

WOHNBAUFLÄCHEN- BEDARFSERMITTLUNG

Gemeinde Am Ettersberg

Februar 2023

Auftraggeber: Gemeinde Am Ettersberg
OT Berlstedt
Hauptstraße 23
99439 Am Ettersberg

Auftragnehmer: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen
Dipl.-Ing. [FH] K. Schragow

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
VORBEMERKUNGEN	1
1. BEVÖLKERUNG	1
1.1 BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	1
1.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN	7
2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG	12
2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNG	12
2.2 BESTANDSDARSTELLUNG IM BASISJAHR	14
2.2.1 Wohnungsbedarfsträger und Sollwohnungsbestand im Basisjahr 2021	14
2.2.1 Potentialanalyse	15
2.2.2 Erfassung des Leerstandes	15
2.2.3 Erfassung der Baulücken	17
2.2.4 Zusammenfassung - Daten Basisjahr	19
2.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	19
2.3.1 Bedarfsprognose auf Basis der Haushalte	19
2.3.2 Bedarfsprognose auf Basis der Bautätigkeit	21
2.4 FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE	22

VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Am Ettersberg wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde erstellt. Der Prognosezeitraum umfasst 13 Jahre. Als Basisjahr wird das Jahr 2021 zugrunde gelegt. Ausgehend vom Basisjahr werden die Ergebnisse für den Planungshorizont 2035 dargestellt.

1. BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerungsentwicklung und ihre langfristige Vorausschau ist ein entscheidendes Kriterium für die künftige Entwicklung und Gestaltung der Städte und Gemeinden.

Davon abhängig sind maßgeblich die Kriterien des Arbeitsmarktes, der privaten Haushaltsentwicklung und damit des Wohnungsbedarfes in Zusammenhang mit der dazugehörigen Baulandbereitstellung sowie der Auslastung und Entwicklung der gesamten Infrastruktureinrichtungen.

Die Bevölkerungsentwicklung hat damit entscheidenden Einfluss auf den kommunalpolitischen Handlungsbedarf zur Sicherung der ökonomischen, sozialen und kulturellen Rahmenbedingungen des gesamten Städte-/ Gemeindegebietes.

Veränderungen der Einwohnerzahl resultieren aus der Geburten- und Sterberate (Natürliche Bevölkerungsbewegung) sowie den Zu- und Fortzügen (räumliche Bevölkerungsbewegung, Wanderung). Die Sammlung dieser Daten erfolgt in statistischen Erhebungen, die bei nachfolgenden Aussagen und Darstellungen verwendet wurden.

1.1 BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Thüringen

Mit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 setzte in den neuen Ländern (darin auch das Land Thüringen) ein massiver Bevölkerungsverlust ein, der sich durch den zunehmenden Wegzug (**Abwanderung**) in die Altbundesländer bedingte (Arbeitsplatzangebote, Lohnniveau, Entwicklungschancen usw.). Wanderungsbewegungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Alters- und Geschlechtsstruktur der Bevölkerung. Jüngere Frauen und Männer im Alter von 20 bis 30 Jahren sind am mobilsten, wobei Wanderungen der Frauen je 1 000 EW noch über denen der gleichaltrigen Männer liegen. Hauptsächlich Gründe hierfür sind Ausbildung, Studium und das Arbeitsplatzangebot. Die Mobilität sinkt mit steigendem Lebensalter und nimmt erstaunlicherweise im höheren Alter (über 79 Jahre) noch einmal zu. Hier spielt vor allem die Wahl eines Alterswohnsitzes sowie familiäre Gründe (Wohnort in der Nähe der Kinder usw.) eine Rolle.

Der Geburtenrückgang, der zusätzliche Wegzug der jungen Bevölkerungsschichten in die städtischen Räume und die allgemeine Alterung der Gesellschaft führen in den ländlichen Gebieten aller Flächenbundesländer zu erheblichen Defiziten, die tiefgreifende Auswirkungen auch auf den kommunalpolitischen Handlungsbedarf zur Sicherung der ökonomischen, sozialen und kulturellen Rahmenbedingungen der Gemeinde Am Ettersberg haben.

In den 1990er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Thüringen zusätzlich durch einen drastischen **Geburtenrückgang** geprägt. Der Tiefpunkt der Geburtenzahlen wurde im Jahr 1994 erreicht. Ab 1995 stieg die Zahl der Geburten wieder leicht an, stagnierte aber in den Jahren 2000 bis 2006. Seit 2007 ist wieder ein leichter Aufwärtstrend erkennbar.

Diese Bevölkerungsentwicklung bedingt sich u. a. aus dem Fehlen der „Müttergeneration“ (Frauen im gebärfähigen Alter zwischen 15 und 45). Eine zentrale Größe für die Beschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Fruchtbarkeitsziffer (Zahl der lebend geborenen Kinder je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter). Zur Sicherung der einfachen natürlichen Bevölkerungsreproduktion ist eine allgemeine Fruchtbarkeitsziffer von statistisch betrachtet 2,1 Kindern je Frau im Alter von 15 – 45 Jahren erforderlich. In Thüringen liegt diese Zahl im Jahr 2019 bei 1,56 Kindern pro Frau und somit über dem deutschlandweiten Wert von 1,54 Kindern pro Frau (Quelle Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2019).

Der Anstieg der Geburtenrate seit 1995 konnte die Sterberate allerdings nicht kompensieren, so dass die negativen Salden beider Komponenten (Geburten, Sterbefälle) zu einem stetigen Bevölkerungsverlust in Thüringen führen.

Im Jahr 2015 konnten die meisten Zuzüge und der höchste Wanderungssaldo seit 1990 verzeichnet werden. Der Zuzug aus anderen EU-Ländern, aber vor allem der Zuzug aus Ländern, aus denen vornehmlich Flüchtlinge nach Thüringen kamen, bestimmte das Zuwanderungsbild und damit auch das Bevölkerungswachstum.

Thüringen:

1990	2,61 Millionen Einwohner
1995	2,50 Millionen Einwohner
2000	2,43 Millionen Einwohner
2005	2,33 Millionen Einwohner
2006	2,31 Millionen Einwohner
2010	2,24 Millionen Einwohner
2011	2,18 Millionen Einwohner
2012	2,17 Millionen Einwohner
2013	2,16 Millionen Einwohner
2014	2,16 Millionen Einwohner
2015	2,17 Millionen Einwohner
2016	2,16 Millionen Einwohner
2017	2,15 Millionen Einwohner
2018	2,14 Millionen Einwohner
2019	2,13 Millionen Einwohner
2020	2,12 Millionen Einwohner
2021	2,11 Millionen Einwohner

Tabelle: Entwicklung der Bevölkerung 1990 bis 2020 (Quelle: TLS – Zugriff: 01/2023)

Im Zeitraum 1990 bis 2006 verlor Thüringen ca. 300.000 Einwohner. Das sind 11,50% der Gesamtbevölkerung (pro Jahr 0,72%). 2006 bis 2021 folgte ein weiterer Verlust von ca. 200.000 Einwohnern (pro Jahr ca. 0,58%).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Zahl der Geburten und der Sterbefälle. Hierbei verschiebt sich die Altersstruktur der Bevölkerung in Richtung ältere Bürger. Ursache hierfür sind die gestiegene Lebenserwartung und geringere Geburtenzahlen.

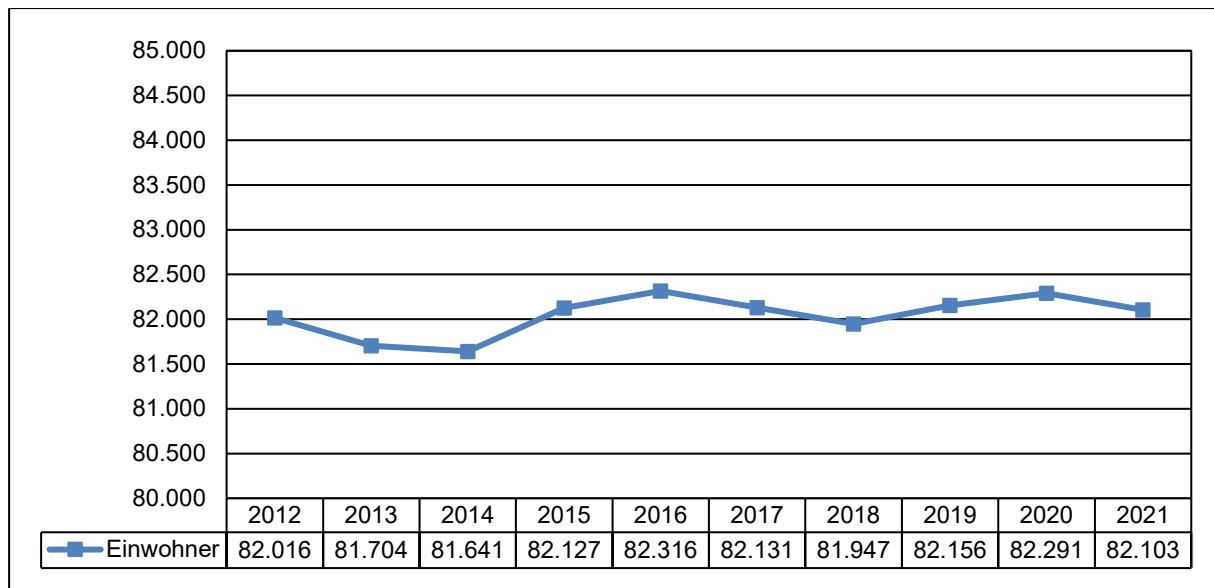
Altersstruktur:

Die Lebenserwartung der deutschen Bevölkerung steigt stetig. Ein heute in Thüringen geborenes Mädchen hat eine durchschnittliche Lebenserwartung von ca. 83 Jahren. Bei Jungen beträgt sie ca. 78 Jahre (Quelle: TLS, Statistisches Jahrbuch Thüringen 2021). Die Altersstruktur verändert sich dabei hin zu einer wachsenden Anzahl älterer Menschen. In Thüringen leben aktuell (2020) mehr 65-Jährige und Ältere (27,0%) als junge Menschen unter 15 Jahren (12,9%). Diese Altersstruktur wird auch in Zukunft weiterhin vorliegen.

Landkreis Weimarer Land

Für die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises und der Gemeinde Am Ettersberg wird ein Zeitraum von 10 Jahren herangezogen.

Landkreis Weimarer Land
Stand 2021: 82.103 Einwohner



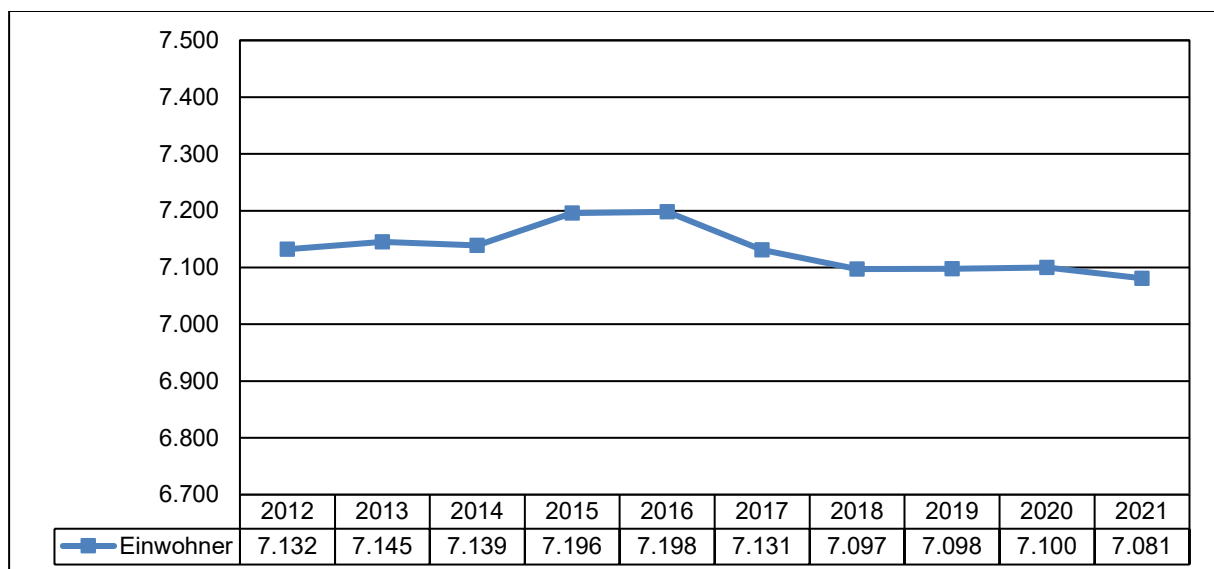
Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Für die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Weimarer Land war lange Zeit eine rückläufige Tendenz erkennbar, die sich u. a. aus der Arbeitsmarktsituation und dem damit verbundenen Wanderungssaldo sowie der Differenz zwischen Geburten und Sterberaten bedingt. 2015, 2016 sowie 2019 und 2020 war jedoch wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen, so dass die Bevölkerungszahl seit 2012 mit leichten Schwankungen annähernd stabil verläuft.

Gemeinde Am Ettersberg

Hinweis: Bei den Auswertungen der statistischen Daten wurden immer alle früher eigenständigen Gemeinden des aktuellen Gemeindegebietes mit betrachtet.

Die Werte, der bis 31.12.2018 eigenständigen Gemeinden Berlstedt, Buttelstedt (Stadt), Großobringen, Heichelheim, Kleinobringen, Krautheim, Ramsla, Sachsenhausen, Schwerstedt, Vippachedelhausen und Wohlsborn wurden addiert und unter der Bezeichnung Gemeinde Am Ettersberg zusammengefasst dargestellt.



Absolute Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Am Ettersberg (Quelle: TLS - Zugriff 01/2023)

Betrachtet man das Gebiet der Gemeinde Am Ettersberg mit allen Ortsteilen im gleichen Zeitraum, so ist ein Bevölkerungsverlust von 51 Einwohnern zwischen 2012 und 2021 zu verzeichnen. Dies entspricht ca. 0,72 % (jährlicher Verlust von ca. 0,07 %).

In den Jahren 2012-2014 und seit 2018 blieben die Einwohnerzahlen fast konstant und in den Jahren

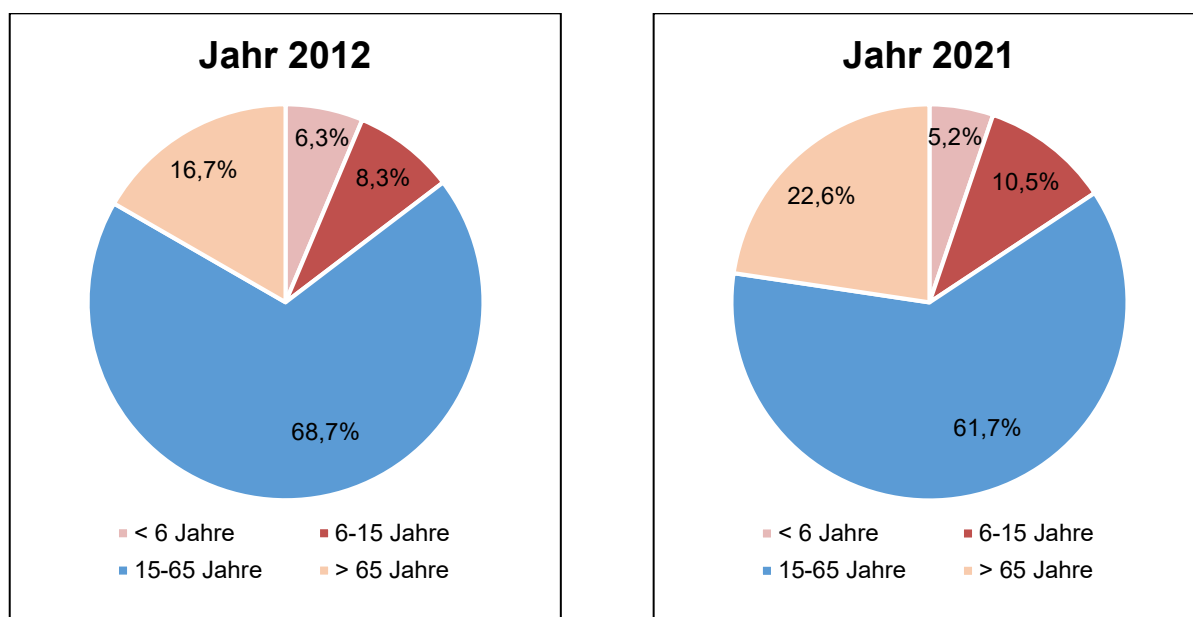
2015/2016 konnte ein leichter Zuwachs von insgesamt 59 Einwohnern festgestellt werden. Gegenüber dem jährlichen Verlust von ca. 0,28 % (Durchschnittswert) im Land Thüringen im selben Zeitraum kann die Verlustrate für die Gemeinde Am Ettersberg als sehr gering bewertet werden.

Altersverteilung der Gemeinde Am Ettersberg

Im Gegensatz zu den über **65-Jährigen**, welche im Jahr 2021 mit 1.603 Einwohnern **ca. 22,6 %** der Bevölkerung einnehmen, liegt der prozentuale Anteil der **Kinder unter 6** bei **ca. 5,2 %**. Die Gruppe der **Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren** ist mit einem Wert **10,5 %** vertreten.

Ursache für die Zunahme der älteren Bevölkerung ist unter anderem die starke Abwanderung insbesondere junger Menschen, die z.B. in den westlichen Bundesländern Arbeitsplätze finden. Die fehlenden jungen Menschen bekommen hier keine Kinder. Die Verjüngung der Bevölkerung bleibt aus.

Im nachfolgenden Diagramm ist deutlich erkennbar, dass die Altersgruppe der über 65-Jährigen seit dem Jahr 2012 stetig ansteigt. Eine zunehmende Tendenz ist bei der Altersgruppe der 6-15-Jährigen seit dem Jahr 2011 ebenfalls zu verzeichnen.



Prozentuale Aufteilung der Altersgruppen in den Jahren 2012 und 2021 im Gebiet der Gemeinde Am Ettersberg
(Quelle: TLS - Zugriff 011/2021)

Bevölkerungsbewegung der Gemeinde Am Ettersberg

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff: 01/2023

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Zahl der Geburten und der Sterbefälle. Sie hat Einfluss auf die Altersstruktur. Wenngleich auch eine Zunahme an unter 15-Jährigen in der Gemeinde verzeichnet werden kann (2011 – 1.026 Personen / 2020 – 1.089 Personen), ist eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Richtung ältere Bürger erkennbar. Ursachen hierfür sind die gestiegene Lebenserwartung und die geringere Geburtenzahlen. Derzeit ist hier mehr als jede fünfte Person älter als 65 Jahre.

Betrachtet man die räumliche Wanderungsbewegung so sind Schwankungen im Überschussanteil zwischen positiv und negativ erkennbar. Der Wegzug wird hauptsächlich von der Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 45 Jahren bestimmt. Die älteren Einwohner sind zumeist durch Eigentumsbildung mit dem Ort verbunden, so dass ein Ortswechsel oftmals nicht in Frage kommt. Dies trägt zu einer Überalterung der Bevölkerung bei.

Insgesamt ist festzustellen, dass die räumlichen Wanderungsbewegungen einen weitaus größeren Einfluss auf die Einwohnerzahlen haben als die natürlichen Bewegungen der Geburten und Sterbefälle.

	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzug	Wegzug	Saldo
2012	75	51	24	325	374	-49
2013	62	45	17	361	368	-7
2014	72	60	12	327	345	-18
2015	62	71	-9	415	348	67
2016	67	51	16	386	399	-13
2017	43	45	-2	319	385	-66
2018	37	46	-9	360	384	-24
2019	56	41	15	262	276	-14
2020	56	66	-10	266	254	12
2021	56	69	-13	273	278	-5

Bevölkerungsbewegung im Gebiet der heutigen Gemeinde Am Ettersberg
Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Die Geburtenrate der Gemeinde mit ihren Ortsteilen bewegt sich seit dem Jahr 2011 zwischen 37 und 75 Geburten pro Jahr. In 5 der 10 betrachteten Jahre kommt es zu einem negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Insgesamt kann man feststellen, dass die Sterberate durch die örtliche Geburtenrate kompensiert werden kann (positiver Überschuss im Zeitraum von 2012 – 2021 von + 41 EW).

Langfristig gesehen wird sich aufgrund der Alterszusammensetzung die Zahl der Gestorbenen weiter erhöhen. Durch die immer geringer werdende Zahl junger Menschen werden auch weniger Kinder geboren (Fehlen der Müttergeneration).

Durch die Wanderungen kommt es im Betrachtungszeitraum zu einem Verlust von 117 EW.

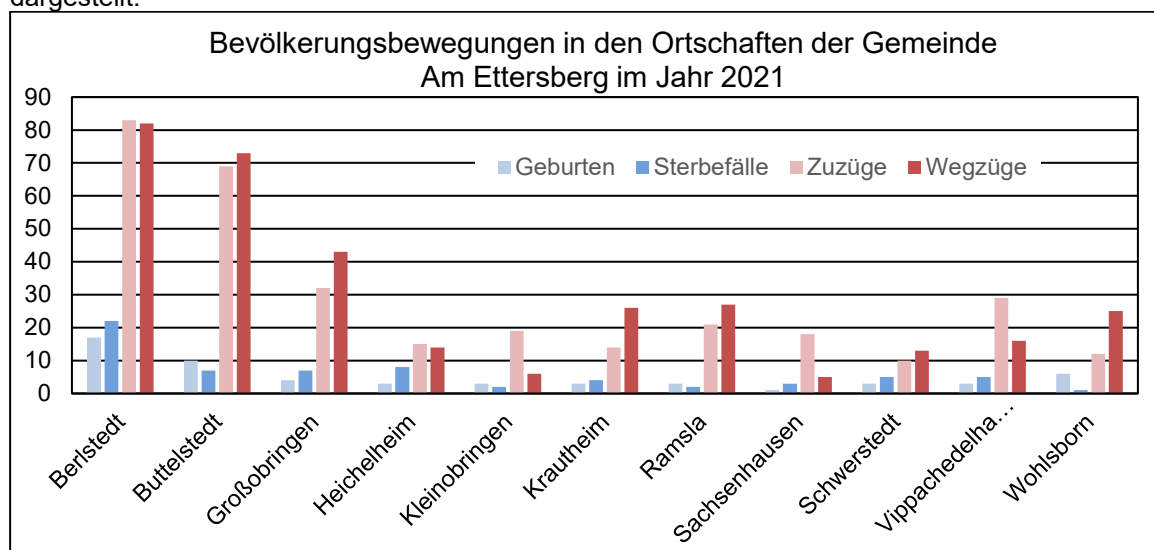
Über die Bevölkerungsbewegung und Altersstruktur innerhalb der einzelnen Ortsteile lässt sich auf Grund der fehlenden Daten keine Aussage machen.

Die Bevölkerungszahlen 2021 werden als Basis für Prognosen zur Wohnbaufläche herangezogen.

Bevölkerungsbewegung in den Ortschaften der Gemeinde Am Ettersberg im Jahr 2021

Angaben des der Gemeinde – Stand: Nov. 2021

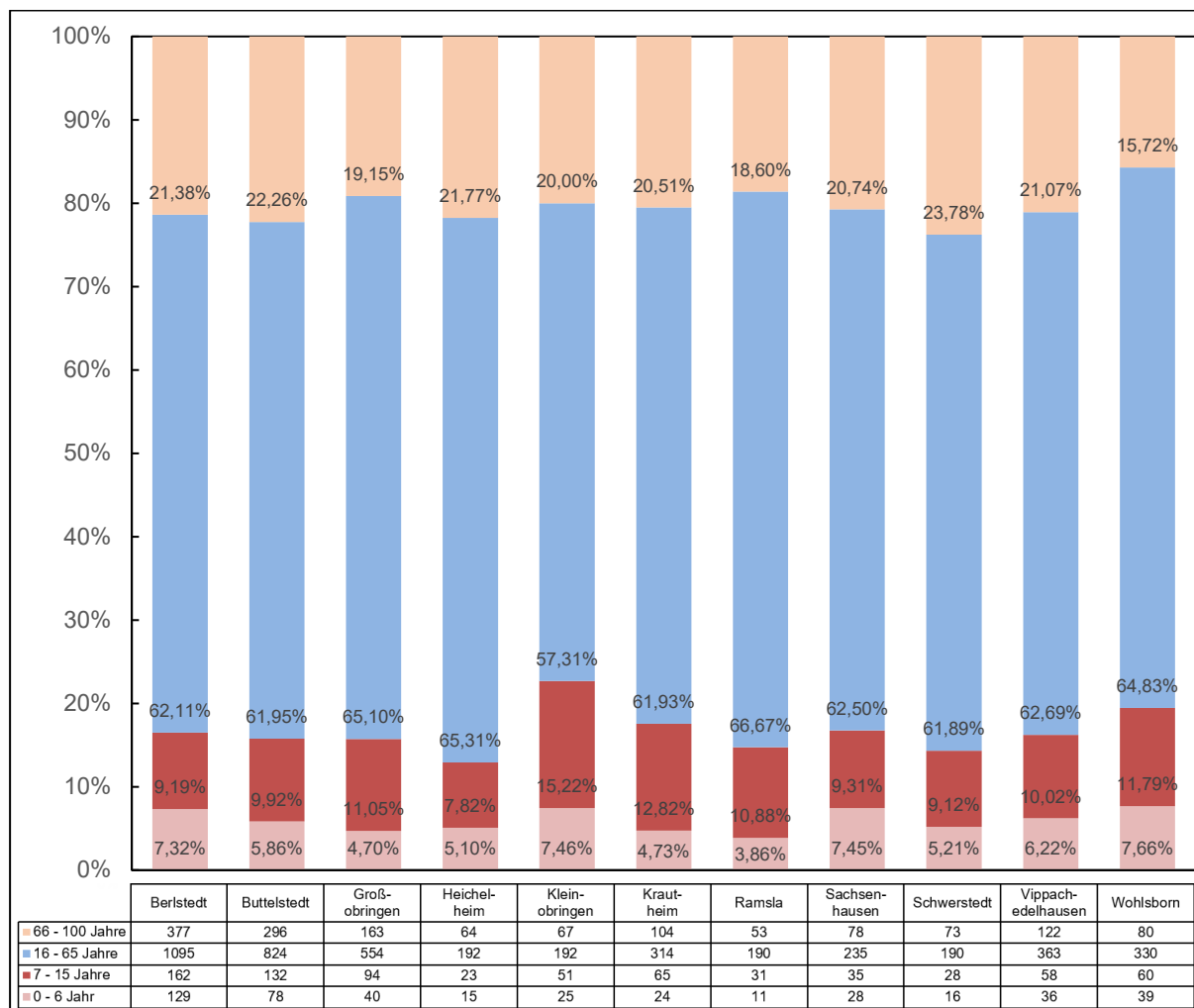
In der nachfolgenden Grafik werden die natürlichen Bewegungen (Geburten und Sterbefälle) sowie die Wanderungen (Zuzüge und Wegzüge) des Basisjahres 2021 in den einzelnen Ortschaften vergleichend dargestellt.



Deutlich wird, dass in den größeren Ortschaften Berlstedt (1.763 Einwohner), Buttelstedt (1.328 Einwohner) und Großobringen (851 Einwohner) die Wanderungsbewegungen einen größeren Einfluss auf die Einwohneranzahl haben als in den übrigen Ortschaften, d.h. die Wegzüge stark ins Gewicht fallen und die Bevölkerungszahl der gesamten Gemeinde beeinflussen.

Altersstruktur in den Ortschaften der Gemeinde Am Ettersberg – Stichtag 31.12.2021

Angaben des der Gemeinde – Stand: Februar 2023



In der Altersstruktur der einzelnen Ortschaften lassen sich Unterschiede erkennen.

In Wohlsborn nehmen die Senioren über 65 Jahren den geringsten Anteil von 15,72% und die Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre einen Anteil von 19,45 % an der Bevölkerung ein. In Kleinobringen ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 22,68 % am höchsten.

Über 20 % liegt der Anteil der Senioren in den Ortsteilen Berlstedt, Buttelstedt, Heichelheim, Kleinobringen, Krautheim, Sachsenhausen, Schwerstedt und Vippachedelhausen. In diesen Ortschaften ist damit bereits mehr als jeder 5. Einwohner über 65 Jahre alt. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren durch den demografischen Wandel weiter ansteigen.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 20 % an den Einwohnern wird nur in Kleinobringen mit 22,68 % übertroffen. In Wohlsborn (19,45 %) wird der Wert von 20% fast erreicht.

Den geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen hat mit 12,92 % die Ortschaft Heichelheim.

1.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

In vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens, bei der Bauleitplanung sowie für den Wohnungsmarkt sind Informationen über die Bevölkerungsentwicklung der zukünftigen Jahre von großer Bedeutung. Ausgehend von bestimmten Annahmen über die Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle sowie der Wanderungen wird dabei in Modellrechnungen die künftige Bevölkerungsentwicklung abgebildet.

Bevölkerungsprognose Thüringen

Im Rahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) wurden nach Abstimmungen der Annahmen zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern Bundes- und Landesergebnisse berechnet.

Am 11. Juli 2019 wurden die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) vom Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlicht. Bei der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurden zunächst die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt, aus deren Summe sich das Ergebnis für Thüringen ergibt.

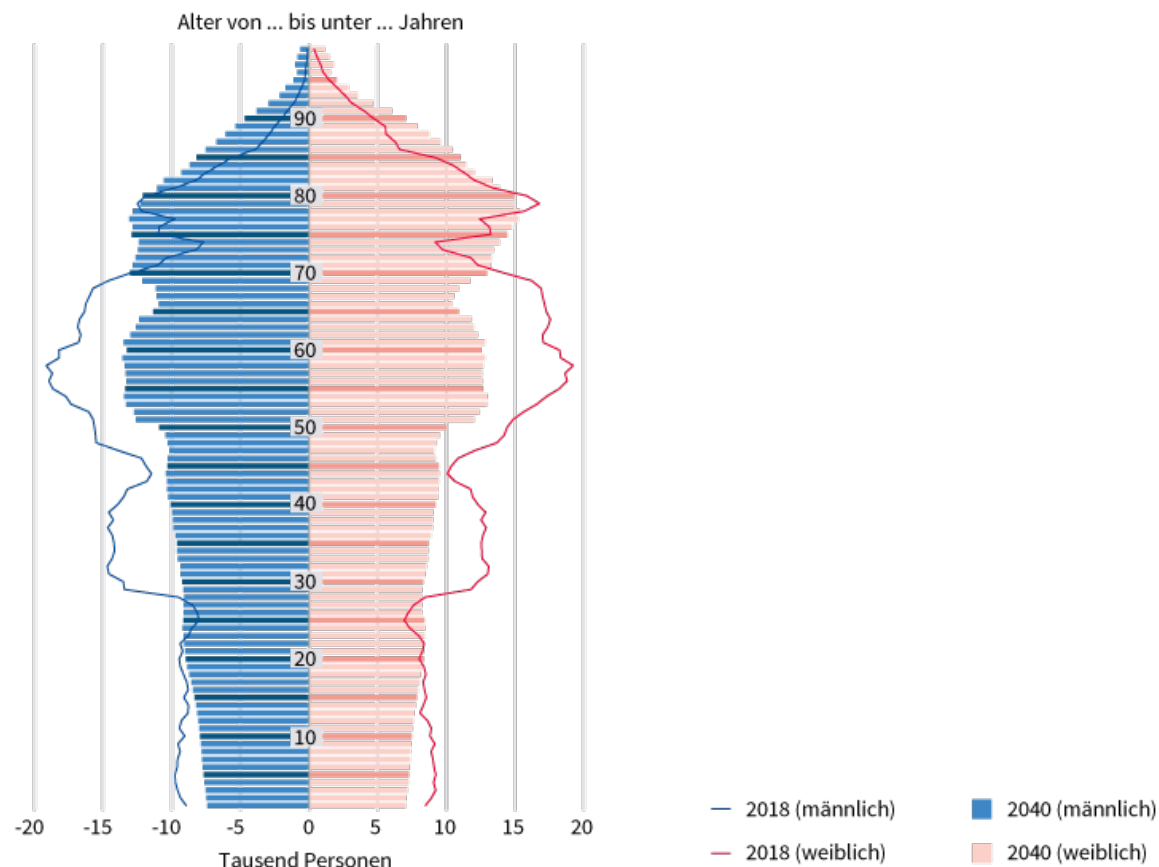
Ausgangspunkt für die Berechnungen ist der Bevölkerungsstand zum 31.12.2018 nach Alter und Geschlecht.

Auf Grund der 2. rBv bleibt festzustellen, dass bis auf die Städte Erfurt und Jena der überwiegende Teil Thüringens von einem teilweise gravierenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 betroffen sein wird.

Nur in Bezug auf die Gesamtbevölkerung wird der Rückgang bis 2040 fast linear erfolgen, nicht jedoch für die einzelnen Altersgruppen. Insbesondere der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung wird steigen. Auch wenn zukünftig statistisch betrachtet pro Frau mehr Kinder geboren werden, hält der über den Gesamtzeitraum gemittelte Abwärtstrend bei den Neugeborenen bis 2040 an.

Land Thüringen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040



Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040 (Quelle: TLS Zugriff 01/2023: Thüringen Morgen 2040, 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

Neben den fehlenden Geburten hat auch das Wanderungssaldo großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Die hohe Arbeitslosigkeit in den ostdeutschen Bundesländern und eine größere Nachfrage auf dem westdeutschen Arbeitsmarkt ließ eine starke Wanderungsbewegung in Richtung westdeutsche Bundesländer entstehen, die vor allem von der jüngeren Generation getragen wird (arbeitsbedingte Migrationsbewegung) und in diesem Zusammenhang auch mehr von der weiblichen Bevölkerung, was wiederum das Fehlen einer Müttergeneration zur Folge hat.

Einen weiteren Schwerpunkt bei der Betrachtung des Wanderungsgeschehens stellt die Stadt-Umland-Wanderung dar. Für einen Umzug ins ländliche Umland sprechen Vorzüge wie das Wohnen im Grünen, die Möglichkeit der Wohnraumflächenvergrößerung, günstige Bodenpreise zur Eigentumbildung und ein gesundes, natürliches Wohnumfeld mit spezifischen Identifikationsmerkmalen.

Der Wegzug aus der Stadt wird begründet durch Umweltbelastungen und Wohnumfelddefizite, Gefahren des Straßenverkehrs, Mietpreisentwicklung, Anonymität und teilweise fehlende Lebensqualität.

2014	2,16 Millionen Einwohner	<u>1. rBv</u>	
2015	2,17 Millionen Einwohner	2,14 Millionen Einwohner	
2016	2,16 Millionen Einwohner	2,13 Millionen Einwohner	
2017	2,15 Millionen Einwohner	2,13 Millionen Einwohner	
2018	2,14 Millionen Einwohner	2,11 Millionen Einwohner	<u>2. rBv</u>
2020	2,12 Millionen Einwohner	2,09 Millionen Einwohner	2,12 Millionen Einwohner
2025		2,02 Millionen Einwohner	2,06 Millionen Einwohner
2030		1,95 Millionen Einwohner	1,99 Millionen Einwohner
2035		1,88 Millionen Einwohner	1,92 Millionen Einwohner
2040			1,86 Millionen Einwohner

Tabelle: Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2014 bis 2040 (Quelle: TLS – Zugriff 01/2023: voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach Vorausberechnungsjahren in Thüringen – Ergebnisse der 1. und 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv))

Von 2014 bis zum Jahr 2035 wurde in der 1. rBv ein Bevölkerungsverlust von 281.662 Einwohnern prognostiziert, dieser entsprach -13,06 %. Mit der 2019 veröffentlichten 2. rBv, basierend auf dem Gebietsstand vom 01.01.2019, wird für Thüringen im Zeitraum von 2018 bis ins Jahr 2040 ein Bevölkerungsverlust von rund 281.000 Einwohnern und ca. -13,1 % vorhergesagt.

Laut Statistik wird die Thüringer Bevölkerung in einem Zeitraum von 50 Jahren (1990-2040) um etwa ein Drittel schrumpfen.

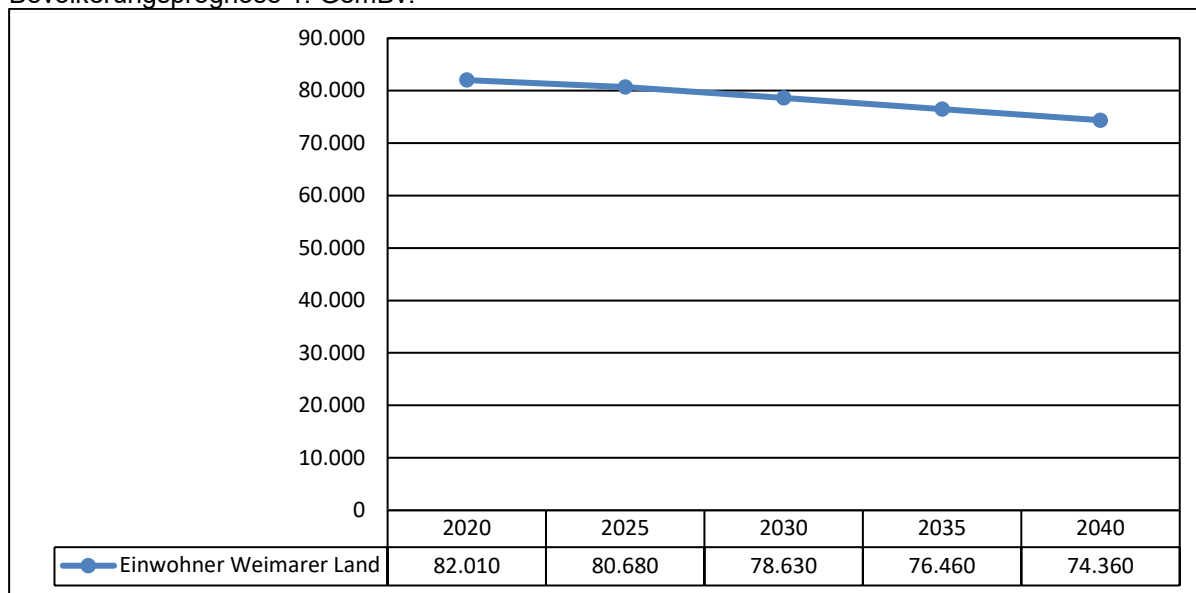
Hierbei ist festzustellen, dass die prognostizierten Verluste für die ersten Jahre (2015 – 2020) nicht derart gravierend eingetreten sind, sondern dass zwischen 2013 und 2017 eine relativ stabile Einwohneranzahl zu verzeichnen ist. In den letzten Jahren ist wieder ein Rückgang der Einwohnerzahl festzustellen.

Bevölkerungsprognose Weimarer Land

Im Rahmen der Berechnung wurde für das Jahr 2040 für den Landkreis Weimarer Land eine Einwohnerzahl von 74.360 prognostiziert. Das entspricht einem Verlust von 7.650 Einwohnern im Vergleich zur Einwohnerzahl von 2020.

So hat der Landkreis Weimarer Land im Zeitraum 2020 – 2040 mit einem Bevölkerungsverlust von 7.650 Einwohnern (- 9,3 %) zu rechnen.

Bevölkerungsprognose 1. GemBv:



Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Kreis Weimarer Land, 1. GemBv

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Für die einzelnen Altersgruppen wird folgendes prognostiziert:

Land- kreis	0 bis unter 20 Jahre			20 bis unter 65 Jahre			65 Jahre und mehr		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040
	1.000								
Weima- rer Land	15.300	14.910	13.580	46.180	39.290	36.420	20.530	24.430	24.350

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020, 2030 und 2040 nach ausgewählten Altersgruppen und Kreisen (am 31.12. des jeweiligen Jahres), 1. GemBv

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird bis ins Jahr 2030 weiterhin ansteigen. Die Überalterung wird sich fortsetzen.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Jahr 2035 wird für die Altersgruppe der Einwohner mit 65 Jahren und mehr eine Anzahl von 24.390 Einwohnern angenommen (entspricht ca. 31,9% der Bevölkerung).

Bevölkerungsprognose für die heutige Gemeinde Am Ettersberg

Unter dem Aspekt von zunehmenden demografischen, gesellschaftlichen und sozioökonomischen Veränderungen werden Kommunen immer stärker vor neue Herausforderungen gestellt.

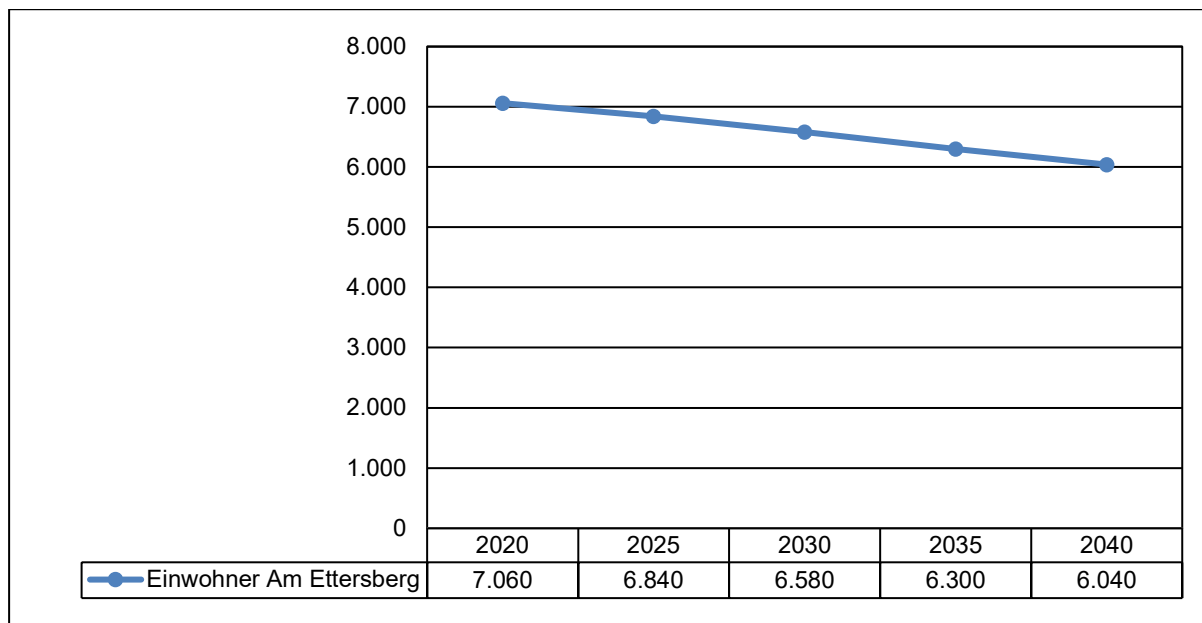
Viele Kommunen im ländlichen Raum, so auch die Gemeinde Am Ettersberg müssen sich auf weiterhin stagnierende oder gar schrumpfende Bevölkerungszahlen einstellen.

Es spielen mehrere Faktoren eine Rolle: ein stetig ansteigender Anteil der älteren Bevölkerung, die sich aus dem Anstieg der geburtenstarken Jahrgänge der 50er und 60er Jahre ergibt, eine allgemein gestiegene Lebenserwartung, eine derzeitig niedrige Geburtenrate sowie ein ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Abwandern von jungen Erwachsenen. Auf Grund des fehlenden Wohnraumangebotes in unterschiedlichen Segmenten wird ebenfalls ein Abwanderungsprozess erzeugt, dem künftig entgegen gesteuert werden muss. Zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen sowie zur Sicherung der infrastrukturellen Ausstattung einer Gemeinde muss ebenfalls ein Zuzug ermöglicht werden, der ein Ansiedlung entsprechender Fachkräfte, Dienstleister usw. (Ärzte usw.) im Gemeindegebiet ermöglicht.

Zudem verändern sich auch die Haushalts- und Lebensformen, immer mehr Menschen leben allein, die Familie als Zentrum der sozialen Beziehungen hat zunehmend an Bedeutung verloren.

Durch das Thüringer Landesamt für Statistik wurde im Dezember 2020 eine Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Am Ettersberg herausgegeben (1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)).

Bevölkerungsprognose bis 2040 für den Planungsraum der heutigen Gemeinde Am Ettersberg (1. GemBv)

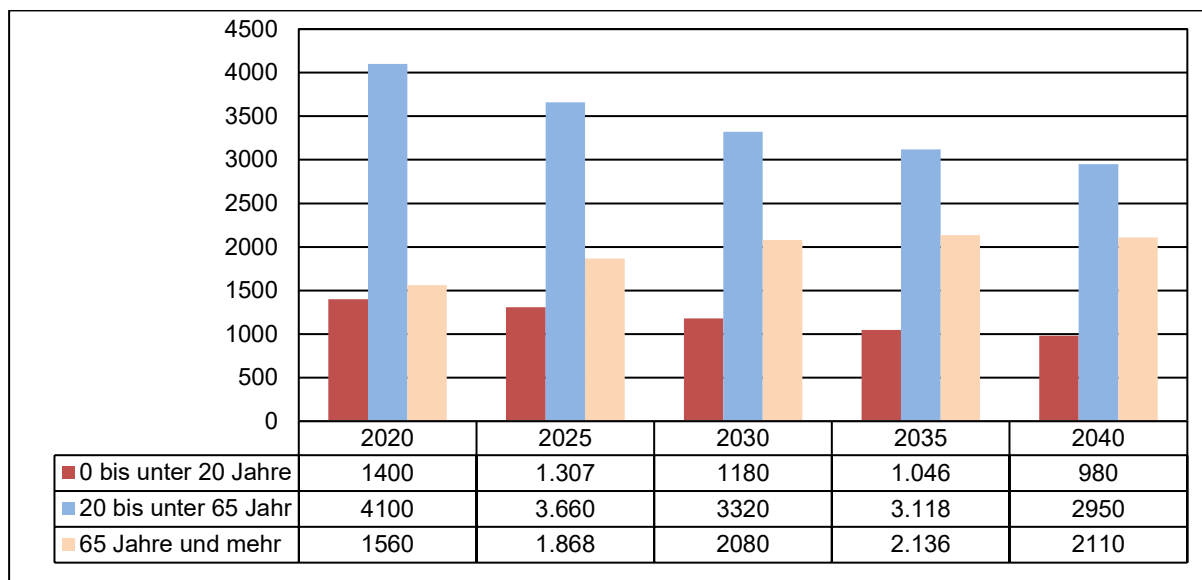


Bevölkerungsprognose bis 2040 für die Gemeinde Am Ettersberg

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Für die heutige **Gemeinde Am Ettersberg** wird in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung im Zeitraum 2020 bis 2040 ein Bevölkerungsverlust von 1.020 Einwohner prognostiziert (-14,44 %). Für den Planungszeitraum des FNP bis ins Jahr 2035 wird ein Bevölkerungsverlust von 760 Einwohnern (-10,76 %) vorhergesagt.

Angaben zur prognostizierten Entwicklung der Altersgruppen liegen ebenfalls vor:



Bevölkerungsprognose der Altersgruppen bis 2040 für die Gemeinde Am Ettersberg

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023 (für die Jahre 2025 und 2035 aus prozentualen Angaben und Bevölkerungszahlen ermittelt)

Für die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird ein Anstieg bis zum Jahr 2035 prognostiziert. In den Folgejahren 2035 – 2040 ist entsprechend der Vorhersage ein leichter Rückgang in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Jahr 2035 wird für die Altersgruppe der Einwohner mit 65 Jahren und mehr eine Anzahl von ca. 2.136 Einwohnern prognostiziert (entspricht 33,9 % der Bevölkerung und liegt damit über dem Anteil im Landkreis).

Bei der Altersgruppe der unter 20-Jährigen wird ein Rückgang prognostiziert.

Die größten Verluste wird die Altersgruppe zwischen 20 und 65 Jahren haben.

Um den Negativtrend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, muss die Abwanderung gestoppt werden. Einflussfaktoren sind hierbei insbesondere harte Standortfaktoren (Lage im Raum, Verkehrsanbindung, Arbeitsplätze etc.) sowie weiche Standortfaktoren (Qualifizierung und Erhalt von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Nahversorgungs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur etc.).

Der wachsende Anteil der Älteren lässt auf eine anhaltende Überalterung der Bevölkerung im Planungsgebiet schließen. Die Entwicklung ist besonders beim Angebot der Wohnformen zu berücksichtigen. Entsprechend dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung sind altersgerechte Wohnformen (barrierefreie/ -arme Wohnungen, Pflege- und Seniorenheime, Senioren-WGs etc.) zu etablieren um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Der Planungsraum wird ein beliebter Wohnstandort für junge Familien mit schulpflichtigen Kindern bleiben. Dies ist besonders auf die kommunale Ausstattung und die Nähe zu den umliegenden Städten Weimar, Apolda und Jena aber auch Sömmerda und Erfurt (Arbeitsplatzangebot) zurückzuführen.

Aufgrund dieser allgemeinen demografischen Entwicklung wird auch die Nachfrage nach kleinen Haushalten besonders für junge Menschen in der Familiengründungsphase sowie für ältere Menschen nach der Familienphase ansteigen. Um jedoch auch langfristig Arbeitskräfte für das örtliche Gewerbe bzw. den Einzugsbereich der Städte an die Ortslage zu binden, sind ebenfalls entsprechende Wohnformen z.B. für Familien in Form von Einfamilienwohnhäusern vorzuhalten.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind immer mit Unsicherheiten behaftet, da vor allem das zukünftige Wanderungsverhalten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt werden kann. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsentwicklung u. a. auch von der wirtschaftlichen Entwicklung der nächsten Jahre sowie von politischen Entscheidungen abhängig ist. Dementsprechend ist das Prognoserisiko bei einem längeren Zeitraum relativ hoch.

Die Entwicklung der Geburtenzahlen wird auch künftig rückläufig sein, da die Müttergeneration sich anteilig verkleinert (es werden weniger Kinder geboren, der darin enthaltene geringere Mädchenanteil beeinflusst die Geburtenrate langfristig). Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird auf diese Weise wesentlich beeinflusst. Vorhandene freie Bauflächen und infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) sowie die Nähe zu den Städten Weimar, Apolda und Jena werden jedoch weiterhin die Einwohner an den Ort binden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Bevölkerung im Bereich der Gemeinde Am Ettersberg wird in den nächsten Jahren weiter sinken.
- Schwerpunkt wird die Stärkung der Einwohnerstärksten Hauptorte: Berlstedt, Butteltstedt und Großobringen sein
- durch die Auslastung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen werden Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch wird eine Nachfrage im Bereich Wohnen und somit eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen angestrebt.
- In den ländlich geprägten Teilräumen soll die Landwirtschaft als wesentlicher Faktor der regionalen Wirtschaft gestärkt und entwickelt werden, um auch hier eine Stabilisierung der Bevölkerung zu gewährleisten.
- Beibehaltung der Schulstandorte Berlstedt, Butteltstedt und Schwerstedt mit der staatlich Berufsbildenden Schule

2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortsteilen wurden verschiedene Methoden angewandt:

- Bedarf unter der Beachtung der Entwicklung der Belegungsdichte / Haushaltsgröße und der örtlichen Nachfrage
- Bedarfsermittlung entsprechend der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre

Als Basis für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes im Jahr 2035 dienen die statistischen Daten sowie ermittelte Daten der Gemeinde.

Zunächst wurde die Entwicklung in der Vergangenheit analysiert und ein Basisjahr festgelegt. Auf Grundlage der Daten aus dem Basisjahr wurde der Wohnungsbedarf im Prognosejahr (=Planungshorizont des FNP) ermittelt und in einem anschließenden Schritt in eine Wohnbaufläche umgerechnet.

Ziele des Regionalplanes

Entsprechend dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) wird die Gemeinde dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Eigenentwicklung der mittelthüringischen Städte und Gemeinden im Ländlichen Raum soll angepasst an die spezifischen endogenen Potenziale des Ländlichen Raumes entwickelt und entsprechend den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten, unter anderem durch bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen, als begrenzenden Faktoren erfolgen. (vgl. RP-MT, G 1-3).

G 2-2: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

G 3-51: Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie spezielle Wohnungen und Wohnbereiche für Senioren sollen in zentraler Lage bzw. mit guter verkehrstechnischer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden sein. Dabei soll die Entwicklung generationenübergreifender Projekte besonders unterstützt werden.

Darüber hinaus liegen die beiden Ortsteile Heichelheim und Kleinobringen innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung „Ilmtal“. Hier sollen der Natur- und Aktivtourismus sowie der Kurtourismus ausgebaut und profiliert werden und die touristische Kooperation mit der Stadt Weimar ausgebaut werden (vgl. RP-MT G 4-26).

Bestand

Bei der Betrachtung zur Wohnbauflächenberechnung soll das Gebiet der Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortsteilen als Einheit gesehen werden. Entwicklungsschwerpunkte, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und bereits vorhandenen Ausstattung (z.B. mit sozialer Infrastruktur), werden dabei aller Voraussicht nach die Ortsteile Berlstedt, Butteltstedt und Großobringen sein. Weitere Entwicklungsschwerpunkte werden im Rahmen der derzeitigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes definiert. In der Gemeinde Am Ettersberg wurde zur Analyse die Bebauungsstruktur erfasst. So gibt es den Einfamilienhaustyp, den Zweifamilienhaustyp (z.T. auch mit Gewerbeeinheit) und vereinzelt den Geschosswohnungsbau. Bei dem Geschosswohnungsbau handelt es sich um einzelne Wohnblöcke in den Ortsteilen, insbesondere in Berlstedt, Butteltstedt und Großobringen.

2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNG

Entwicklung der letzten Jahre

Innerorts wurden in einigen Ortsteilen Baulückenschließungen realisiert, wo unter Ausnutzung vorhandener kostengünstiger Potentiale, eine Abwanderung verhindert bzw. ein Zuzug ermöglicht werden konnte.

Durch die Neubaugebiete Nr. 01/03 „Hinter dem Pfarrgarten“ in Wohlsborn, „Hinter den Scheunen“ in Butteltstedt sowie durch die Erschließung der vorhandenen Baulücken kann durch Zuzug von Einwohnern eine positive Entwicklung vorgewiesen werden.

In den ausgewiesenen und überwiegend bereits bebauten Gebieten „Weg nach Schwerstedt“ in Heichelheim und Wohngebiet „Am Weingarten“ in Ramsla sowie im B-Plan „Hinter den Scheunen“ in Buttelstedt bestehen noch einige wenige Flächenreserven. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generationswohnen“ in Berlstedt wird derzeit umgesetzt und bietet ebenfalls einige Potentiale für eine Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau.

Ein Kriterium, um die Abwanderung insbesondere junger Menschen und Familien zu verhindern bzw. zu reduzieren ist, wenn neben dem Arbeitsplatz auch attraktive Wohnstandorte zur Verfügung gestellt werden können.

Junge Familien streben zumeist nach Gebäuden mit kleinerer Anzahl von Wohneinheiten bis hin zum Einfamilienhaus.

Die bisher sanierten Wohnblöcke zeichnen sich durch qualitativ guten Wohnraum mit zumeist günstigen Mieten aus. Oftmals ist hier ein angestammtes Mieterpotential vorhanden. Eine Neuvermietung der Wohnungen ist meist an einen Personenkreis mit bestimmten Bedürfnissen gebunden.

Haushalte / Wohnungen

Über die Entwicklung der Haushalte liegen für die Gemeinde Am Ettersberg keine Daten vor.

Um eine Entwicklung aufzuzeigen werden nun die Daten zu den bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden dargestellt. (Auch hier wurden die Daten der früher eigenständigen Gemeinden addiert.)

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
insgesamt	3.279	3.291	3.306	3.348	3.363	3.383	3.404	3.417	3.432	3.445

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023

Im Zeitraum der vergangenen 10 Jahre ist ein stetiger Anstieg an Wohnungen festzustellen. Die Anzahl stieg von 2012 bis 2021 um 166 Wohnungen.

In der Gemeinde Am Ettersberg ist somit ein reges Wachstum des Wohnungsbestandes von durchschnittlich ca. 17 Wohnungen pro Jahr vorhanden.

Bautätigkeit

Zwischen 2012 und 2021 wurden in der heutigen Gemeinde Am Ettersberg 203 Wohneinheiten in Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern errichtet (davon nur 4 Wohnungen in Zweifamilienhäusern). Berücksichtigt wurde dabei auch der Umbau oder die Umnutzung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken. Laut Angaben der TLS wurden in diesem Zeitraum davon keine Wohnung in neuen Mehrfamilienhäusern realisiert (TLS, Stand 2021).

Pro Jahr wurden somit in diesem Zeitraum durchschnittlich ca. 20,5 Wohneinheiten pro Jahr als Einfamilienhäuser umgesetzt.

Baufertigstellung	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau / Umnutzung (neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	18	16	15	44	21	23	22	14	16	14
davon in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	203 Wohneinheiten in 10 Jahren (Einwohner 2021 – 7.081 Personen)									
bezogen auf 1000 EW (Anzahl WE x 1.000 / EW)	2,84 WE/1000 Einwohner und Jahr									
Gesamtzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	keine Wohneinheiten in 10 Jahren in Mehrfamilienhäusern									
Anteil an Gesamtanzahl	0 % aller Wohneinheiten wurden in Mehrfamilienhäusern realisiert									

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023 und eigene Berechnung

Jahr	Baufertigstellungen Wohneinheiten gesamt (WE)	bezogen auf 1000 EW (Anzahl WE x 1.000 / EW)
2012	18 WE	2,52
2013	16 WE	2,24
2014	15 WE	2,10
2015	44 WE	6,11
2016	21 WE	2,92
2017	23 WE	3,23
2018	22 WE	3,10
2019	14 WE	1,97
2020	16 WE	2,25
2021	14 WE	1,98
	Gesamt = 203 WE	Mittelwert = 2,84 WE / 1.000 EW pro Jahr

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 01/2023 und eigene Berechnung

Der ermittelte Durchschnittswert von 2,87 WE / 1.000 EW pro Jahr aus der Bautätigkeit der vergangenen 10 Jahre wird für die Bedarfsermittlung herangezogen.

Durch die konstante Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment ist abzulesen, dass die Verschiebung in der Altersstruktur darauf keine Auswirkung zu haben scheint. Vermehrt richtet sich die Einfamilienhausbebauung nach den tatsächlichen Bedürfnissen, die einen altersstrukturellen Anpassungsprozess unterliegen. D.h. die heutigen Bauherren bauen ggf. mehrmals und jeweils entsprechend ihrer Bedürfnisse (familiengerecht, barrierefrei).

2.2 BESTANDSDARSTELLUNG IM BASISJAHR

Als Basisjahr für die weitere Bedarfsermittlung für den Planungszeitraum des FNP wird das Jahr 2021 festgelegt.

Zunächst sind die für die Ermittlung erforderlichen Daten für das Basisjahr zusammenzustellen bzw. zu ermitteln. Eine Zusammenfassung der ermittelten Daten für die weiterführenden Berechnungen befindet sich am Ende des Kapitels.

2.2.1 WOHNUNGSBEDARFSTRÄGER UND SOLLWOHNUNGSBESTAND IM BASISJAHR 2021

Für die Bevölkerungszahlen liegen die Werte des Jahres 2021 vor. (siehe Abschnitt 2.4.1 Bevölkerung).

Um zur Anzahl der Wohnungsbedarfsträger zu gelangen werden von der Einwohnerzahl die Bewohner der Pflegeheime abgezogen, da diese keinen selbständigen Haushalt (HH) führen.

In der Gemeinde Am Ettersberg wurde eine Pflegeeinrichtung mit 48 Pflegeplätzen realisiert und 2022 eröffnet. Im Basisjahr 2021, in dem es noch keine Pflegeeinrichtung gab, kann die Einwohnerzahl noch nicht reduziert werden. Damit bleibt die Anzahl der Einwohner gleich den Bewohnern in privaten Haushalten.

$$7.081 \text{ Einwohner} - 0 \text{ Pflegeplätze} = 7.081 \text{ Einwohner in privaten Haushalten}$$

Auch wenn die Pflegebedürftigen im Basisjahr nicht in der Gemeinde selbst in Pflegeheimen untergebracht sind, ist für die Ermittlung der künftigen Pflegebedürftigen und den damit resultierenden Mehrbedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde ein Basiswert der Pflegebedürftigen für das Jahr 2021 anzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass anteilig der Bevölkerung über 65 Jahre im Landkreis Weimarer Land und damit auch in der Gemeinde Am Ettersberg, entsprechend Einwohner vorhanden waren, die eine stationäre Pflege in einem Pflegeheim benötigen und aktuell nicht in der Gemeinde selbst, sondern in umliegenden Gemeinden betreut werden.

Laut TLS gibt es im Weimarer Land im Jahr 2021

850 Pflegebedürftige in vollstationärer Pflege.

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen beträgt 2021:

20.931 Einwohner.

Der Anteil der Pflegeplätze bezogen auf die Einwohner über 65 Jahre beträgt: 4,06%.

In der Gemeinde Am Ettersberg gibt es 2021 1.603 Einwohner im Alter über 65 Jahren. Diese sind jedoch nicht die Pflegebedürftigen in stationären Pflegeeinrichtungen, sondern die 95,94 % der Altersgruppe die nicht in einem Pflegeheim wohnen.

Damit ergibt sich für das Basisjahres 2021 der Gemeinde Am Ettersberg:

- 1.603 Einwohner über 65-Jahre ohne stationär Pflegebedürftige (95,94 %)
- ca. 1.671 Einwohner über 65-Jahre inkl. stationär Pflegebedürftige (100 %)
- ca. 68 Personen, die stationär pflegebedürftig (4,06 %) und aktuell in anderen Gemeinden untergebracht sind

Hinzu zu rechnen sind nun diejenigen, die in der Gemeinde Am Ettersberg mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind (107 Personen am 31.12.2021 laut Einwohnermeldeamt Am Ettersberg), da durch diese Wohnungen genutzt werden, die den Einwohnern nicht zur Verfügung stehen.

Die Anzahl der belegten Wohnungen ermittelt sich aus dem Wohnungsbestand (Quelle: TLS) abzüglich der leerstehenden Wohnungen (Quelle: Zuarbeit der Kommunen). Die Darstellung der Leerstände erfolgt im nachstehenden Abschnitt zu der Potentialanalyse.

Damit ergibt sich:

3.445 Wohnungen im Bestand – 19 leerstehende Wohnungen = 3.426 belegte Wohnungen
= Haushalte (HH)
= Wohnungsbedarfsträger

Damit wird für das Basisjahr 2021 für die Gemeinde Am Ettersberg die durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt:

$(7.081 \text{ Einwohner in privaten Haushalten} + 107 \text{ Nebenwohnsitze}) / 3.426 \text{ belegte Wohnungen}$
= 7.188 Bewohner / 3.426 belegte Wohnungen = ca. 2,10-Personen / HH

Nur zeitweise ansässige Flüchtlinge spielen in der Gemeinde keine Rolle und werden bei der Betrachtung vernachlässigt.

Um eine angemessene Versorgung in den verschiedenen Segmenten anbieten zu können wird eine Mobilitätsquote von 2% angesetzt.

Damit ergibt sich für den Sollwohnungsbestand im Basisjahr:

$3.426 \text{ Wohnungsbedarfsträger} + \text{ca. } 69 \text{ WE (2\% von } 3.426 \text{ WE)} = \underline{3.495 \text{ WE}}$

2.2.2 POTENTIALANALYSE

Als Planungsgrundlage wurden in der Gemeinde Am Ettersberg und ihren Ortsteilen Bestandserfassungen durchgeführt. Es wurden leerstehende Wohneinheiten, Brachflächen und Baulücken aufgenommen. Eine tabellarische Auflistung der Bestandserfassung findet sich auf den nachfolgenden Seiten.

Diese Datenerfassung stellt die Grundlage für die Potentialermittlung.

2.2.3 ERFASSUNG DES LEERSTANDES

Stand 01/2023 – Zuarbeit Gemeinde

Die leerstehenden Gebäude können mit ihrer bisherigen Nutzung wieder belegt bzw. abgerissen und die Flächen wieder neu bebaut werden.

Die Erfassung des Leerstandes wurde im Rahmen der Zuarbeit für das FLOO-TH (Flächenmanagement-Tool für Thüringen) erfasst. Eine konkrete Eigentümerbefragung wurde durchgeführt um die tatsächliche Verfügbarkeit abzuklären.

Ortsteil - Adresse	Bauflächenart	Leerstand in Wohneinheiten (WE)
Berlistedt		
Lindenplan 87	Wohnbaufläche	1
Rittergasse 4	Wohnbaufläche	1
Buttelstedt		
Ledergasse 11	Wohnbaufläche	1

Ortsteil - Adresse	Bauflächenart	Leerstand in Wohneinheiten (WE)
Haindorfer Str. 10	Wohnbaufläche	1
Krämer Brücke 2	Mischbaufläche	1
Krautheim		
Hanfsack 58	Mischbaufläche	1
An der Lache 71	Mischbaufläche	1
An der Lache 90	Mischbaufläche	1
Schenkanger 23	Wohnbaufläche	1
Schenkanger 24	Wohnbaufläche	1
Nermsdorf		
Im Dorfe 59	Wohnbaufläche	1
Ottmanshausen		
Ottmanshausen 25	Wohnbaufläche	1
Ottmanshausen 62	Wohnbaufläche	1
Schwerstedt		
Am Anger 5	Wohnbaufläche	1
An der Pfütze 27	Mischbaufläche	1
Stedten a. E.		
Stedten 27	Mischbaufläche	1
Wohlsborn		
In der Hohle 7	Wohnbaufläche	1
Liebstedter Weg 6	Wohnbaufläche	1
Zum Rutschestein 2	Mischbaufläche	1
Gesamtsumme WE (Leerstand in Wohngebäuden):		= 19 WE

Als Leerstände werden nur Wohnungen erfasst, die über einen gewissen Zeitraum leer stehen, der nicht durch z.B. Mieterwechsel hervorgerufen wird.

Auf Grund leerstehender Wohneinheiten ergibt sich ein Potential von 19 WE.

Haushalte / Wohnungen

Es gibt in der Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortsteilen 2020 einen Wohnungsbestand von insgesamt 3.445 Wohnungen (Quelle: TLS: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt).

Der vorhandene Leerstand entspricht in etwa einer Leerstandsquote von ca. 0,55 %.

Um eine angemessene Versorgung zu gewährleisten, sollte eine Mobilitätsquote von mindestens etwa 2,0 % vorliegen. Eine Mobilitätsreserve von 2 % wird „*übereinstimmend in allen Publikationen als unterste Grenze angegeben, unterhalb der eine Wohnungsknappheit bzw. -not indiziert wird. Hiermit werden (große) Probleme bei der Wohnungsversorgung (...) verbunden*“ (Rink, Wolf 2015)¹.

Somit kann hier von einem Nachholbedarf von ca. 1,45% für die Bereitstellung einer mittleren Mobilitätsquote von (2,0 %) ausgegangen werden, d.h. es fehlen in der Gemeinde Am Ettersberg weitere ca. 50 WE (1,45 % von 3.445 WE).

Aufgrund der erforderlichen Mobilitätsquote werden die leerstehenden Wohnungen nicht als Potential für die weitere Entwicklung angerechnet.

→ Die 19 leerstehenden Wohneinheiten werden der erforderlichen Mobilitätsquote zugeordnet. Hierfür gibt es einen zusätzlichen Nachholbedarf von 50 WE.

→ Die Leerstände werden deshalb nicht als Entwicklungspotential angerechnet.

¹ vgl. hierzu Rink, D. und Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung 73(5), S. 311–325.; sowie

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2017 (Hg.): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. Workshop am 7. Februar 2017 in Berlin. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, Ausgabe 02/2017.

2.2.4 ERFASSUNG DER BAULÜCKEN

(Stand 01/2023)

Die Baulückenerfassung (siehe nachstehende Tabelle) wurde von der Kommune zugearbeitet. Es wurden nur solche Grundstücke erfasst, die tatsächlich bebaubar sind (Erschließung gesichert, Lage im Innenbereich). Die Wohnbaulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum. Flächen, für die vom Eigentümer eine Nutzungsänderung zum Bestand grundsätzlich ausgeschlossen wurde, wurden nicht aufgeführt. Die Eigentümer wurden von der Gemeinde bzgl. der geplanten künftigen Nutzung der Baulücken angefragt (selbst als Wohnbaufläche nutzen) bzw. ob eine Bereitstellung für eine Wohnbebauung angedacht ist (z.B. Verkauf).

Die Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen wurden komplett für eine Wohnnutzung angerechnet. Die Baulücken in gemischten Bauflächen wurden zu 50 % angerechnet. Damit wird der Lage in gemischten Bauflächen in den dörflich geprägten Ortsteilen und einer damit verbundenen gewerblichen Nachnutzung Rechnung getragen.

Ortsteil – Adresse / Flurstück	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart*	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Mischnutzung)	Summe WE
Berlstedt				
Obertor – Flurstück 185/5	1	M	1 x 0,5	0,5
Im Waidgarten – Flurstück 165	1	W	1	1
Straße d. Friedens – Flurstück 113/2	1	W	1	1
Buttelstedt				
Raupengasse – Flurstück 65/1	1	W	1	1
Raupengasse – Flurstücke 78; 79	1	W	1	1
Grünsee – Flurstück 83	1	W	1	1
Ledergasse – Flurstück 236/3	1	W	1	1
Sperlingsberg – Flurstück 296/2	1	W	1	1
Geschwister-Scholl-Str. – Flurstück 407/40	1	W	1	1
Friedensstraße – Flurstück 414/7	1	M	1 x 0,5	0,5
Kölledaer Str. – Flurstück 183/5	2	M	2 x 0,5	1
Daasdorf				
Daasdorf – Flurstück 32/5	1	M	1 x 0,5	0,5
Daasdorf – Flurstück 46	1	M	1 x 0,5	0,5
Daasdorf – Flurstück 252	2	W	2	2
Großobringen				
Im Oberdorfe – Flurstück 89/11	1	W	1	1
Haindorf				
Haindorf – Flurstück 14	1	W	1	1
Hottelstedt				
Hottelstedt - Flurstück 49/3	1	M	1 x 0,5	0,5
Hottelstedt - Flurstück 26/4	1	M	1 x 0,5	0,5
Hottelstedt – Flurstück 51	1	M	1 x 0,5	0,5
Kleinobringen				
Im Hirseborn – Flurstück 20/3	1	W	1	1
Im Hirseborn – Flurstück 99/2	1	W	1	1
Krautheim				
Kirchstraße - Flurstück 1201	2	M	2 x 0,5	1
Schenkanger – Flurstück 1219/1	1	M	1 x 0,5	0,5
Kirchstraße - Flurstück 1276	1	M	1 x 0,5	0,5
An d. Lache – Flurstück 1315	1	M	1 x 0,5	0,5
An d. Lache – Flurstück 1385	1	M	1 x 0,5	0,5
Nermsdorf				
Nermsdorf – Flurstück 52	1	W	1	1
Ramsla				
Weimarische Str. – Flurstück 90/4	1	W	1	1

Ortsteil – Adresse / Flurstück	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart*	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Mischnutzung)	Summe WE
Vor dem Dorfe - Flurstück 122/3	1	W	1	1
Sachsenhausen				
Mühlgasse – Flurstück 30/4	1	W	1	1
Schwerstedt				
Buttelstedter Straße – Flurstück 101	1	W	1	1
Buttelstedter Straße – Flurstück 239/68	1	W	1	1
Stedten				
Dorfstraße – Flurstück 4/45	1	W	1	1
Dorfstraße – Flurstück 40/6	1	W	1	1
Thalborn				
Thalborn – Flurstück 20/2	1	W	1	1
Wohlsborn				
Großobringer Straße – Flurstück 106/3	1	W	1	1
Gesamtsumme WE :				31,5 WE = ca. 32 WE

*Die Zuordnung der Bauflächenart erfolgt auf Grundlage einer Einschätzung der Gegebenheiten vor Ort

Innerhalb der Ortslagen stehen **ca. 32 WE** im Bereich innerörtlicher Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Diese befinden sich überwiegend im Privateigentum.

Baulücken innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung

Seit der politischen Wende wurden die unter Punkt 2.2.2 genannten Bebauungspläne zur Erschließung von Wohnbauflächen aufgestellt. Mit diesen Bauflächen wurde hauptsächlich der Nachholbedarf für Wohnbauflächen gedeckt.

In folgenden Bebauungsplänen / Satzungen sind noch Potentiale für Wohngebäude vorhanden:

Ortsteil	Name	Baulücken (Baulücke entspricht 1 WE)	Bauflächenart
Buttelstedt	BP „Hinter den Scheunen“	11	Wohnbaufläche
Heichelheim	BP Wohngebiet „Weg nach Schwerstedt“	2	Wohnbaufläche
Ramsla	BP Wohngebiet „Am Weingarten“	1	Wohnbaufläche
Wohlsborn	BP WA Hinter den Pfarrgärten 14. Änderung	4	Wohnbaufläche
Gesamtsumme WE		18 WE	

In die Potentialanalyse wurden nur die noch freien Bauflächen aufgenommen. Innerhalb der genehmigten verbindlichen Bauleitplanung stehen **18 WE** für die Bebauung zur Verfügung.

Folgendes Potential steht in Summe zur Verfügung:

Wohnbauflächen:	Leerstände	0 WE
	Baulücken (innerörtlich)	32 WE
	Baulücken (in B-Plänen)	18 WE
	Gesamtpotential	50 WE

2.2.5 ZUSAMMENFASSUNG - DATEN BASISJAHR

Zusammenfassung der Daten der Gemeinde Am Ettersberg für die weiterführende Wohnraumbedarfsanalyse:

Bevölkerung gesamt	7.081 Einwohner
davon Bevölkerung über 65 Jahre	1.603 Einwohnern
Anzahl der betreuten Personen in Pflegeheimen	2021 noch keine in der Gemeinde selbst
Personen in privaten Haushalten	7.081 Einwohner
Nebenwohnsitze	107 Personen (im Verhältnis: 1,51% der Gesamtbevölkerung)
Personen in privaten Haushalten	7.188 Personen
Haushaltsgröße	ca. 2,10 Personen je Haushalt
Wohnungsbedarfsträger	3.426 Wohnungsbedarfsträger
verfügbare Wohnungen	3.445 WE (Wohneinheiten)
davon leerstehende Wohnungen	19 WE (ca. 0,55 % der verfügbaren WE)
Nachholbedarf für Mobilitätsrate von 1,5 %	ca. 50 WE (ca. 1,45 % von 3.445 WE)
Potentiale (zur Verfügung stehende Baulücken innerhalb der Ortslagen und der verbindlichen Bauleitplanung)	50 WE
Sollwohnungsbestand	3.495 WE

Die Prognose basiert auf den für die heutige Gemeinde Am Ettersberg zur Verfügung stehenden Daten.

2.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortssteilen wurden verschiedene Methoden angewandt:

- Bedarf unter der Beachtung der Entwicklung der Belegungsdichte / Haushaltsgröße
- Bedarfsermittlung entsprechend der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre und örtlichen Nachfrage

2.3.1 BEDARFSPROGNOSE AUF BASIS DER HAUSHALTE

Da für die Haushaltsgröße der einzelnen Landkreise keine Prognose vorliegt, werden die Verluste der prognostizierten Haushaltsgröße des Landes Thüringen auf den Landkreis übertragen:

Entwicklung der Privathaushalte 2015, 2019 und 2020 bis 2035 nach Haushaltsgröße (Quelle TLS, Zugriff 01/2023) für Thüringen (Veränderung 2020 – 2035: eigene Berechnung):

	Privathaushalte insgesamt in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2015 (IST)	1.114	1,92
2020	1076	1,93
2021	1071	1,93
2022	1064	1,93
2023	1058	1,92
2024	1052	1,92
2025	1045	1,92
2026	1038	1,92
2027	1032	1,92
2028	1026	1,91
2029	1019	1,91
2030	1013	1,91
2031	1007	1,90
2032	1001	1,90
2033	995	1,90
2034	989	1,89

	Privathaushalte insgesamt in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2035	983	1,89
Veränderung (2015 – 2035)	-11,7 %	-1,6 %
Veränderung (2020 – 2035)	-8,6 %	-2,1 %

Diese Veränderungen gründen auf einen weiteren prozentualen Anstieg der Einpersonenhaushalte.

Der Entwicklung von Thüringen von -2,1 % bezogen auf Jahr 2021 wird nun auch für die Haushaltsgröße der Gemeinde Am Ettersberg angenommen.

Damit lässt sich für die Gemeinde Am Ettersberg ausgehend vom Basisjahr 2021 eine Haushaltsgröße für das Prognosejahr 2035 ermitteln (Entwicklung -2,1 %):

	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2021 (IST)	2,10
2035	ca. 2,06

Für die Gemeinde Am Ettersberg wird die Entwicklung der Haushaltsgröße des Landes für die weitere Ermittlung zugrunde gelegt.

Entsprechend der prognostizierten Daten der Einwohnerzahl nach 1.GemBv von 6.300 Einwohnern im Jahr 2035 (siehe Kapitel Bevölkerungsprognosen) und der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,06 Personen je Haushalt im Jahr 2035 wird der Wohnungsbedarf errechnet.

Zunächst sind auch für das Jahr 2035 wieder die Einwohner in Pflegeeinrichtungen von der prognostizierten Einwohnerzahl abzuziehen.

Es wird davon ausgegangen, dass anteilig der Bevölkerung über 65 Jahre entsprechend für das Jahr 2035 ebenfalls Pflegeplätze vorzuhalten sind, auch wenn im Basisjahr die Pflegeplätze in den umliegenden Gemeinden genutzt werden.

Annahme: Der Anteil der Pflegeplätze bezogen auf die Einwohner über 65 Jahre beträgt im Jahr 2035: 4,06%.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Jahr 2035 wird für die Altersgruppe der Einwohner mit 65 Jahren und mehr in der Gemeinde Am Ettersberg 2.136 Einwohner prognostiziert.

2035:
2.136 Einwohner über 65 Jahre x 4,06 % = ca. 87 Pflegeplätze

Es sind ca. 87 Pflegeplätze in der Gemeinde bzw. ggf. anteilig auch in den Umlandgemeinden vorzuhalten.

Die prognostizierten 87 Einwohner in Pflegeheimen, werden wieder von der prognostizierten Bevölkerung abgezogen.

2035:
6.300 Einwohner – 87 Einwohner in Pflegeeinrichtungen = 6.213 Einwohner in privaten Haushalten.

Zu den Nebenwohnsitzen muss für das Prognosejahr ebenfalls eine Annahme getroffen werden. Im Verhältnis zur Bevölkerung wird der Anteil an Nebenwohnsitzen als konstant angenommen. Damit ergeben sich für das Jahr 2035 mit 6.300 Einwohnern entsprechend 1. GemBv für 2035:

Nebenwohnsitze (1,51 % der Gesamtbevölkerung): ca. 95 Nebenwohnsitze

Für das Prognosejahr 2035 ergeben sich mit der prognostizierten Haushaltsgröße von 2,08 Personen je Haushalt:

Einwohner 2035 abzüglich der Pflegeplätze Nebenwohnsitze 2035	6.213 Einwohner in privaten Haushalten 95 Nebenwohnsitze
Prognostizierte Haushaltsgröße (2035)	2,06 Personen je Haushalt
Anzahl der Wohnungsbedarfsträger (2035)	ca. 3.062 Wohnungsbedarfsträger

Zu Untermietverhältnissen gibt es in der Gemeinde Am Ettersberg keine Datenerhebung.

Zu der Anzahl der Wohnungsbedarfsträger ist eine Mobilitätsrate von 2,0 % hinzuzurechnen. Damit erhält man einen Sollwohnungsbestand für das Prognosejahr (2035) von insgesamt ca. 3.123 Wohneinheiten bei 3.445 verfügbaren Wohnungen im Basisjahr 2021. Es ergibt sich mit dieser Ermittlungsmethode ein Wohnungsüberschuss von 322 Wohnungen.

Unberücksichtigt bleiben bei dieser Ermittlungsmethode jedoch die tatsächliche Bautätigkeit in den letzten Jahren sowie die Nachfrageunterschiede in Bereich der Einfamilienhäuser, des Geschosswohnungsbaus und von altersgerechten Wohnungen.

Das Verfahren kann aus diesen Gründen nicht für die Gemeinde Am Ettersberg als geeignet betrachtet werden und wird verworfen.

Denn Ziel ist es, die derzeitige Abwanderung zu reduzieren und ggf. einen geringfügigen Zuzug zu generieren. Dies kann mit den aktuellen Potentialen ohne weitere bauliche Entwicklung nicht gelingen.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde nicht die Entwicklung der Prognosen forcieren, sondern ihnen entgegensteuern. Prognosen stellen nicht zwangsläufig die Zukunft dar, sie beschreiben nur eine mögliche Zukunft, sofern sich die Parameter nicht verändern.

2.3.2 BEDARFSPROGNOSE AUF BASIS DER BAUTÄTIGKEIT

Die Ermittlung beruht grundsätzlich auf den im Jahr tatsächlich realisierten Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in einem Zeitraum von 10 Jahren bis zum Jahr 2020.

Der ermittelte Durchschnittswert von 2,84 WE / 1.000 EW pro Jahr aus der Bautätigkeit der vergangenen 10 Jahre wird für die Bedarfsermittlung herangezogen (siehe Kapitel bisherige Entwicklung).

In der folgenden Darstellung wird der Neubaubedarf pro Jahr ermittelt und über den Planungszeitraum bis 2035 aufaddiert.

	Einwohnerzahl Gemeinde (Jahr – EW)	Ermittlung des Bedarfs (WE)	Bestand aufgrund von Baulü- cken	Nachholbe- darf für Mo- bilitätsre- serve	Zusätzli- cher Bedarf an WE
	entsprechend 1. GemBv	<u>2,84 Baufertigstell. pro Jahr = 0,00284</u> 1000 Einwohner (0,00284 x EW = erforderliche WE)			
2023	6.930	0,00284 x 6.930 EW = 19,7 WE			
2024	6.890	0,00284 x 6.890 EW = 19,6 WE			
2025	6.840	0,00284 x 6.840 EW = 19,4 WE			
2026	6.790	0,00284 x 6.790 EW = 19,3 WE			
2027	6.740	0,00284 x 6.740 EW = 19,1 WE			
2028	6.690	0,00284 x 6.690 EW = 19,0 WE			
2029	6.630	0,00284 x 6.630 EW = 18,8 WE			
2030	6.580	0,00284 x 6.580 EW = 18,7 WE			
2031	6.520	0,00284 x 6.520 EW = 18,5 WE			
2032	6.470	0,00284 x 6.470 EW = 18,4 WE			
2033	6.410	0,00284 x 6.410 EW = 18,2 WE			
2034	6.360	0,00284 x 6.360 EW = 18,1 WE			
2035	6.300	0,00284 x 6.300 EW = 17,9 WE			
		Summe = 244,7 WE = 245 WE	-50 WE	50 WE	245 WE

Der Bedarf an Wohneinheiten liegt aktuell (01/2023) somit bei 245 WE bis zum Jahr 2035. Gedeckt wird dieser nur anteilig durch die vorhandenen Potentiale, die sich aus den Baulücken in den Ortslagen und

den Bebauungsplangebieten ergeben. Die aktuell leerstehenden Wohnungen dienen der Mobilitätsreserve. Für die Mobilitätsreserve besteht ein Nachholbedarf von ca. 50 WE.

Lt. Berechnung besteht bis zum Jahr 2035 bei der zu erwartenden Bautätigkeit somit ein Bedarf von **insgesamt 245 Wohneinheiten**, um die örtliche Nachfrage zu befriedigen.

In den vergangenen 10 Jahren (2012 – 2021) wurden keine Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert, da entsprechende Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau an geeigneten Standorten nicht zur Verfügung standen.

Am Beispiel des 2021 begonnenen Vorhabens im vorhabenbezogenen B-Plan „Generationswohnen“ mit anteiligem Geschosswohnungsbau inkl. seniorengerechten Wohnungen und den bereits vor Abschluss der Baumaßnahme komplett vergebenen Wohnungen, wird deutlich, dass in der Gemeinde Am Ettersberg eine große Nachfrage in diesem Segment besteht und der Bedarf noch nicht gedeckt ist.

Der Gemeinde Am Ettersberg liegen bereits konkrete Anfragen für weitere Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau vor. Die Gemeinde unterstützt eine Reduzierung des künftigen Flächenverbrauchs durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen im Segment des Geschosswohnungsbau / barrierefreien Seniorenwohnungen.

Die Gemeinde möchte 5 Objekte mit je 6 WE (30 WE) in diesem Wohnungsmarktsegment anbieten (ca. 12,2 % des Bedarfes). Dabei können in den Erdgeschossen barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen vorgesehen werden. In den Obergeschossen besteht die Möglichkeit kleinere Wohnungen in gehobener Qualität für junge Berufsstarter vor der Familiengründung anzubieten.

Im vorrangig angefragten Segment der Einfamilienhäuser besteht somit noch ein Bedarf von 159 WE bis ins Jahr 2035. Das sind ca. 16,5 Einfamilienhäuser pro Jahr.

GESCHOSSWOHNUNGSBAU

→ ein anteiliger Bedarf von **30 Wohneinheiten** besteht im Segment gehobener Geschosswohnungsbau und für seniorengerechtes Wohnen

Die Realisierung von altersgerechten Einrichtungen im Gemeindegebiet unter Ausnutzung vorhandener Objekte, aber auch durch Erweiterungs- und Neubauten wird angestrebt. Damit wird der Überalterung der Bevölkerung mit einem örtlichen Potential entsprochen.

NEUBAUBEDARF

→ ermittelter Bedarf von **245 Wohneinheiten** für Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2035

2.4 FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Ermittlung des Flächenbedarfs

Entwicklungsbedarf besteht im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und anteilig im gehobenen Geschosswohnungsbau.

Flächenbedarf Mehrfamilienwohnhäuser

Für die Mehrfamilienwohnhäuser / Seniorengerechte Wohnungen wird folgende Annahme getroffen:

Für 6 WE wird hier mit einem Flächenbedarf von ca. 1.000 m² angesetzt.

Damit ergibt sich für die 30 Wohneinheiten (5 Objekte mit 6 WE) ein Flächenbedarf von:

Bis 2035: $5 \times 1.000 \text{ m}^2 = 5.000 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,50 \text{ ha}}}$

Als prädestinierter Standort für Mehrfamilienhäuser werden innerörtliche Baulücken bzw. Planflächen innerhalb der Ortslagen von Berlstedt, Butteltstedt und Großobringen bevorzugt. Diese Standorte bietet genügend Freiraum für die benötigte Bebauung sowie die erforderliche Nähe zum Ortszentrum und den dort vorhanden Versorgungseinrichtungen, eine gute ÖPNV-Anbindung und eignen sich deshalb im Besonderen für **altersgruppenspezifische Wohnformen**.

Flächenbedarf Einfamilienwohnhäuser

Pro Baugrundstück wird von einer anrechenbaren Flächengröße von ca. 800 m² ausgegangen. Dies wird einerseits durch die verdichtete Bebauung in den größeren Orten und der größeren Flächeninanspruchnahme in den Randlagen untereinander ausgeglichen.

Da insbesondere in den alten Ortskernen und in den Randlagen die Struktur der Grundstücke oder Gehöfte eher den dörflichen Größen als der städtischen Kleinteiligkeit entspricht, ist die angenommene Fläche von 800 m² nicht zu hoch veranschlagt.

Weiterhin kann angenommen werden, dass bei einer Neubebauung Baugrundstücke mit notwendiger Erschließung und gebietsbezogene Kompensationsmaßnahmen eine Fläche von ca. 800 m² (Grundstücksgröße – 70%; Erschließung und Kompensation – 30%) benötigen.

Daraus ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf für Einfamilienhäuser von:

bis 2035: 215 x 800 m² = 172.000 m² = ca. **17,2 ha**

Die Entwicklung wird durch die Statistik der Baufertigstellungen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bzw. die Umbauten und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, deren Möglichkeiten sich im Bestand nach und nach reduzieren, aus den letzten 10 Jahren belegt.

Flächenbedarf für Pflegeheim

Für den ermittelten Bedarf an 87 Pflegeplätzen für die Gemeinde ist ebenfalls Vorsorge zu leisten. 2022 wurde bereits ein Pflegeheim mit 48 Pflegeplätzen fertig gestellt und eröffnet.

Der Flächenbedarf für eine weitere Pflegeeinrichtung wird innerhalb der Wohnbauflächen eingeplant. Er basiert auf Erfahrungswerten bei Realisierung adäquater Einrichtungen und wird mit ca. **0,5 ha** angenommen.

FLÄCHENBEDARF

Der Bedarf an neuem Wohnraum beträgt entsprechend Ermittlung **245 WE**.

→ ein anteiliger Bedarf an Wohnungen im gehobenen **Geschosswohnungsbau / Sonderwohnformen** von – **30 WE**

→ Bedarf an **Einfamilienwohnhäusern – 215 WE**

Ermittelter **Gesamtwohnbauflächenbedarf**: 0,5 ha + 17,2 ha + 0,5 ha = **18,2 ha**

Fazit:

Die Gemeinde Am Ettersberg stellt sich der zentralen Herausforderung, in ländlichen Regionen die Aufgaben und Strukturen der Daseinsvorsorge zu sichern und ein angemessenes Angebot zentraler Infrastrukturen weiterhin bereitzustellen, um zukunftsweisende, wichtige Voraussetzungen für attraktive und lebenswerte Wohnstandorte für Jung und Alt zu schaffen.

Die Gemeinde Am Ettersberg ist und bleibt absehbar in Bezug auf die Daseinsvorsorge gut aufgestellt. Sie gewährleistet eine Grundversorgung mit lebensnotwendigen Gütern und Dienstleistungen. Gemeint sind beispielsweise der Bereich der technischen Infrastruktur, aber auch der Bildung und Gesundheit. Da das Thema der Daseinsvorsorge eng mit Wohnungsmarktfragen verknüpft ist, ist und bleibt die Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortsteilen ein attraktiver Wohnstandort.

Die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung basiert auf einer Prognose, die eine mögliche Zukunft darstellt. Prognosen sollen nicht in erster Linie eintreffen, sondern zum Handeln und zum Gestalten der Zukunft anregen. Prognosen sind nicht als Zielstellung, sondern als mögliche Aussicht zu sehen, deren Eintreffen man ggf. verhindern muss.

Prognosen sind somit nicht mit Zielen zu verwechseln, es sei denn, man möchte exakt die prognostizierte Entwicklung erreichen.

Die Gemeinde Am Ettersberg setzt sich, wie in der Bedarfsermittlung dargestellt, das Ziel, eine günstigere Entwicklung durch das Verhindern der Abwanderung der Bevölkerung, in Kombination mit einem gewissen Zuzugsangebot zu erreichen und somit der prognostizierten Entwicklung entgegen zu wirken. Für ein moderates Bevölkerungswachstum und zur Verhinderung von Rückgang/Stagnation kann neben der zusätzlichen möglichen Innenentwicklung (Baulücken soweit vorhanden, etwa für barrierefreien Geschosswohnungsbau, z.B. Nachnutzung einer Brachfläche in Großobringen) auch eine Wohnbauflächenenerweiterung durch Neuerschließung langfristig zielführend sein.

Nach den Vorgaben des Regionalplans Mittelthüringen sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung

geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (G 2-3).

Durch die Schaffung adäquaten und nachfragegerechten Wohnraums können Zuzüge insbesondere von Familien generiert und vor allem Fortzüge in die naheliegenden Städte wie Weimar, Apolda oder Erfurt verhindert werden. Ebenso motiviert adäquater Wohnraum zur Familiengründung.

Die Gemeinde Am Ettersberg zeichnet sich durch eine ausgesprochen flächendeckende und vielfältige Ausstattung an sozialen Einrichtungen aus.

Der durch die ermittelten Bedarfe entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur kann durch die vorhandenen Kapazitäten in der Gemeinde problemlos gedeckt werden. So beträgt beispielsweise die Auslastung von Kindertageseinrichtungen in der Gesamtgemeinde derzeit ca. 88 %. Nach Bedarfsanalyse des Kreises als Grundlage der Vorhaltung von Plätzen sind somit noch entsprechende Kapazitäten vorhanden. Ziel ist eine effektivere Auslastung dieser Kapazitäten und der grundlegende Erhalt aller für die zukünftige Entwicklung der Gesamtgemeinde essentiellen Infrastruktureinrichtungen.

Um dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden sind sowohl vorhandene Potenziale zu nutzen, aber auch Erweiterungsmöglichkeiten für Neubebauungen zu schaffen.

Ebenso motiviert adäquater Wohnraum zur Familiengründung. Zielgruppengerechter Wohnraum für Familien einerseits und für Senioren andererseits (barrierefreies/betreutes Wohnen, um so den Umzug vom Haus in eine kleinere Wohnung zu ermöglichen – ist Bestandteil der Flächenausweisung des FNP) kann einer negativen Bevölkerungsprognose entgegenwirken. Insofern erscheint es notwendig Zuzugsimpulse durch u.a. attraktive und nachfragegerechte Wohnraumangebote zu setzen.

Bezogen auf das Plangebiet "Kleinobringer Straße" kann folgendes formuliert werden:

- Der Standort eignet sich gut für eine Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäusern. Es handelt sich insgesamt um ein ländlich geprägte, mittlere Wohnlage Die Nähe zu den Zentren Weimar, Erfurt und Apolda, aber auch zu den Hauptorten der Gemeinde Am Ettersberg (Berlstedt, Buttstädt) kann z.T. vorhandene Infrastrukturdefizite (z.B. Einzelhandelsangebote) am Mikrostandort entsprechend kompensieren. Mittels Plangebiet kann ein insgesamt attraktiver Wohnwert durch freistehende Einfamilienhausbebauung in ländlicher Umgebung geschaffen werden, der wesentlich zur Entwicklung der Gemeinde Am Ettersberg beiträgt.

Bei den zur Siedlungsentwicklung formulierten Grundsätzen im RP handelt es sich um "...allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG ist Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen"

Ziele der Raumordnung hingegen " sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes."

Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Gemeinde Am Ettersberg für die Entwicklung des Standortes in Großobringen gem. dem der existenten Nachfragesituation, der städtebaulich günstigen Standortbedingungen und der Flächenverfügbarkeit entschieden.

Der Bebauungsplan „Kleinobringer Straße“ in Großobringen soll als eines der ersten Vorhaben aus den planerischen Untersuchungen zum Flächennutzungsplanentwurf entwickelt werden. Mit der Lage in einem Entwicklungsschwerpunkt (Siedlungsentwicklung) der Gemeinde mit guter verkehrstechnischer Anbindung (auch durch den ÖPNV) sowie der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und medizinischen Angeboten ist die Fläche aus gemeindlicher Sicht für den Wohnungsbau geeignet. Die Fläche grenzt an eine vorhandene Bebauung an bzw. rundet die Ortslage ab. Sie stellt eine Abrundung/Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Des Weiteren handelt sich um eine kurzfristig verfügbare Fläche, so dass ein Reagieren auf vorhandene Anfragen mittelbar möglich ist.

Weitere Entwicklungsflächen zur Deckung des ermittelten Bedarfes wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Am Ettersberg identifiziert und untersucht.