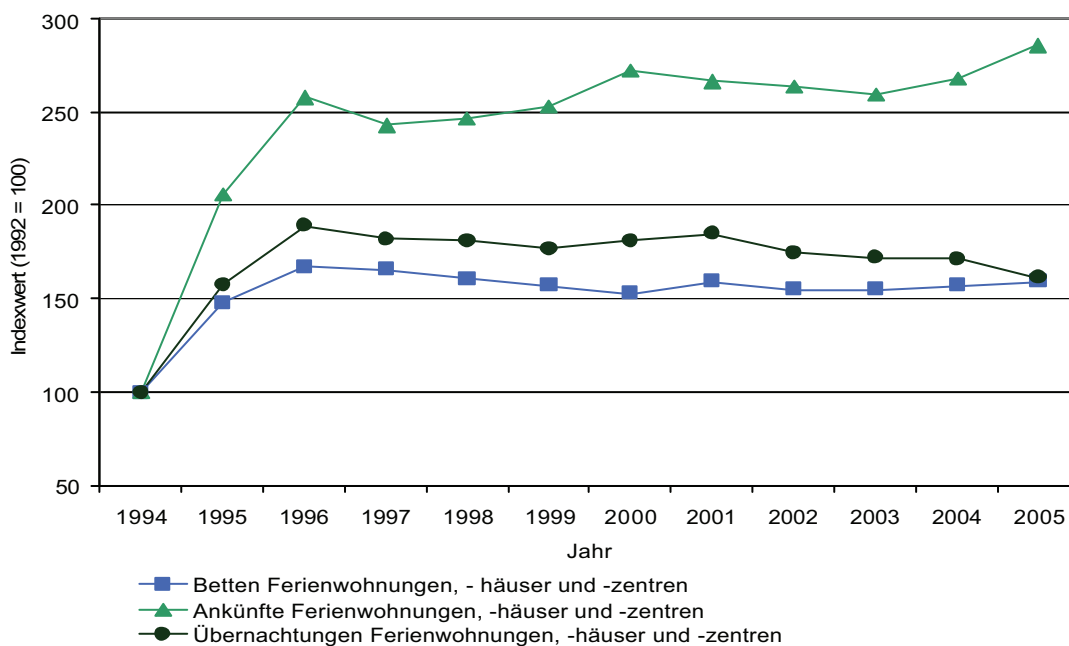
Erläuterung:

(...)

Als Ergänzung zu den bestehenden Freizeiteinrichtungen soll der FES um eine naturverträgliche Ferienhausanlage in nördlicher Richtung auf dem Sürenberg erweitert werden. Die Gesamtanlage soll von Anfang an als Einheit gestaltet, errichtet und betrieben werden. Eine abschnittsweise Realisierung kommt nicht in Betracht. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass der sensible Bereich des Büretales und andere umgebende Landschaftsbereiche vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

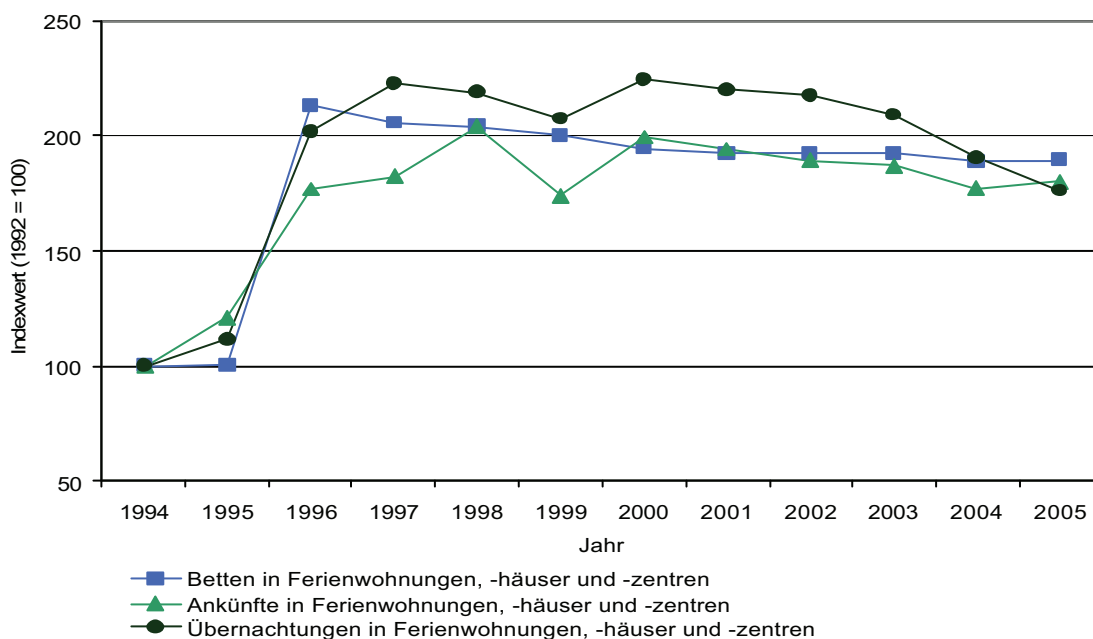
Damit ist der Ausbau des FES Winterberg im wesentlichen abgeschlossen. (...)

Abbildung 1: Vergleich der indizierten Entwicklung der Gästekünfte und -übernachtungen und des Ausbaus des Bettenangebotes in Ferienwohnungen, -häusern und -zentren in NRW im Zeitraum 1994-2005 (1994 = 100)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, verschiedene Jahre

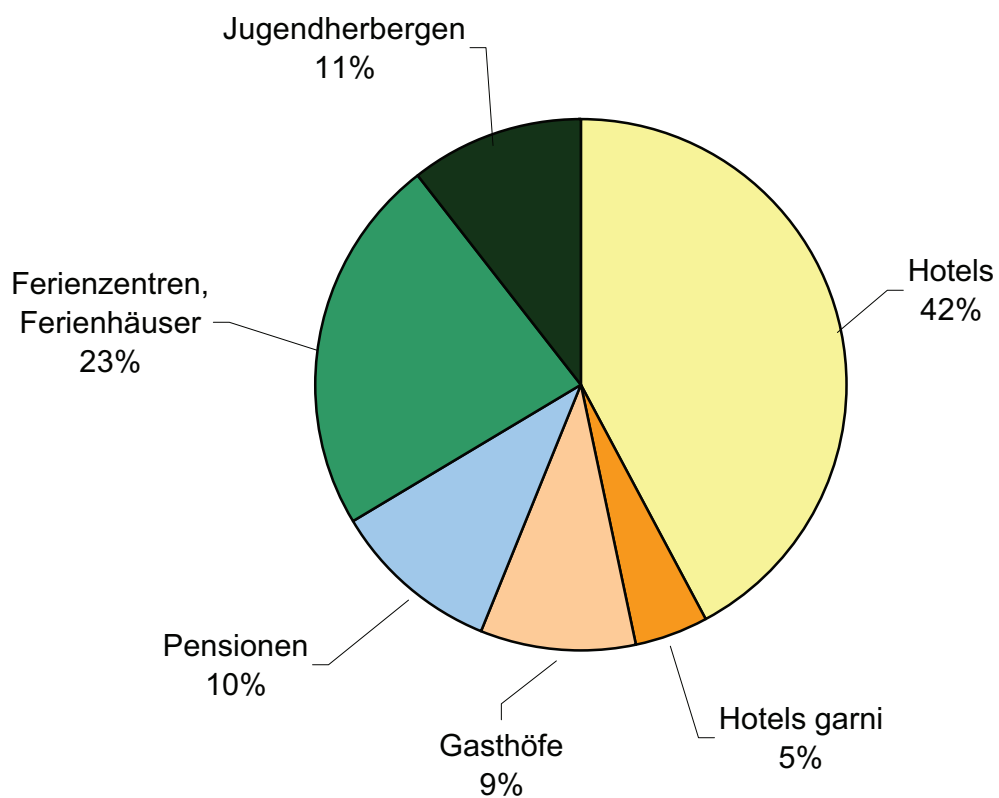
Abbildung 2: Vergleich der indizierten Entwicklung der Gästekünfte und -übernachtungen und des Ausbaus des Bettenangebotes in Ferienwohnungen, -häusern und -zentren in Winterberg im Zeitraum 1994-2005 (1994 = 100)



Anlage 5

Bettenstruktur im Sauerland im Jahr 2005

Unterkunftsart	Bettenanzahl
Hotels	14432
Hotels garni	1582
Gasthöfe	3220
Pensionen	3542
Ferienzentren, Ferienhäuser	7879
Jugendherbergen	3630
	34285

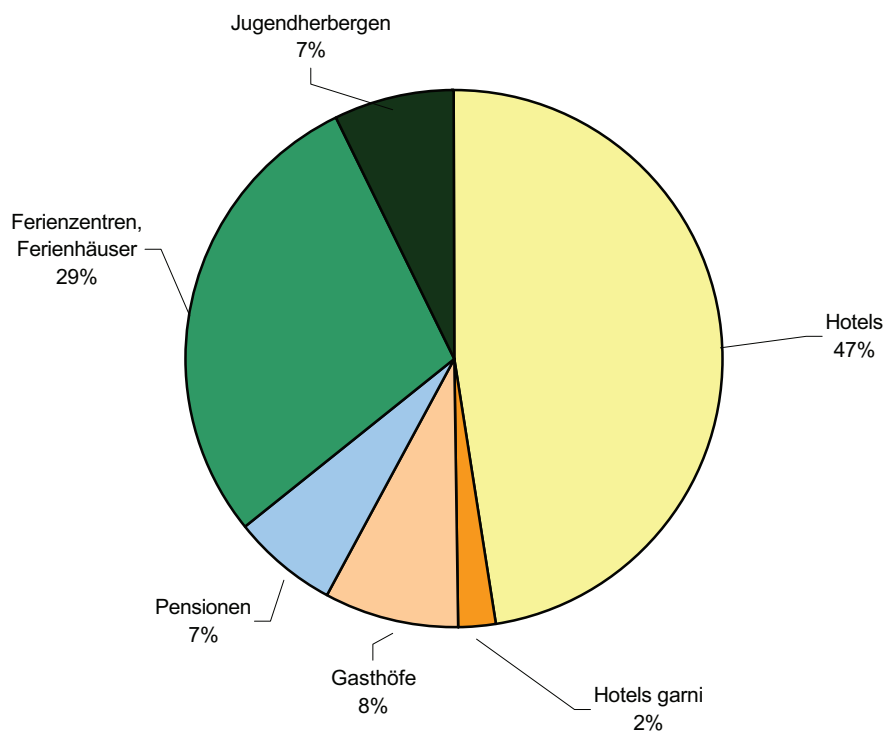


Quelle: Studie im Auftrag der Stadt Winterberg, 2006

Anlage 6

Bettenstruktur in der Region Eifel/Ahr im Jahr 2005

Unterkunftsart	Bettenanzahl
Hotels	13507
Hotels garni	665
Gasthöfe	2279
Pensionen	1868
Ferienzentren, Ferienhäuser	8134
Jugendherbergen	2041
	28494



Quelle: Studie im Auftrag der Stadt Winterberg, 2006

Anlageverzeichnis:

1. Niederschrift über die Erörterung vom 20.12.2006 mit Zusammenstellung der eingegangenen Bedenken und Anregungen, der Ausgleichsvorschläge der Bezirksregierung und den Erörterungsergebnissen
2. Änderung der zeichnerischen Darstellung
3. Änderung der textlichen Darstellung (Ziel 31)
4. Auszug aus der Studie im Auftrag der Stadt Winterberg (Vergleich der indizierten Gästeankünfte und -übernachtungen sowie des Ausbaus der Bettenkapazitäten in NRW und in Winterberg im Zeitraum 1994-2005)
5. Auszug aus der Studie im Auftrag der Stadt Winterberg (Bettenstruktur im Sauerland, Stand 2005)
6. Auszug aus der Studie im Auftrag der Stadt Winterberg (Bettenstruktur in der Region Eifel/Ahr, Stand 2005)