

WOHNBAUFLÄCHEN- BEDARFSERMITTLUNG

Gemeinde Am Ettersberg

November 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	6
2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG	13
2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNG	14
2.2 BESTANDSDARSTELLUNG IM BASISJAHR	15
2.2.1 Wohnungsbedarfsträger und Sollwohnungsbestand im Basisjahr 2022	15
2.2.2 Potentialanalyse	16
2.2.3 Erfassung des Leerstandes	16
2.2.4 Erfassung der Baulücken	17
2.2.5 Zusammenfassung - Daten Basisjahr	20
2.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	20
2.3.1 Bedarfsprognose auf Basis der Haushalte	20
2.3.2 Bedarfsprognose auf Basis der Entwicklung des Wohnungsbestandes	22
2.4 FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE	24

VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Am Ettersberg wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde erstellt. Der Prognosezeitraum umfasst 17 Jahre. Als Basisjahr wird das Jahr 2022 zugrunde gelegt. Ausgehend vom Basisjahr werden die Ergebnisse für den Planungshorizont 2040 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 2021 bei 1,52 Kindern pro Frau und somit unter dem deutschlandweiten Wert von 1,57 Kindern pro Frau (Quelle DeStatis 2022).

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
2010	2,24 Millionen Einwohner
2013	2,16 Millionen Einwohner
2015	2,17 Millionen Einwohner
2020	2,12 Millionen Einwohner
2021	2,11 Millionen Einwohner
2022	2,13 Millionen Einwohner

Tabelle: Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 1990 bis 2022 (Quelle: TLS – Zugriff: 11/2023)

Seit der Wiedervereinigung verzeichnet Thüringen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum 1990 bis 2022 verlor Thüringen ca. 480.000 Einwohner. Das sind 18,39% der Gesamtbevölkerung (pro Jahr 0,57%).

Altersstruktur:

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.

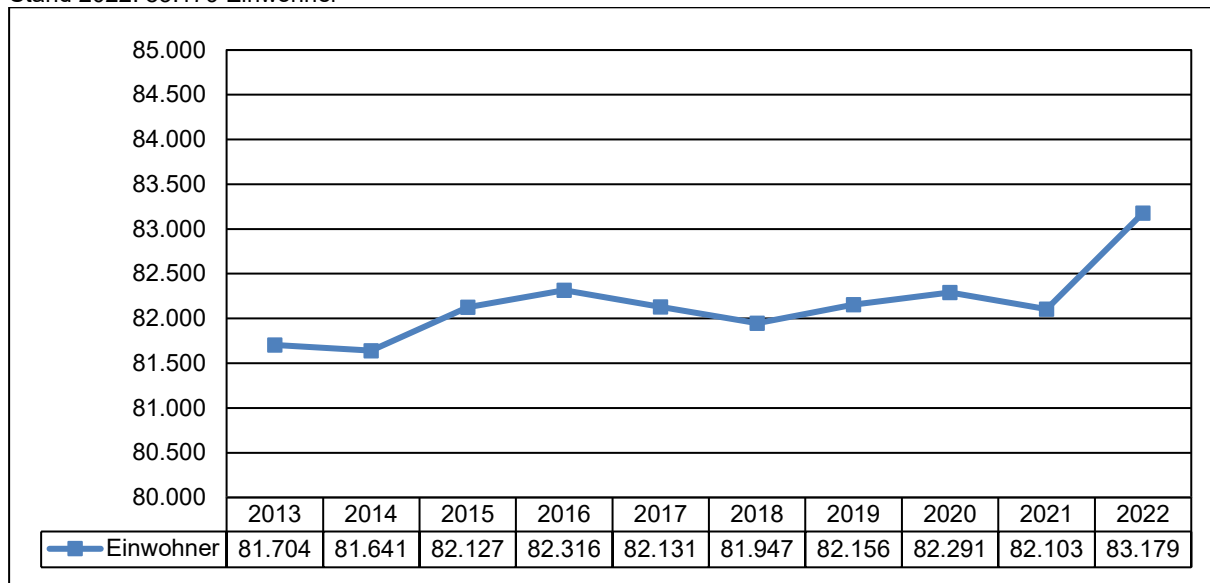
Die Lebenserwartung der deutschen Bevölkerung steigt stetig. Ein heute in Thüringen geborenes Mädchen hat eine durchschnittliche Lebenserwartung von ca. 83 Jahren. Bei Jungen beträgt sie ca. 78 Jahre (Quelle: TLS, Statistisches Jahrbuch Thüringen 2021). Die Altersstruktur verändert sich dabei hin zu einer wachsenden Anzahl älterer Menschen. In Thüringen leben aktuell (2022) mehr 65-Jährige und Ältere (27,1%) als junge Menschen unter 15 Jahren (12,7%). 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 2022: 83.179 Einwohner



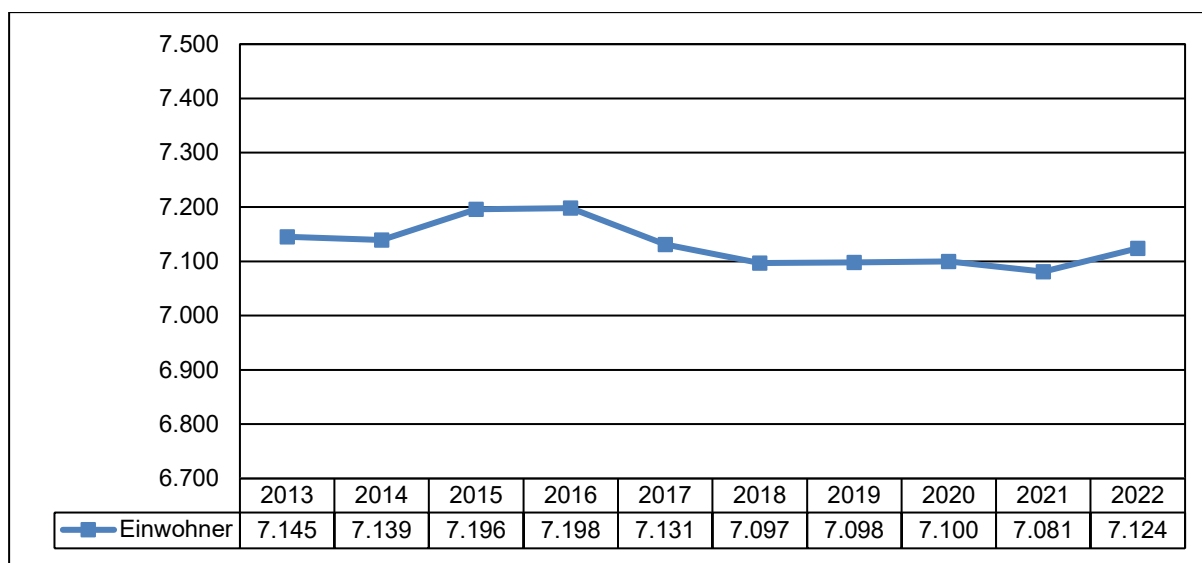
Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023

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. Der größte Bevölkerungszuwachs ist im Jahr 2022 gegeben (+1.076 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr). Innerhalb der letzten 10 Jahre wuchs die Bevölkerung im Landkreis um 1,81 Prozentpunkte an (absolute Zahl: 1.475 Einwohner).

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 11/2023)

Betrachtet man das Gebiet der Gemeinde Am Ettersberg mit allen Ortsteilen im gleichen Zeitraum, so ist ein Bevölkerungsverlust von 21 Einwohnern zwischen 2013 und 2022 zu verzeichnen. Dies entspricht ca. 0,29 % (jährlicher Verlust von ca. 0,03 %).

In den Jahren 2013-2014 und seit 2017 blieben die Einwohnerzahlen fast konstant und in den Jahren 2015/2016 konnte ein leichter Zuwachs von insgesamt 59 Einwohnern festgestellt werden.

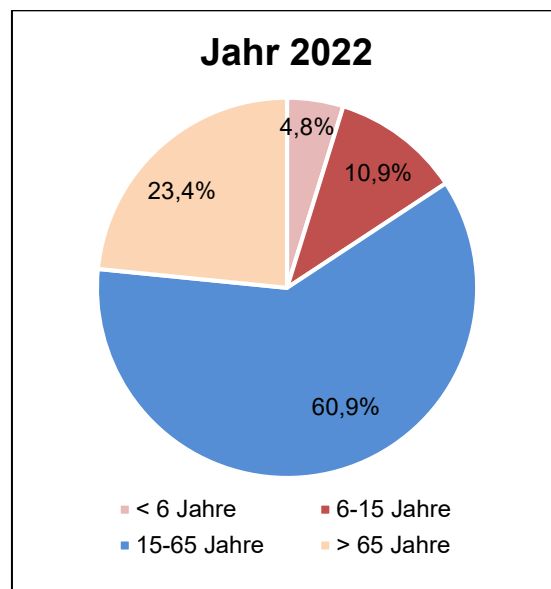
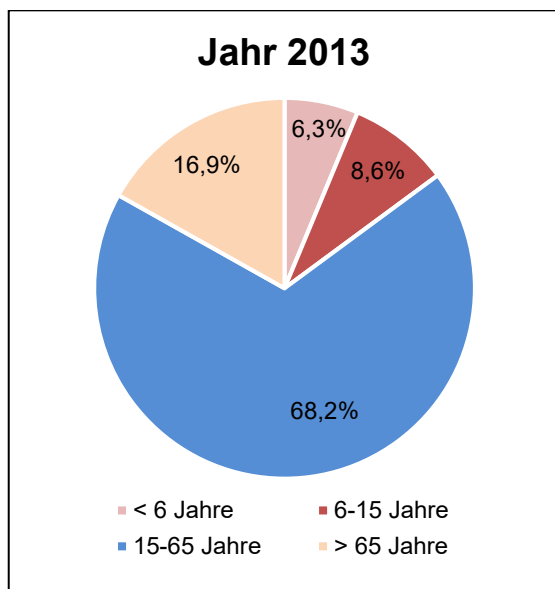
Gegenüber dem jährlichen Verlust von ca. 0,14 % (Durchschnittswert) im Land Thüringen im selben Zeitraum kann die Verlustrate für die Gemeinde Am Ettersberg als sehr gering bewertet werden.

Altersverteilung der Gemeinde Am Ettersberg

Im Gegensatz zu den über **65-Jährigen**, welche im Jahr 2022 mit 1.668 Einwohnern **ca. 23,4 %** der Bevölkerung einnehmen, liegt der prozentuale Anteil der **Kinder unter 6** bei **ca. 4,8 %**. Die Gruppe der **Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren** ist mit einem Wert **10,9 %** 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 2013 stetig ansteigt. Eine zunehmende Tendenz ist bei der Altersgruppe der 6-15-Jährigen seit dem Jahr 2013 ebenfalls zu verzeichnen.



Prozentuale Aufteilung der Altersgruppen in den Jahren 2012 und 2021 im Gebiet der Gemeinde Am Ettersberg (Quelle: TLS - Zugriff 11/2023)

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 (2013 – 1.064 Personen / 2022 – 1.121 Personen), ist eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Richtung ältere Bürger erkennbar. Ursachen hierfür sind die gestiegene Lebenserwartung und die geringeren Geburtenzahlen. Derzeit ist hier fast jede vierte 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
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
2022	34	67	-33	325	245	80

Bevölkerungsbewegung im Gebiet der heutigen Gemeinde Am Ettersberg
Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023

Die Geburtenrate der Gemeinde mit ihren Ortsteilen bewegt sich seit dem Jahr 2013 zwischen 34 und 72 Geburten pro Jahr. In 6 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 nicht kompensiert werden kann (negativer Überschuss im Zeitraum von 2013 – 2022 von - 16 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 Gewinn von 12 EW.

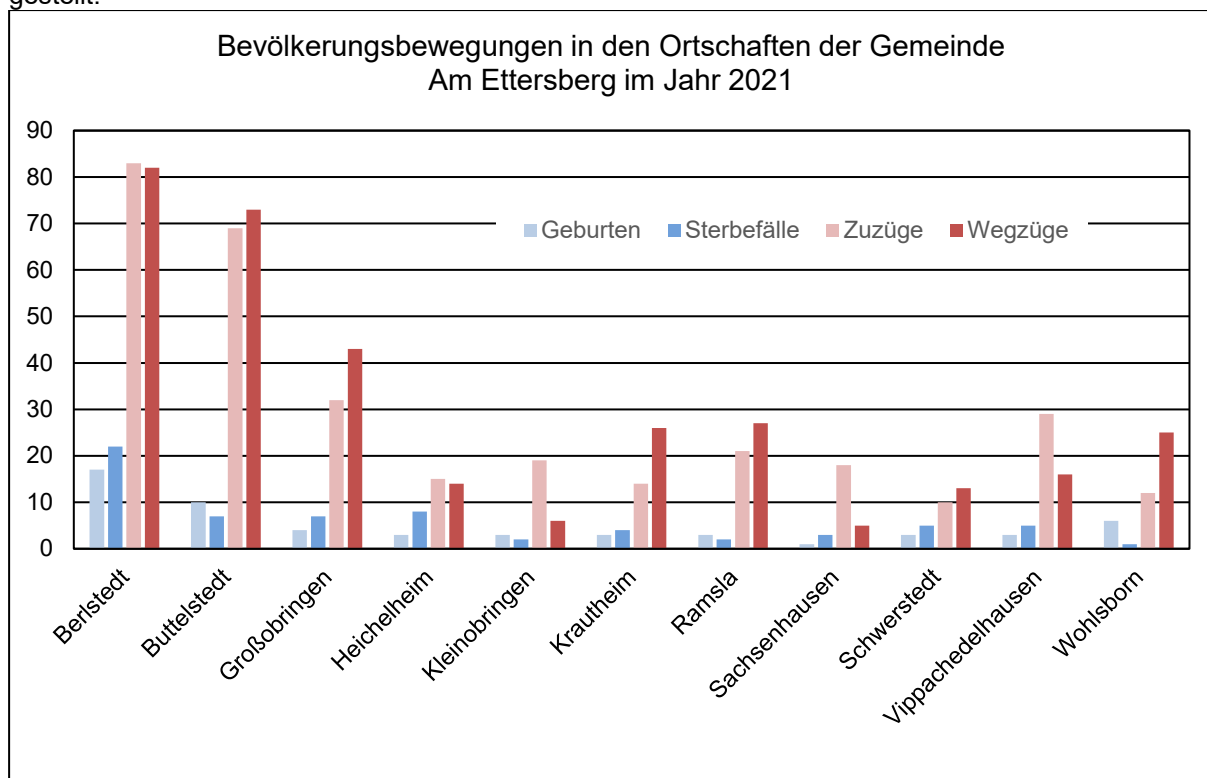
Über die Bevölkerungsbewegung und Altersstruktur innerhalb der einzelnen Ortsteile lässt sich auf Grund der fehlenden Daten keine Aussage machen.

Die Bevölkerungszahlen 2022 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

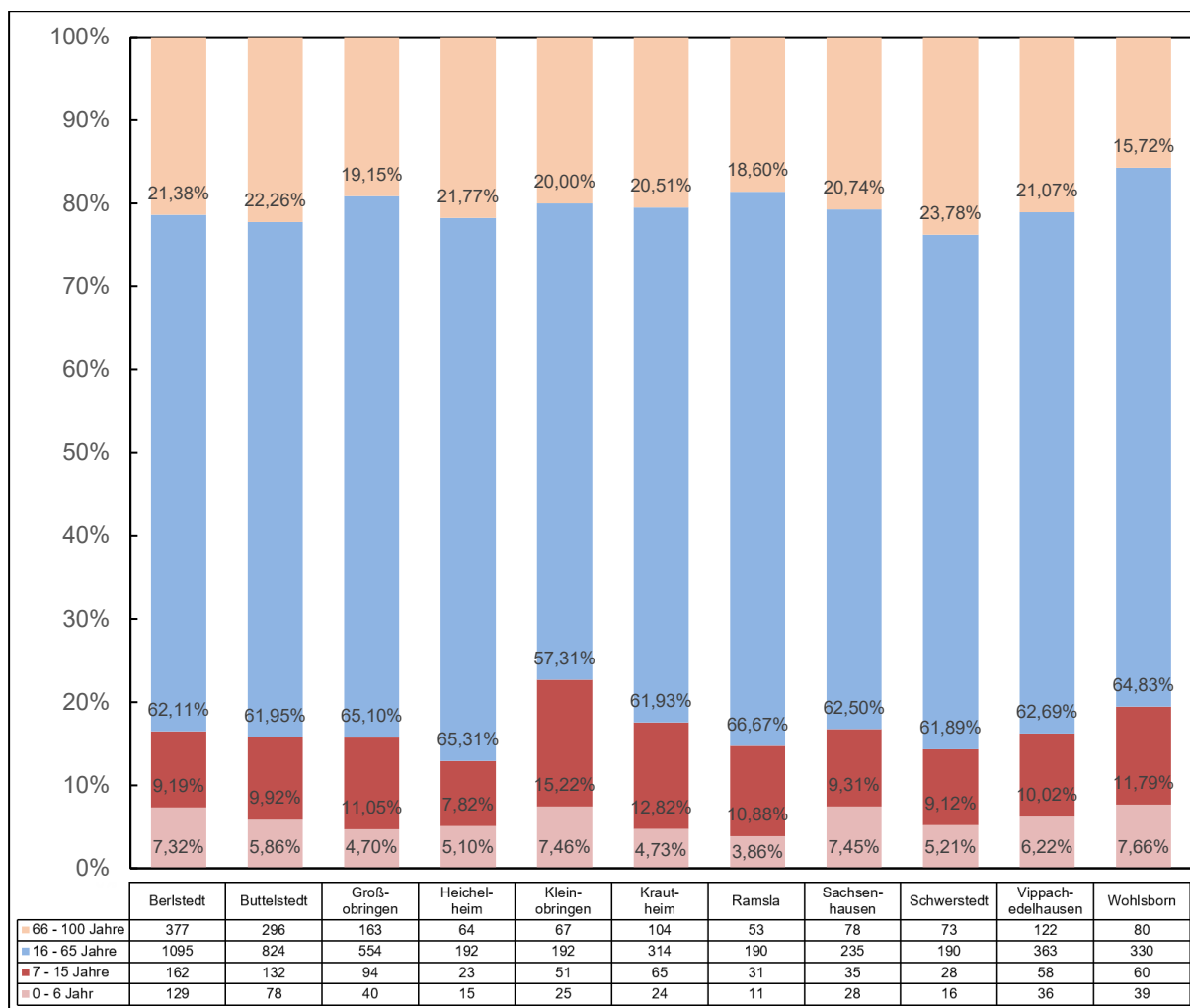
In der nachfolgenden Grafik werden die natürlichen Bewegungen (Geburten und Sterbefälle) sowie die Wanderungen (Zuzüge und Wegzüge) des Jahres 2021 in den einzelnen Ortschaften vergleichend dargestellt.



Deutlich wird, dass in den größeren Ortschaften Berlstedt (1.763 Einwohner), Butteltstedt (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, Butteltstedt, 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

Eine Bevölkerungsprognose zielt auf die Vorausberechnung einer wirklichkeitsnahen Einwohnerzahl für den längeren Zeitraum ab, z.B. von 20 Jahren. Dazu werden Annahmen über die zukünftige Entwicklung

bestimmter Indikatoren – Geburten, Sterbefälle, Wanderungen – getroffen und daraus die künftige Bevölkerungsentwicklung und ihr Altersaufbau errechnet. Ebenso hängt die Bevölkerungsentwicklung von vielfältigen Faktoren, wie der wirtschaftlichen Entwicklung und politischen Entscheidungen ab.

Die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 hatte zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die demografische Entwicklung in Thüringen. Die Sterblichkeit erhöhte sich deutlich über das erwartete Maß und die Zahl der Wanderungsbewegungen reduzierte sich zunächst. Hinzu kommt die im Jahr 2022 extrem hohe Zahl an Ukraineflüchtlingen. Diese Entwicklungen machten es erforderlich, eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Thüringen und die Kreise zu erstellen (TLS 2023).

Im Januar 2023 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik daher die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv). Bei der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurden zunächst die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt, aus deren Summe sich das Ergebnis für Thüringen ergibt. Die Basis für die Berechnungen ist der fortgeschriebene Bevölkerungsstand zum 31.12.2021 nach Alter und Geschlecht. Die Annahmen für die 3. rBv orientieren sich an den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, welche zwischen dem Bund und den Ländern abgestimmt wurden.

Jahr	Tatsächliche	1.rBv	2. rBv	3.rBv
2014	2,16 Mio. EW			
2015	2,17 Mio. EW	2,14 Mio. EW		
2016	2,16 Mio. EW	2,13 Mio. EW		
2017	2,15 Mio. EW	2,13 Mio. EW		
2018	2,14 Mio. EW	2,11 Mio. EW		
2019	2,13 Mio. EW	---		
2020	2,12 Mio. EW	2,09 Mio. EW	2,12 Mio. EW	
2021	2,11 Mio. EW	---	---	2,11 Mio. EW
2022	2,13 Mio. EW	---	---	---
2025		2,02 Mio. EW	2,06 Mio. EW	2,10 Mio. EW
2030		1,95 Mio. EW	1,99 Mio. EW	2,05 Mio. EW
2035		1,88 Mio. EW	1,92 Mio. EW	1,99 Mio. EW
2040			1,86 Mio. EW	1,94 Mio. EW
2041				1,93 Mio. EW
2042				1,92 Mio. EW

Tabelle: Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2014 bis 2042 – Ergebnisse der 1.rBv bis 3.rBv (Quelle: TLS – Zugriff: 11/2023)

Von 2014 bis zum Jahr 2035 wurde in der 1. rBv ein Bevölkerungsverlust von 281.662 Einwohnern prognostiziert, dies 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.

Die prognostizierten Verluste für die ersten Jahre (2015 – 2022) sind nicht derart gravierend eingetreten, wie in der 1. und 2. rBv prognostiziert. Seit 2014 ist eine relativ stabile Einwohnerzahl zu verzeichnen. Laut aktualisierter 3.rBv, die die neuen politischen und gesundheitlichen Rahmenbedingungen mitberücksichtigt (Coronapandemie, Ukrainekrieg) wird die Bevölkerung Thüringens bis zum Jahr 2040 auf 1,94 Mio. sinken. Dies entspricht einem Rückgang von 7,84% bzw. bis zum Jahr 2042 um 8,68%.

Bis auf die Städte Erfurt, Jena und Weimar wird der überwiegende Teil Thüringens von einem teilweise gravierenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2042 betroffen sein.

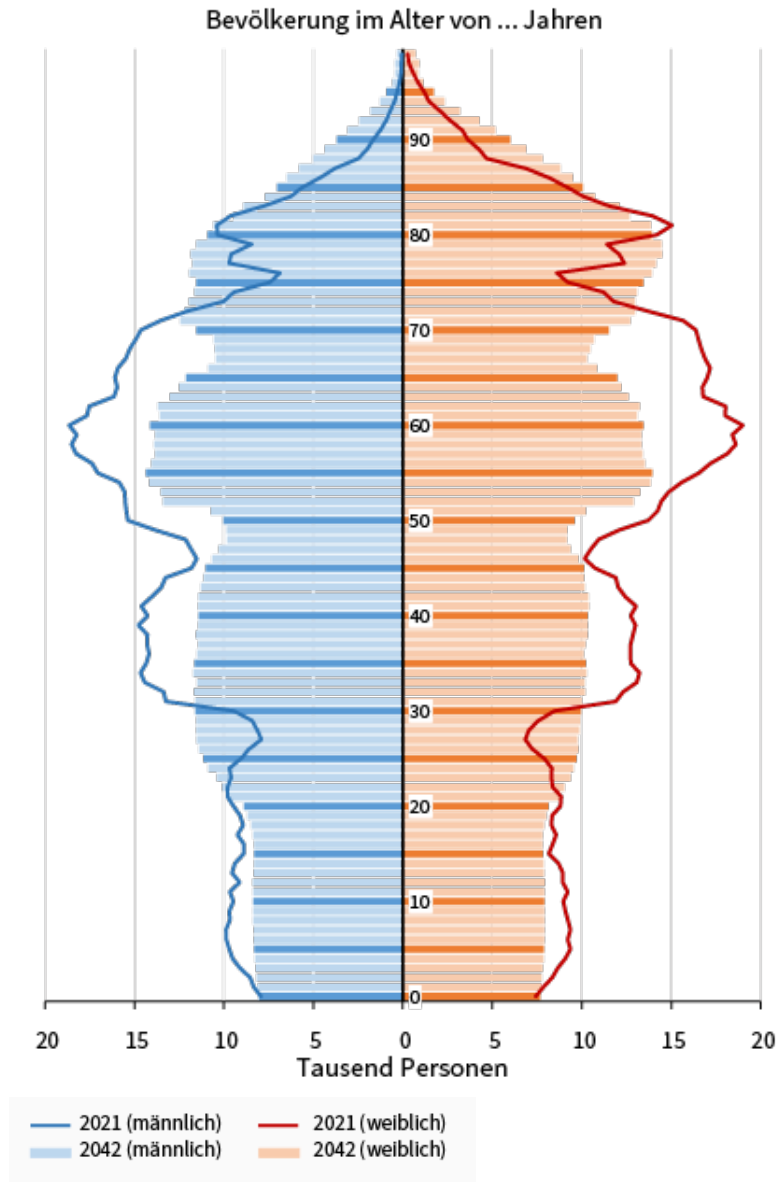
Wegen der spezifischen Arbeitsmarktangebote ist nach wie vor ein Wanderungssaldo in die großen Ballungszentren gegeben (arbeitsbedingte Migrationsbewegung). Einen weiteren Schwerpunkt bei der Betrachtung des Wanderungsgeschehens stellt die Stadt-Umland-Wanderung dar. Für einen Umzug ins ländliche Umland sprechen Vorzüge wie das Wohnen im Grünen, die Möglichkeit der Wohnraumflächenvergrößerung, günstigere Bodenpreise zur Eigentumsbildung 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 die teilweise fehlende Lebensqualität.

Bis zum Jahr 2042 werden in Thüringen jährlich durchschnittlich 16,6 Tausend Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der Bevölkerungsgewinn durch Zuwanderung (durchschnittlich 7,8 Tausend Personen) wird das Defizit nicht ausgleichen.

Der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs, der bereits in der 2.rBv ersichtlich wurde, bleibt bestehen. Hauptgrund ist der Sterbefallüberschuss, resultierend aus der vorherrschenden Altersstruktur.

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 2042 an.

Altersaufbau der Bevölkerung Thüringens 2021 und 2042



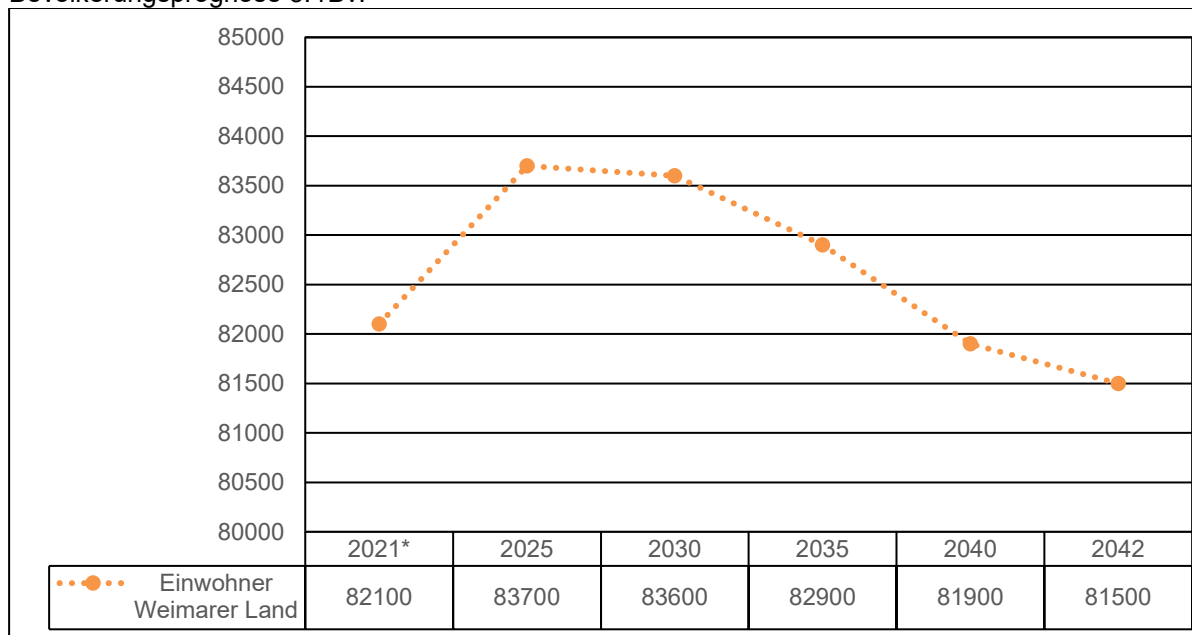
Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042 (Quelle: TLS – Zugriff 11/2023)

Bevölkerungsprognose Weimarer Land

Im Rahmen der Berechnung (3.rBv) wurde für das Jahr 2040 für den Landkreis Weimarer Land eine Einwohnerzahl von ca. 81.900 prognostiziert. Das entspricht einem Verlust von 600 Personen im Vergleich zur Einwohnerzahl des Basisjahres 2021.

So hat der Landkreis Weimarer Land im Zeitraum 2021 – 2040 mit einem geringeren Bevölkerungsverlust von gerade einmal 0,24 % zu rechnen (bis 2042: 0,73%). Spitzenwerte werden in den Jahren 2025 und 2030 von über 83000 Personen erwartet, bis danach ein stetiger Rückgang eintreten wird.

Bevölkerungsprognose 3. rBv:



Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Kreis Weimarer Land, 3. rBv (Quelle: TLS – Zugriff: 11/2023)

*Aktueller Bevölkerungsstand

Für die einzelnen Altersgruppen wird folgendes prognostiziert:

Landkreis	0 bis unter 20 Jahre				20 bis unter 65 Jahre				65 Jahre und mehr			
	2021*	2030	2040	2042	2021*	2030	2040	2042	2021*	2030	2040	2042
Weimarer Land	15,5	16,1	15,3	15,4	45,7	43,1	42,3	42,2	20,9	24,4	24,3	24,0

Voraussichtliche Bevölkerung 2021*), 2030, 2040 und 2042 nach ausgewählten Altersgruppen im Weimarer Land in Tausend (am 31.12. des jeweiligen Jahres), 3. rBv (Quelle: TLS – Zugriff: 08/2023)

*Aktueller Bevölkerungsstand Basisjahr

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 2040 wird für die Altersgruppe der Einwohner mit 65 Jahren und mehr eine Anzahl von 24.300 Einwohnern angenommen (entspricht ca. 29,7% 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 derzeitige niedrige Geburtenrate sowie ein ausbildungs- und arbeitsplatzbedingtes 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 die Abwanderung junger Erwachsener vor bzw. in der Familien-gründungsphase verhindert werden und damit die Ansiedlung entsprechender Fachkräfte, Dienst-leister usw. (Ärzte usw.) im Gemeindegebiet ermöglicht werden.

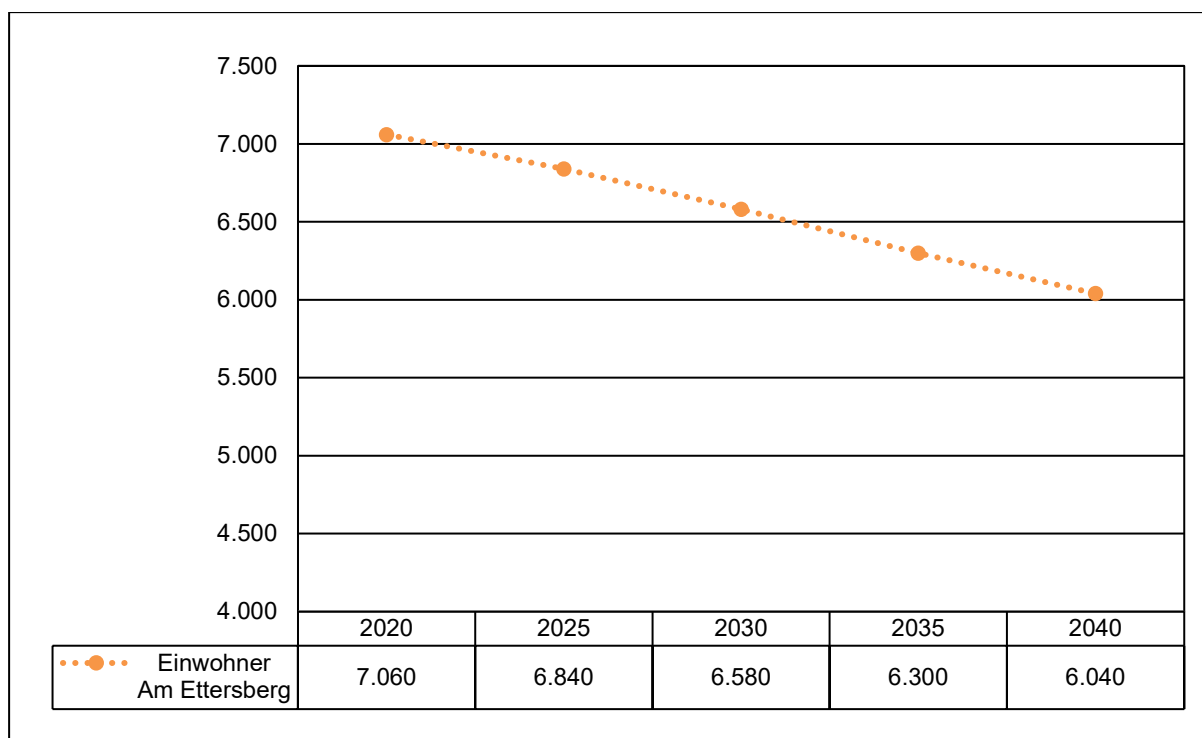
Zudem verändern sich auch die Haushalts- und Lebensformen, immer mehr Menschen leben allein, die Familie als Zentrum der sozialen Beziehungen hat zunehmend an Bedeutung verloren.

Zuzüge werden begrüßt, die Gemeinde ist sich jedoch bewusst, dass sich ein Wohnbauflächenbedarf nur aus dem Eigenbedarf begründen lassen kann.

Hierbei ist jedoch nicht etwa der Zuzug von Fachkräften aus den umliegenden zentralen Orten (wie z.B. Weimar, Apolda) gemeint, sondern der von der Bundesregierung explizit formulierte, dringend erforderliche Zuzug von Fachkräften aus Drittstaaten, um dem Fachkräftemangel in Deutschland und auch in der Region/dem ländlichen Raum zu begegnen. Dennoch ist es in erster Linie das dringende Bedürfnis der Gemeinde, Fachkräfte durch Verhinderung des Wegzuges am Ort/in der Gemeinde zu halten. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen zielen auf dieses Bedürfnis ab.

Für die auf der Bevölkerungsprognose basierende Wohnbauflächenbedarfsermittlung hat ein Zuzug in die Gemeinde jedoch keinen Einfluss. Ein möglicher geringer Zuzug ist kein eingehender Faktor in der Bedarfsermittlung für die Gemeinde. Die Bedarfsermittlung bezieht sich ausschließlich auf den gemeindebezogenen Bedarf.

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 die Gemeinde Am Ettersberg

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023

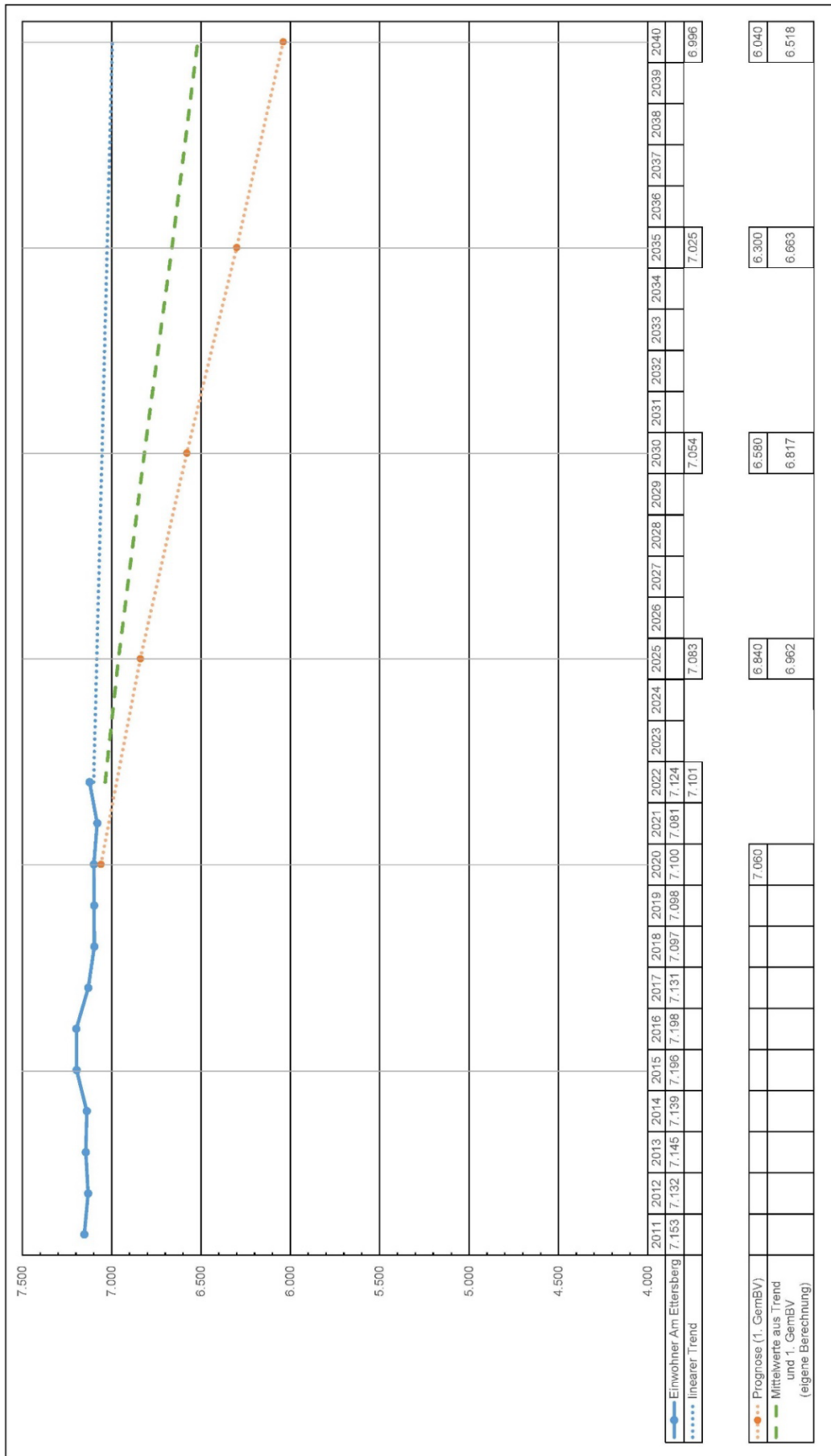
Für die heutige **Gemeinde Am Ettersberg** wird in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung im Zeitraum 2020 bis 2040 ein Bevölkerungsverlust von 1.020 Einwohner prognostiziert (-14,44 %). (Planungszeitraum des FNP).

Die aktuellere 3. rBv geht für das Weimarer Land von wesentlich geringeren Einwohnerverlusten aus als das noch die 1. GemBv tat.

Aktuell liegt jedoch noch keine überarbeitete 2. GemBv vor. Eine Nachfrage beim TLS ergab, dass frühestens im Jahr 2025 mit einer neuen Gemeindebevölkerungsvorausberechnung zu rechnen ist.

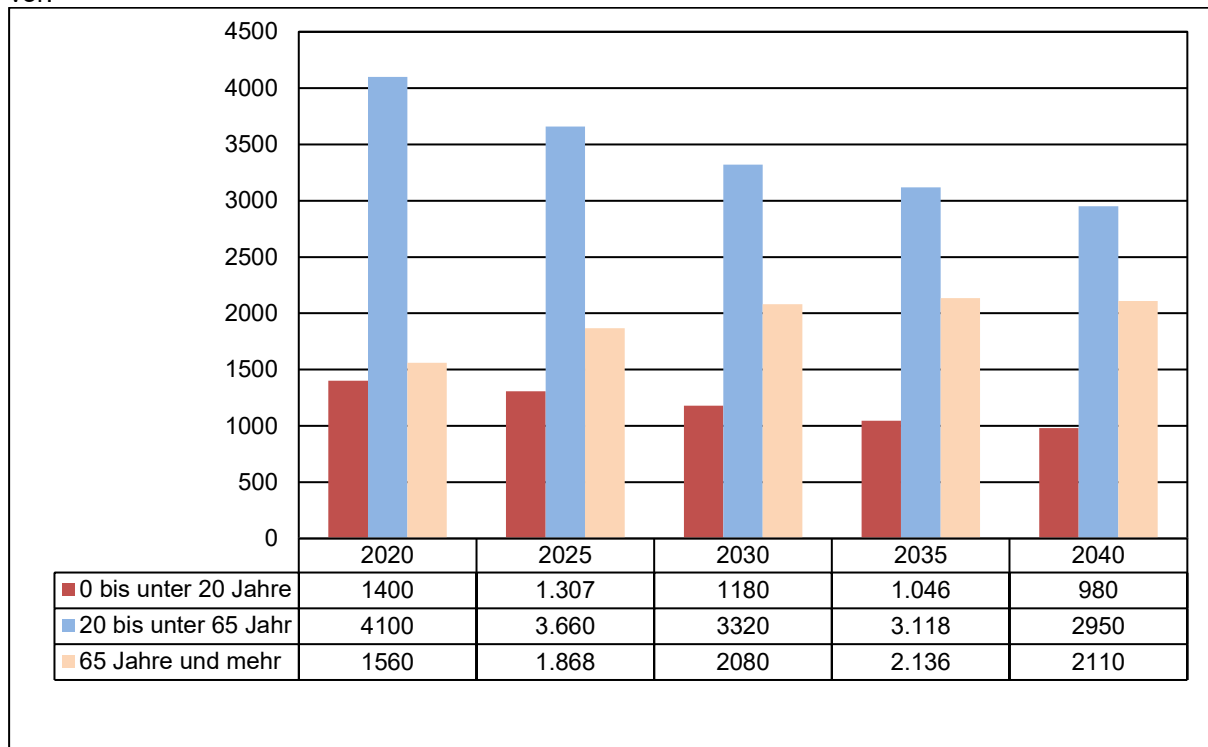
Da sich die Bevölkerungszahlen der Gemeinde am Ettersberg in den vergangenen 10 Jahren nur mit leicht negativem Trend darstellen und sich die negativen Prognosen der 1. GemBv bereits in den vergangenen Jahren nicht eingestellt haben, wird in der folgenden grafischen Darstellung der Prognose der 1. GemBv ein Trendszenario sowie die Mittelwerte aus der 1. GemBv mit diesem Trend gegenübergestellt.

Diese Mittelwerte aus der Prognose der 1. GemBv und dem Trend der letzten 10 Jahre werden für die Bedarfsanalyse herangezogen, da die 1. GemBv für die Gemeinde Am Ettersberg durch die Abweichungen zu den tatsächlichen Bevölkerungszahlen kein realistisches Szenario mehr darstellt.



Bevölkerungsprognose bis 2040 für die Gemeinde Am Ettersberg
Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 10/2023 und eigene Berechnung

Angaben zur prognostizierten Entwicklung der Altersgruppen liegen im Rahmen der 1. GemBv ebenfalls vor:



Bevölkerungsprognose der Altersgruppen bis 2040 für die Gemeinde Am Ettersberg

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023 (für die Jahre 2025 und 2040 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 2040 wird für die Altersgruppe der Einwohner mit 65 Jahren und mehr eine Anzahl von ca. 2.110 Einwohnern prognostiziert (entspricht 34,9 % 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.

Diese Lagegunst veranlasst die Einwohner der Gemeinde dazu, in ihrem Lebensumfeld wohnen zu bleiben, sofern der Wohnungsmarkt dies zulässt.

Aufgrund der 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 Ortssteilen wurden verschiedene Methoden betrachtet bzw. angewandt:

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

Als Basis für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes im Jahr 2040 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, Buttelstedt 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 Gewerbeinheit) und vereinzelt den Geschosswohnungsbau. Bei dem Geschosswohnungsbau handelt es sich um einzelne Wohnblöcke in den Ortsteilen, insbesondere in Berlstedt, Buttelstedt und Großobringen.

2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNG

Entwicklung der letzten Jahre

Im Rahmen der Bautätigkeit der letzten Jahre erfolgte in einigen Ortsteilen die Nutzung vorhandener, kostengünstiger Baulücken. Die Realisierung von Einfamilienhäusern wurde ebenfalls im Baugebiet Nr. 01/03 „Hinter dem Pfarrgarten“ in Wohlsborn und „Hinter den Scheunen“ in Buttelstedt praktiziert. Die Baulückenschließung sowie die Nutzung von Bauplätzen in BP-Gebieten trugen zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. zum Verhindern der Bevölkerungsabwanderung bei.

In den rechtswirksamen BP-Gebieten „Weg nach Schwerstedt“ in Heichelheim, im 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 wurde bereits vollständig realisiert und besitzt im Bereich Wohnungsangebot keine Kapazitäten mehr.

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.

Die Nachfragesituation der letzten Jahre macht deutlich, dass junge Familien zumeist Gebäuden geringen Wohneinheiten bis das Einfamilienhaus bevorzugen.

Angebote gemäß Nachfragesituation können in der Gemeinde Am Ettersberg derzeit nicht vollumfänglich bereitgestellt werden. Grundlegendes Ziel der gemeindlichen Entwicklung besteht in der Verhinderung der Abwanderung junger Einwohner/Familien durch Bereitstellung von nachgefragtem Wohnraum. Daneben gilt es die weichen Standortfaktoren zu erhalten bzw. auszubauen, die die Qualität eines Wohnstandortes ebenfalls ausmachen.

Haushalte / Wohnungen

Über die Entwicklung der Haushalte liegen für die Gemeinde Am Ettersberg keine Daten vor. Die Darstellung der gemeindlichen Entwicklung wird daher anhand der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden vorgenommen. (Auch hier wurden die Daten der früher eigenständigen Gemeinden addiert.)

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
insgesamt	3.291	3.306	3.348	3.363	3.383	3.404	3.417	3.432	3.445	3.467
Zuwächse am Wohnungsbestand	12	15	42	15	20	21	13	15	13	22

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023

Im Zeitraum der vergangenen 10 Jahre ist ein stetiger Anstieg an Wohnungen festzustellen. Die Anzahl stieg von 2013 bis 2022 um 188 Wohnungen.

In der Gemeinde Am Ettersberg ist somit ein reges Wachstum des Wohnungsbestandes von durchschnittlich ca. 19 Wohnungen pro Jahr vorhanden.

Jahr	Zuwächse am Wohnungsbestand Wohneinheiten gesamt (WE)	bezogen auf 1000 EW (Anzahl WE x 1.000 / EW)
2013	12 WE	1,68
2014	15 WE	2,10
2015	42 WE	5,84
2016	15 WE	2,08
2017	20 WE	2,80
2018	21 WE	2,96
2019	13 WE	1,83
2020	15 WE	2,11
2021	13 WE	1,84
2022	22 WE	3,09
	Gesamt = 188 WE	Mittelwert = 2,63 WE / 1.000 EW pro Jahr

Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik – Zugriff 11/2023 und eigene Berechnung

Laut statistischen Angaben wurden im Betrachtungszeitraum nur 13 Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen realisiert.

Der ermittelte Durchschnittswert von 2,63 WE / 1.000 EW pro Jahr aus den Zuwächsen des Wohnungsbestandes der vergangenen 10 Jahre wird für die Bedarfsermittlung unter Pkt. 2.5.3.2 herangezogen.

2.2 BESTANDSDARSTELLUNG IM BASISJAHR

Als Basisjahr für die weitere Bedarfsermittlung für den Planungszeitraum des FNP wird das Jahr 2022 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 2022

Für die Bevölkerungszahlen liegen die Werte des Jahres 2022 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.

$$7.124 \text{ Einwohner} - 48 \text{ Pflegeplätze} = 7.076 \text{ Einwohner in privaten Haushalten}$$

Zu den Einwohnern in privaten Haushalten sind die in der Gemeinde Am Ettersberg mit einem Nebenwohnsitz gemeldeten Personen (108 Personen am 31.12.2022 laut Einwohnermeldeamt Am Ettersberg) hinzuzurechnen, da durch diese Personen Wohnungen genutzt werden, die den Einwohnern somit nicht zur Verfügung stehen.

$$7.076 \text{ Einwohner in privaten Haushalten} + 108 \text{ Nebenwohnsitze} = 7.184 \text{ Bewohner in privaten Haushalten}$$

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:

3.467 Wohnungen im Bestand – 19 leerstehende Wohnungen = 3.448 belegte Wohnungen

Für das Basisjahr 2022 kann folgende durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt werden:

7.184 Bewohner in privaten Haushalten / 3.448 belegte Wohnungen = ca. 2,08-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 2,0% angesetzt.

Damit ergibt sich für den Sollwohnungsbestand im Basisjahr:

3.448 Wohnungsbedarfsträger + ca. 69 WE (2,0% von 3.448 WE) = 3.517 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.

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

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

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

Ortsteil - Adresse	Bauflächenart	Leerstand in Wohneinheiten (WE)
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

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

Es gibt in der Gemeinde Am Ettersberg mit ihren Ortsteilen 2022 einen Wohnungsbestand von insgesamt 3.467 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 Mobilitätsreserve von mindestens 2,0 % vorliegen. Eine Mobilitätsreserve von 2,0 % 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 Mobilitätsreserve von 2,0 % ausgegangen werden, d.h. es fehlen in der Gemeinde Am Ettersberg bereits im Basisjahr ca. 50 WE (1,45 % von 3.467 WE).

Die anteilig fehlende Mobilitätsreserve, verbunden mit dem der vorhandenen Wohnungsknappheit in verschiedenen Segmenten sind die Gründe für die anhaltenden Wegzüge, die es als Zielstellung künftig zu verhindern gilt.

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

→ Die 19 leerstehenden Wohneinheiten werden der erforderlichen Mobilitätsreserve anteilig zugeordnet. Um die erforderlichen Mobilitätsreserve von 2,0% zu erreichen sind weiteren 50 WE erforderlich (Nachholbedarf). Diese Mobilitätsreserve muss erhalten bleiben, um den Wohnungswechsel in der Gemeinde zu ermöglichen. Die vorhandenen 19 Leerstände werden somit nicht als Entwicklungspotential angerechnet, sondern in die Mobilitätsreserve integriert.

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 Bau-

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.

lücken 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 ebenfalls komplett für eine Wohnnutzung angerechnet, da die vorhandenen Baulücken zumeist kleinteiligere Strukturen aufweisen, die für eine gewerbliche Nutzung eher ungeeignet sind.

Ortsteil – Adresse / Flurstück	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart*	Summe WE
Berlstedt			
Obertor – Flurstück 185/5	1	M	1
Im Waidgarten – Flurstück 165	1	W	1
Straße d. Friedens – Flurstück 113/2	1	W	1
Buttelstedt			
Raupengasse – Flurstück 65/1	1	W	1
Raupengasse – Flurstücke 78; 79	1	W	1
Grünsee – Flurstück 83	1	W	1
Ledergasse – Flurstück 236/3	1	W	1
Sperlingsberg – Flurstück 296/2	1	W	1
Geschwister-Scholl-Str. – Flurstück 407/40	1	W	1
Friedensstraße – Flurstück 414/7	1	M	1
Kölledaer Str. – Flurstück 183/5	2	M	2
Daasdorf			
Daasdorf – Flurstück 32/5	1	M	1
Daasdorf – Flurstück 46	1	M	1
Daasdorf – Flurstück 252	2	W	2
Großobringen			
Im Oberdorfe – Flurstück 89/11	1	W	1
Haindorf			
Haindorf – Flurstück 14	1	W	1
Hottelstedt			
Hottelstedt - Flurstück 49/3	1	M	1
Hottelstedt - Flurstück 26/4	1	M	1
Hottelstedt – Flurstück 51	1	M	1
Kleinobringen			
Im Hirseborn – Flurstück 20/3	1	W	1
Im Hirseborn – Flurstück 99/2	1	W	1
Krautheim			
Kirchstraße - Flurstück 1201	2	M	2
Schenkanger – Flurstück 1219/1	1	M	1
Kirchstraße - Flurstück 1276	1	M	1
An d. Lache – Flurstück 1315	1	M	1
An d. Lache – Flurstück 1385	1	M	1
Nermsdorf			
Nermsdorf – Flurstück 52	1	W	1
Ramsla			
Weimarische Str. – Flurstück 90/4	1	W	1
Vor dem Dorfe - Flurstück 122/3	1	W	1
Sachsenhausen			
Mühlgasse – Flurstück 30/4	1	W	1
Schwerstedt			
Buttelstedter Straße – Flurstück 101	1	W	1
Buttelstedter Straße – Flurstück	1	W	1

Ortsteil – Adresse / Flurstück	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart*	Summe WE
239/68			
Dorfstraße – Flurstück 4/45	1	W	1
Dorfstraße – Flurstück 40/6	1	W	1
Thalborn – Flurstück 20/2	1	W	1
Großobringer Straße – Flurstück 106/3	1	W	1
		Gesamtanzahl	39 WE

*Die Zuordnung der Bauflächenart entspricht der Darstellung im FNP

Innerhalb der Ortslagen stehen **ca. 39 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)	39 WE
	Baulücken (in B-Plänen)	18 WE
	Gesamtpotential	57 WE

2.2.5 ZUSAMMENFASSUNG - DATEN BASISJAHR

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

Bevölkerung gesamt	7.124 Einwohner
davon Bevölkerung über 65 Jahre	1.668 Einwohnern
Anzahl der betreuten Personen in Pflegeheimen	48 Einwohner entspricht 2,88 % der Einwohner über 65 Jahre
Einwohner in privaten Haushalten	7.076 Einwohner
Nebenwohnsitze	108 Personen (im Verhältnis: 1,52% der Gesamtbevölkerung)
Personen in privaten Haushalten	7.184 Personen
Haushaltsgröße	ca. 2,08 Personen je Haushalt
Wohnungsbedarfsträger	3.448 Wohnungsbedarfsträger
verfügbare Wohnungen	3.467 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 3.467 WE)
Potentiale (zur Verfügung stehende Baulücken innerhalb der Ortslagen und der verbindlichen Bauleitplanung)	50 WE
Sollwohnungsbestand	<u>3.517 WE</u>

Die Prognose basiert auf den für die Gemeinde Am Ettersberg zur Verfügung stehenden Daten (Basisjahr: 2022).

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 die Gemeinde Am Ettersberg übertragen:

Entwicklung der Privathaushalte 2022 bis 2042 nach Haushaltsgröße (Quelle TLS, Zugriff 11/2023) für Thüringen (Veränderung 2022 – 2040: eigene Berechnung):

	Privathaushalte insgesamt in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2022 (IST)	1.085	1,93
2023	1.092	1,93
2024	1.089	1,92
2025	1.085	1,92
2026	1.080	1,92
2027	1.076	1,92
2028	1.071	1,92
2029	1.066	1,91
2030	1.061	1,91
2031	1.056	1,91
2032	1.051	1,91
2033	1.047	1,91

	Privathaushalte insgesamt in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2034	1.042	1,90
2035	1.038	1,90
2036	1.034	1,90
2037	1.030	1,89
2038	1.026	1,89
2039	1.021	1,89
2040	1.016	1,89
2041	1.011	1,89
2042	1.006	1,89
Veränderung (2022 – 2042)	-7,3 %	-2,2 %
Veränderung (2022 – 2040)	-6,4 %	-2,1 %

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen verringert sich zwischen 2022 bis 2040 um -2,1 %.

Diese prozentuale Veränderung wird ebenfalls für die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Gemeinde Am Ettersberg angenommen. Ausgehend vom Basisjahr 2022 lässt sich folgende durchschnittliche Haushaltsgröße für das Prognosejahr 2040 ermitteln (Entwicklung -2,1 %):

	durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen je Haushalt
2022 (IST)	2,08
2040	ca. 2,04

Diese Veränderungen basieren u.a. auf einem weiteren prozentualen Anstieg der Einpersonenhaushalte.

Entsprechend der prognostizierten Daten der Einwohnerzahl als Mittelwert aus der 1.GemBv und dem Trend der letzten 10 Jahre von 6.518 Einwohnern im Jahr 2040 (siehe Kapitel Bevölkerungsprognosen) und der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,04 Personen je Haushalt im Jahr 2040 wird der Wohnungsbedarf errechnet.

Zunächst sind auch für das Jahr 2040 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 2040 ebenfalls Pflegeplätze vorzuhalten sind.

Annahme: Der Anteil der Pflegeplätze bezogen auf die Einwohner über 65 Jahre beträgt im Jahr 2040: 2,88% (wie im Basisjahr 2022).

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes wird im Jahr 2040 für die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter ein Anteil von 34,9 % der Einwohner prognostiziert (1. GemBv). Aus dem Mittelwert der prognostizierten Einwohnerzahl entspr. 1. GemBv und dem Trend der letzten 10 Jahre ergibt sich für die Altersgruppe der über 65-Jährigen:

34,9% von 6.518 Einwohnern = ca. 2.275 Einwohner über 65 Jahren

2040:

2.275 Einwohner über 65 Jahre x 2,88 % = ca. 66 Pflegeplätze

Es sind ca. 66 Pflegeplätze in der Gemeinde vorzuhalten.

Die prognostizierten 66 Einwohner in Pflegeheimen, werden von der prognostizierten Bevölkerung abgezogen.

2040:

6.518 Einwohner – 66 Einwohner in Pflegeeinrichtungen = 6.452 Einwohner in privaten Haushalten.

Zu den Nebenwohnsitzen wird für das Prognosejahr ebenfalls eine Annahme getroffen. Im Verhältnis zur Bevölkerung wird der Anteil an Nebenwohnsitzen als konstant angenommen. Damit ergeben sich für das Jahr 2040 mit 6.518 Einwohnern entsprechend Mittelwert.

Nebenwohnsitze (1,52 % der Gesamtbevölkerung): ca. 99 Nebenwohnsitze

Für das Prognosejahr 2040 ergeben sich mit der prognostizierten Haushaltsgröße von 2,04 Personen je Haushalt:

Einwohner 2040 abzüglich der Pflegeplätze	6.452 Einwohner in privaten Haushalten
Nebenwohnsitze 2040	99 Nebenwohnsitze
<u>Prognostizierte Haushaltsgröße (2040)</u>	<u>2,04 Personen je Haushalt</u>
Anzahl der Wohnungsbedarfsträger (2040)	ca. 3.211 Wohnungsbedarfsträger

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

Zu der Anzahl der Wohnungsbedarfsträger ist eine Mobilitätsreserve von 2,0 % hinzuzurechnen. Damit erhält man einen Sollwohnungsbestand für das Prognosejahr (2040) von insgesamt ca. 3.275 Wohneinheiten bei 3.467 verfügbaren Wohnungen im Basisjahr 2022. Es ergibt sich mit dieser Ermittlungsmethode ein Wohnungsüberschuss von 192 Wohnungen.

Der rechnerische Bedarf ausschließlich unter dem Ansatz einer Verringerung der Haushaltsgröße lässt keinen zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen entstehen.

Es existieren jedoch keine Daten zur Entwicklung der Haushaltsgröße auf Gemeindeebene. Die Daten zur Entwicklung der Haushaltsgrößen liegen ausschließlich auf Landesebene vor. Sie sind nicht 1:1 auf die im ländlichen Raum befindliche Gemeinde Am Ettersberg übertragbar und stellen somit auch keine belastbare Größe dar, auf deren Basis eine Bedarfsermittlung für die ländliche Gemeinde Am Ettersberg begründet werden könnte.

Die Verringerung der Haushaltsgröße ist im ländlichen Raum nicht mit dem Freiwerden eines Wohnungsbestandes verbunden. Die Vorgaben der Baustruktur (Hofanlagen usw.) führen z.B. dazu, dass Einpersonenhaushalte über größeren Wohnraum als z.B. in städtischen, verdichteten Siedlungen verfügen. Umzugsmöglichkeiten für junge Menschen/Familien bzw. ältere Menschen fehlen zumeist, um in der angestammten Heimat zu verbleiben.

Die Verringerung der Haushaltsgröße berücksichtigt zudem nicht den Flächenbedarf der qualitativen Zusatznachfrage. Die Bautätigkeit der letzten Jahre und damit verbunden der steigenden Wohnungsbestand existieren trotz sinkender Haushaltsgrößen, da die Wohnungsbelegung zwar sinkt aber der benötigte Wohnraum selbst auf Grund fehlender Angebote bzw. Umschichtungspotenziale nicht zur Verfügung steht.

Unberücksichtigt bleiben bei dieser Ermittlungsmethode auch die Nachfragesituation in den unterschiedlichen Segmenten (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, altersgerechter Wohnraum, Pflegeheim).

Das Verfahren kann aus diesen Gründen nicht für die Gemeinde Am Ettersberg als geeignet betrachtet werden. Das gemeindliche Ziel besteht in der Verringerung bzw. dem Abwenden der derzeitigen Abwanderung und der Stabilisierung der Einwohnerzahlen. Dies kann mit den aktuellen Potentialen ohne weitere bauliche Entwicklung nicht gelingen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde der prognostizierten Entwicklung entgegensteuern. Prognosen stellen nicht zwangsläufig die Zukunft dar, sie beschreiben nur eine mögliche Entwicklung, sie sind nicht als Zielstellung zu verstehen. Die Gemeinde Am Ettersberg will Maßnahmen ergreifen, das Eintreffen dieser Prognose zu verhindern – darin besteht das Entwicklungsziel der Gemeinde.

2.3.2 BEDARFSPROGNOSE AUF BASIS DER ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Ermittlung beruht grundsätzlich auf den im Jahr tatsächlich hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in einem Zeitraum von 10 Jahren bis zum Jahr 2022.

Der ermittelte Durchschnittswert von 2,63 WE / 1.000 EW pro Jahr aus der Entwicklung des Wohnungsbestandes der vergangenen 10 Jahre wird für die Bedarfsermittlung herangezogen (siehe Pkt. 2.5.1 bisherige Entwicklung).

In der folgenden Darstellung wird der Neubaubedarf pro Jahr ermittelt und über den Planungszeitraum bis 2040 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 Mittelwert aus 1. GemBv und Trend der letz- ten 10 Jahre	<u>2,84 zusätzl. WE im Wohnungsbest. pro Jahr = 0,00263</u> 1000 Einwohner (0,00263 x EW = erforderliche WE)			
2024	6.987	0,00263 x 6.987 EW = 18,4 WE			
2025	6.962	0,00263 x 6.962 EW = 18,3 WE			
2026	6.933	0,00263 x 6.933 EW = 18,2 WE			
2027	6.904	0,00263 x 6.904 EW = 18,2 WE			
2028	6.875	0,00263 x 6.875 EW = 18,1 WE			
2029	6.846	0,00263 x 6.846 EW = 18,0 WE			
2030	6.817	0,00263 x 6.817 EW = 17,9 WE			
2031	6.786	0,00263 x 6.786 EW = 17,8 WE			
2032	6.755	0,00263 x 6.755 EW = 17,8 WE			
2033	6.724	0,00263 x 6.724 EW = 17,7 WE			
2034	6.694	0,00263 x 6.694 EW = 17,6 WE			
2035	6.663	0,00263 x 6.663 EW = 17,5 WE			
2036	6.634	0,00263 x 6.634 EW = 17,4 WE			
2037	6.605	0,00263 x 6.605 EW = 17,4 WE			
2038	6.576	0,00263 x 6.576 EW = 17,3 WE			
2039	6.547	0,00263 x 6.547 EW = 17,2 WE			
2040	6.518	0,00263 x 6.518 EW = 17,1 WE			
		Summe = 302,0 WE = 302 WE	-57 WE	50 WE	295 WE

Der Bedarf an Wohneinheiten liegt aktuell (11/2023) bei 302 WE bis zum Jahr 2040. 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 zusätzlich ca. 50 WE.

Lt. Berechnung besteht bis zum Jahr 2040 bei der zu erwartenden Wohnungszuwächsen somit ein Bedarf von **insgesamt 395 Wohneinheiten**, um die örtliche Nachfrage zu befriedigen.

Umschichtungsbedarf

Um eine Wohnungsumschichtung ermöglichen zu können, damit z.B. ältere, alleinlebende Einwohner in kleinere Wohnungen umziehen können, bedarf es eines größeren Angebotes an kleinteiligeren Wohnstrukturen (z.B. kleinere und barrierefreie Wohnungen) sowie von Pflegeplätzen.

Auf Grund der anhaltenden Überalterung der Bevölkerung und der damit verbundenen verstärkten Verkleinerung der Wohnsituation bzw. Umzug in ein Pflegeheim, ist mit einer erhöhten Anzahl an freiwerdenden Wohnungen zu rechnen, die auch durch Familien nachgenutzt werden können.

Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen an der Bevölkerung beträgt 2022 23,4 %. Nach 1. GemBv soll sich dieser Anteil in der Gemeinde Am Ettersberg auf ca. 34,9 % erhöhen. Dies ist ein Zuwachs von 11,5 %.

Sofern für den Wohnungsmarkt ausreichende Potentiale für die Umschichtung zur Verfügung stehen, stehen freiwerdende Wohneinheiten im Bestand als Nachnutzungspotenzial für Familien zur Verfügung. Für das gesamte Wohnungsbaukonzept wird davon auszugehen, dass 10% des ermittelten Wohnungsbedarfes durch nachgenutzten Wohnraum gedeckt werden können und sich der Bedarf damit verringert.

Nachnutzungspotential im Bestand:

10% vom ermittelten Bedarf (**295 WE**) = **29,5 WE = ca. 30 WE**

Reduzierter Gesamtbedarf bei Umsetzung des Wohnbaukonzeptes bis ins Jahr 2040:

295 WE – 30 WE = 265 WE

Bedarf für Geschosswohnungsbau – seniorengerechte Wohnungen

In den vergangenen 10 Jahren (2013 - 2022) wurden 13 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert.

Am Beispiel des vorhabenbezogenen B-Plan „Generationswohnen in Berlstedt“ 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 Geschosswohnungsbaus / barrierefreien Seniorenwohnungen.

Die Gemeinde möchte 5 Objekte mit je 6 WE (30 WE) in diesem Wohnungsmarktsegment anbieten (ca. 11,3 % 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.

Nachfragebedarf im Einfamilienhaussegment

Im vorrangig angefragten Segment der Einfamilienhäuser besteht ein Bedarf von 235 WE bis ins Jahr 2040. Das sind ca. 13,8 Einfamilienhäuser pro Jahr.

UMSCHICHTUNGSBEDARF

→ Durch die Überalterung der Bevölkerung entsteht ein erhöhter Umschichtungsbedarf, Durch Realisierung der Planflächen/Baulückenschließung wird eine Bestandsnachnutzung (freiwerdender Wohnraum) ermöglicht.

Der Gesamtbedarf verringert sich um ca. 30 WE.

GESCHOSSWOHNUNGSBAU

→ ein anteiliger Bedarf von **30 Wohneinheiten** besteht im Segment Geschosswohnungsbau, anteilig als 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 FÜR EINFAMILIENHÄUSER

→ ermittelter Bedarf von **235 Wohneinheiten** für Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2040

2.4 FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Ermittlung des Flächenbedarfs

Entwicklungsbedarf besteht im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und anteilig im Geschosswohnungsbau sowie für weitere Pflegeplätze.

Flächenbedarf Mehrfamilienwohnhäuser

Für die Mehrfamilienwohnhäuser / seniorengerechte Wohnungen wird folgende Annahme getroffen:

Für 6 WE wird ein Flächenbedarf von ca. 1.000 m² angesetzt.

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

Bis 2040: 5 x 1.000 m² = 5.000 m² = **0,50 ha**

Als Vorzugsstandorte für Mehrfamilienhäuser werden innerörtliche Baulücken bzw. Planflächen in den 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 vor-

handen 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 repräsentativ.

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 2040: $235 \times 800 \text{ m}^2 = 188.000 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{18,8 \text{ ha}}$

Flächenbedarf für Pflegeheim

Für den ermittelten Bedarf an 66 Pflegeplätzen für die Gemeinde im Jahr 2040 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 für den Planungszeitraum bis 2040 beträgt entsprechend Ermittlung **265 WE**.

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

→ Bedarf an **Einfamilienwohnhäusern** – **235 WE**

Ermittelter **Gesamtwohnbauflächenbedarf**: 0,5 ha + 18,8 ha + 0,5 ha = **19,8 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 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, zu erreichen und somit der prognostizierten Entwicklung entgegen zu wirken. 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 Wohnbauflächenerweiterung 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 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.

Die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum motiviert beispielsweise zur Familiengründung in angestammter Heimat. Zielgruppengerechter Wohnraum für Familien einerseits und für Senioren andererseits (barrierefreies/betreutes Wohnen, um so den Umzug vom Hof/größeren Haus in eine kleinere Wohnung zu ermöglichen – ist Bestandteil der Flächenausweisung des FNP) kann einer negativen Bevölkerungsprognose entgegenwirken. Insofern erscheint es notwendig attraktive und nachfragegerechte Wohnraumangebote zu schaffen.

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

- Der Standort eignet sich gut für eine Entwicklung von Baugrundstücken im Einfamilienhaussegment. Es handelt sich insgesamt um eine 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. Die Lage am Ortsrand, verbunden mit der Nähe zum angrenzenden Landschaftsraum stellt ebenfalls ein wichtiges Qualitätsmerkmal des Plangebietes dar.

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 bestimmbar, 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. 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. Auf Grund der Lage in einem im Flächennutzungsplan definierten gemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung, der guten verkehrstechnischer Anbindung (auch durch den ÖPNV), 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 und stellt somit eine Abrundung/Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Des Weiteren handelt es 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. Die Fläche des Plangebietes ist Bestandteil der Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeption und damit der Darstellungen der Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan.