

## 2.5. BEVÖLKERUNG

### 2.5.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / ALTERSSTRUKTUR

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 ebenfalls bei nachfolgenden Aussagen und Darstellungen angewandt wurden.

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. Hauptsächliche 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.

Die Bevölkerungsentwicklung der 90er Jahre war durch einen drastischen **Geburtenrückgang** gekennzeichnet. Im Jahr 1994 erreichte die Zahl der Neugeborenen ihren Tiefpunkt. Diese Entwicklung ist das Ergebnis der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung und ebenso im Land Thüringen erkennbar. 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 im Jahr 2015 diese Zahl mit einem Höchststand seit 1991 bei 1,56 in Deutschland insgesamt bei 1,50 (Quelle: Statistisches Bundesamt - [www.destatis.de](http://www.destatis.de) Zugriff: 16.08.2017).

Der leichte Anstieg der Geburtenrate seit 1995 konnte jedoch die in Erscheinung tretende Sterberate nicht kompensieren. Die negativen Salden beider Komponenten (Geburten, Sterbefälle) führen zu einem stetigen Bevölkerungsverlust in Thüringen.

Nur 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 Länder, aus denen vornehmlich Flüchtlinge nach Thüringen kamen, bestimmte das Zuwanderungsbild und damit auch das Bevölkerungswachstum.

<b>Thüringen:</b>	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
	2007	2,29 Millionen Einwohner
	2008	2,27 Millionen Einwohner
	2009	2,25 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	1. rBv
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
2020		2,09 Millionen Einwohner
2025		2,02 Millionen Einwohner
2030		1,95 Millionen Einwohner
2035		1,88 Millionen Einwohner

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach Vorausberechnungsjahren in Thüringen – Ergebnisse der 1. rBv

Von 1990 bis 2006 verlor das Land Thüringen etwa 300.000 Einwohner. Das sind 11,49% der Gesamtbevölkerung (pro Jahr 0,72 %). Ab dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2017 sind weitere ca.160.000 Einwohner Verlust für das Land Thüringen zu verzeichnen (pro Jahr ca. 0,63%).

Von 2014 bis zum Jahr 2035 wird ein Bevölkerungsverlust von 281.662 Einwohnern prognostiziert, dieser entspricht 13,06 %.

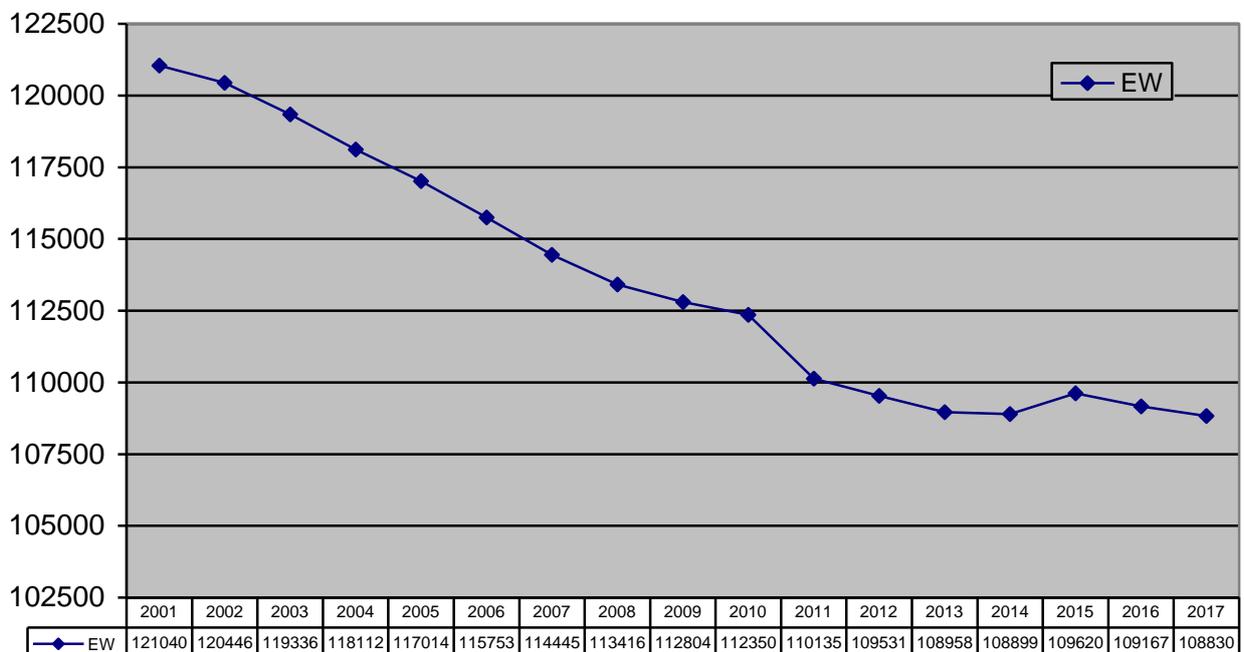
Lt. Statistik wird die Thüringer Bevölkerung in einem Zeitraum von 45 Jahren (1990-2035) um etwa ein Drittel geschrumpft sein.

Hierbei ist festzustellen, dass die prognostizierten Verluste für die ersten Jahre (2015 – 2017) nicht derart gravierend eingetreten sind, sondern dass seit 2013 eine relativ stabile Einwohneranzahl zu verzeichnen ist.

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. Bereits heute (2017) leben in Thüringen mehr 65jährige und Ältere (25,3%) als Kinder und Jugendliche bis zum Alter von 18 Jahren (15,0%).

**Landkreis Ilmkreis**

Stand 2017: 108.830 Einwohner



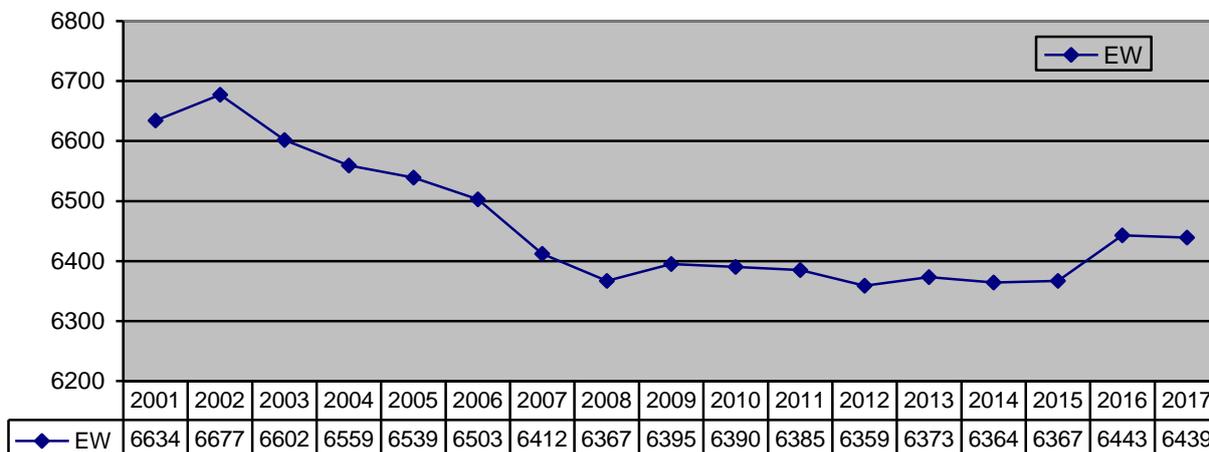
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Für die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ilmkreis ist eine rückläufige Tendenz erkennbar, die sich u. a. aus der Arbeitsmarktsituation und dem damit verbundenen Wanderungssaldo sowie der Differenz zwischen Geburten und Sterberaten bedingt. Der Bevölkerungsverlust beläuft sich zwischen 2001 und 2014 (Tiefstand) auf 12.151 Einwohner, dies entspricht einem Verlust von 10,03 % (pro Jahr

0,77 %). Der jährliche Bevölkerungsverlust des Landkreises Ilmkreis dieser Jahre liegt unter dem des Landes Thüringen mit durchschnittlichen 0,81 % im gleichen Zeitraum von 2001 bis 2014. Auch im Landkreis Ilmkreis ist durch die verstärkte Zuwanderung im Jahr 2015 durch die Flüchtlinge ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

**Gemeinde Amt Wachsenburg** (mit OT Bittstädt, Eischleben, Haarhausen, Holzhausen, Ichtershhausen, Rehestädt, Röhrensee, Sülzenbrücken und Thörey)

Bis 2011 wurden die Einwohnerzahlen der Gemeinde Ichtershhausen und die der Wachsenburggemeinde addiert.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Betrachtet man das Gebiet der Gemeinde Amt Wachsenburg im gleichen Zeitraum wie den Landkreis (2001 – 2014), so ist ein Bevölkerungsverlust von 270 Einwohnern zu verzeichnen. Dies entspricht einem Verlust von 4,07 % (jährlicher Verlust von 0,31 %). Gegenüber dem jährlichen Verlust von 0,81 % (Durchschnittswert) im Land Thüringen kann die Verlustrate für die Gemeinde Amt Wachsenburg als niedrig bewertet werden.

Nachdem ein etwas steilerer Verlust zwischen den Jahren 2002 bis 2008 zu erkennen war (Verlust von 310 Personen), stellt sich die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahre 2008 stabil dar. Im Jahr 2015 war die Einwohnerzahl mit 6.368 genau so hoch wie im Jahr 2008. Im Jahr 2016 konnte ein Zuwachs von 76 Einwohnern verzeichnet werden, der sich auch 2017 nahezu gehalten hat.

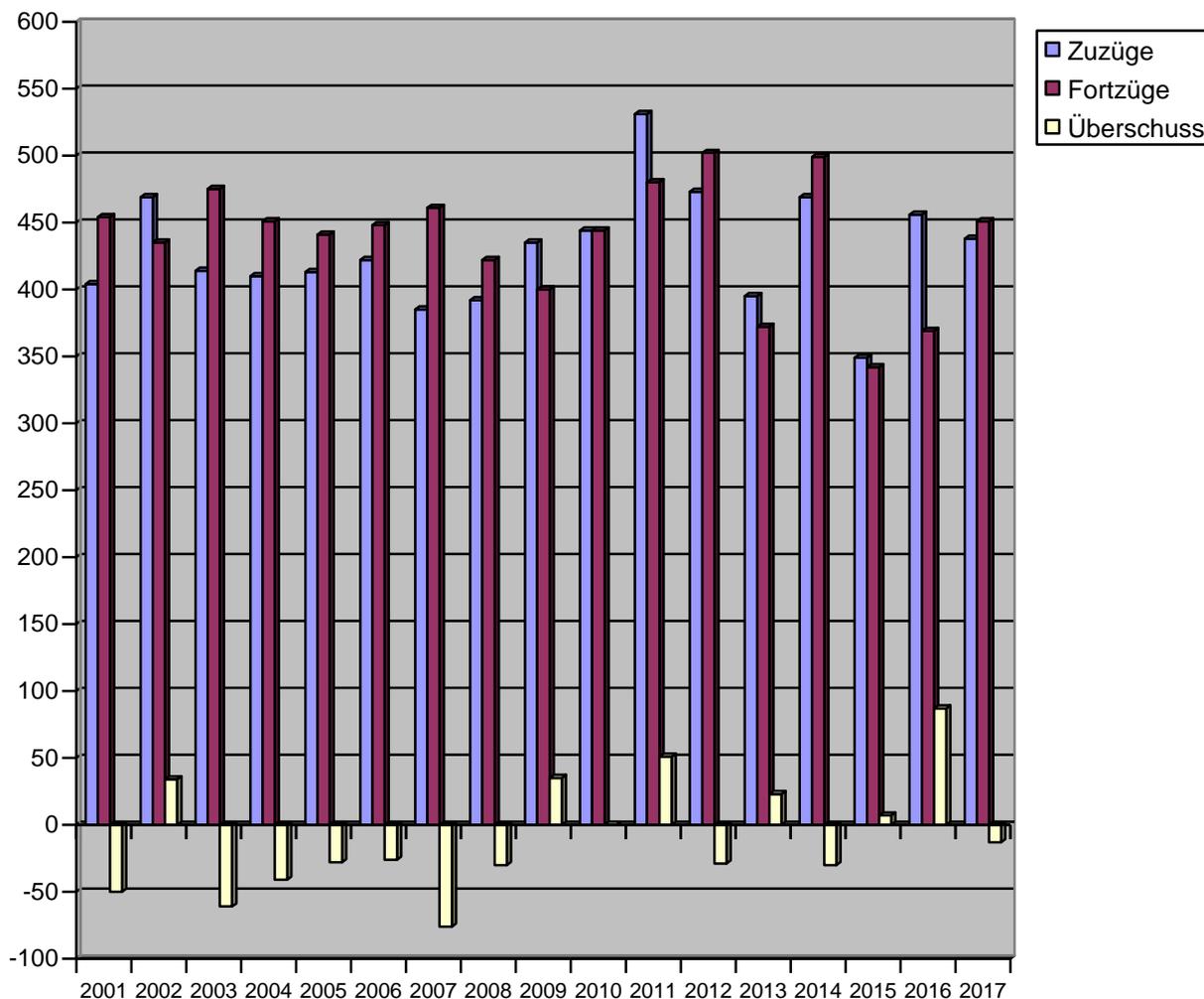
Die Gemeinde Amt Wachsenburg profitiert nach wie vor von der Nähe zu Erfurt und Arnstadt. Viele Angebote und Ausstattungen stehen in diesen Städten zur Verfügung. Die Gemeinde selbst bietet ein gutes Angebot im Bereich der Grundversorgung (Kindergarten, Schulen, Ärzte, Gaststätten usw.). Die Gemeinde Amt Wachsenburg bietet ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld im ländlichen Flair und durch den Industriegroßstandort Erfurter Kreuz ein großen Potential an Arbeitsplätzen, das sich in den kommenden Jahren noch ausweiten wird.

**Räumliche Bevölkerungsbewegung**

Bis 2011 wurden die Daten der Gemeinde Ichtershhausen und die der Wachsenburggemeinde addiert.

	Personen pro Jahr																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Zuzüge</b>	404	469	414	410	413	422	385	392	435	444	531	473	395	469	349	456	438
<b>Fortzüge</b>	454	435	475	451	441	448	461	422	400	444	480	502	372	499	342	369	451
<b>Überschuss</b>	-50	34	-61	-41	-28	-26	-76	-30	35	0	51	-29	23	-30	7	87	-13

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Betrachtet man die räumliche Wanderungsbewegung der Gemeinde Amt Wachsenburg so ist eine Schwankung im Überschussanteil zwischen positiv und negativ erkennbar. Insgesamt kann zwischen den Jahren 2001 bis 2017 ein negativer Überschuss von 147 Einwohnern verzeichnet werden (Fortzüge überwiegen). 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.

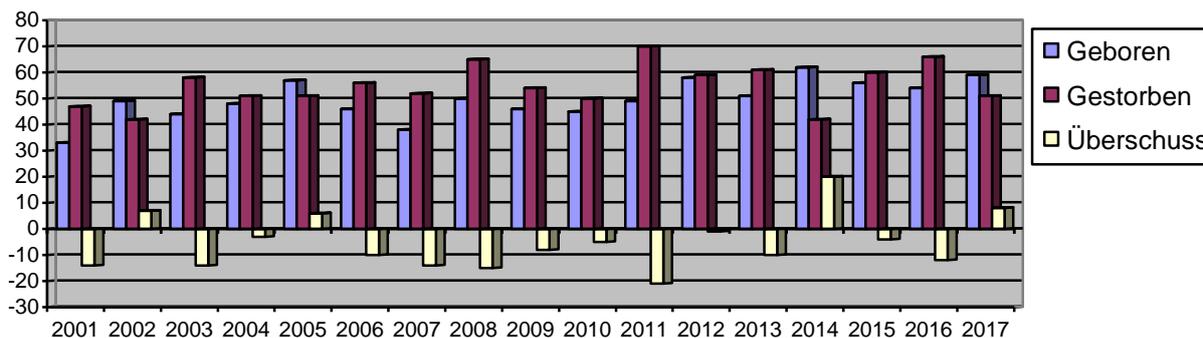
Eine außergewöhnliche Zuwanderung im Jahr 2015 durch Flüchtlinge ist in der Gemeinde Amt Wachsenburg nicht zu verzeichnen.

**Natürliche Bevölkerungsbewegung**

Bis 2011 wurden die Daten der Gemeinde Ichttershausen und die der Wachsenburggemeinde addiert.

	Personen pro Jahr																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ge-boren</b>	33	49	44	48	57	46	38	50	46	45	49	58	51	62	56	54	59
<b>Ge-storben</b>	47	42	58	51	51	56	52	65	54	50	70	59	61	42	60	66	51
<b>Über-schuss</b>	-14	7	-14	-3	6	-10	-14	-15	-8	-5	-21	-1	-10	20	-4	-12	8

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Die Geburtenrate der Gemeinde Amt Wachsenburg bewegt sich seit dem Jahr 2001 zwischen 33 und 66 Geburten pro Jahr. Dennoch ist überwiegend eine Kompensation der Sterberate nicht gegeben. Bis auf die Jahre 2002, 2005, 2014 und 2017 gibt es einen jährlichen Negativsaldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Insgesamt kann man feststellen, dass die Sterberate nicht durch die örtliche Geburtenrate kompensiert werden kann (negativer Überschuss im Zeitraum von 2001 – 2017 von 90 EW).

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

## Altersstruktur

Seit den 90er Jahren ist in Thüringen, wie in den anderen Bundesländern, eine ständig wachsende Lebenserwartung zu beobachten. Ein heute in Thüringen geborener Junge hat eine durchschnittliche Lebenserwartung von 77,2 Jahren (abgeleitet aus den Angaben für die berechnete Sterbetafel 2013/2015). Bei einem Mädchen beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung 83,0 Jahre. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Pressemitteilung 264/2016 vom 20. Oktober 2016)

Die Altersstruktur verändert sich hin zu mehr älteren Menschen. (Stand 2017) leben in Thüringen mehr 65jährige und ältere (25,3 %) als Kinder und Jugendliche bis zum Alter von 15 Jahren (12,6 %). Dieser Prozess wird in Zukunft weiter fortschreiten. Gegenwärtig stellt die Generation der 40 – 65 – jährigen die stärkste Altersgruppe dar (36,7%).

Die Situation in der Gemeinde Amt Wachsenburg stellt sich wie folgt dar: Die Gruppe der über 65jährigen nimmt im Jahr 2017 21,9% der Bevölkerung ein. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen im Alter von 0 – 15 Jahre hat einen Anteil von 14,3%. Dabei sind die Kinder unter 6 Jahren mit 6,1 % und die Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren mit einem Wert von 8,2 % vertreten. Die Altersgruppe zwischen 15 und 65 Jahren ist am stärksten ausgeprägt (63,87%), was auf den zu erwartenden steigenden Anteil der über 65-jährigen in den Folgejahren hinweist.

Auf Grund von einer regen Bautätigkeit, Lückenschließung und Nachnutzung kann die Gemeinde Amt Wachsenburg viele junge Leute zu ihren Bewohnern zählen. Jedoch war es in den letzten 17 Jahren nur 2002, 2005, 2014 und 2017 möglich, die Sterberate durch die Geburtenrate zu kompensieren.

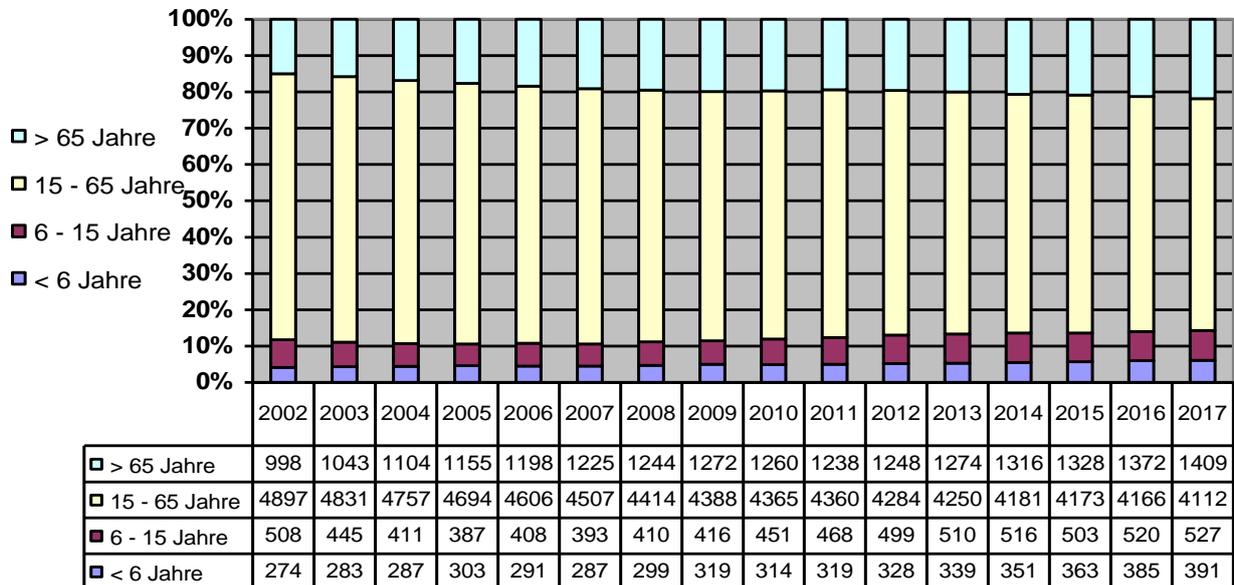
Langfristig wird eine Überalterung der Bevölkerung in Erscheinung treten, weil die Generation der Jugendlichen / jungen Erwachsenen nur begrenzt am Ort bleibt. Hinzu kommt die gestiegene Lebenserwartung.

Im nachfolgenden Diagramm ist deutlich erkennbar, dass die Altersgruppe der über 65jährigen seit dem Jahr 2002 stetig ansteigt. Eine annähernd stabile Tendenz ist bei der Altersgruppe der 0 – 15-jährigen zu erkennen, die in den letzten Jahren leicht ansteigt.

**Alterspyramide der Gemeinde Amt Wachsenburg**

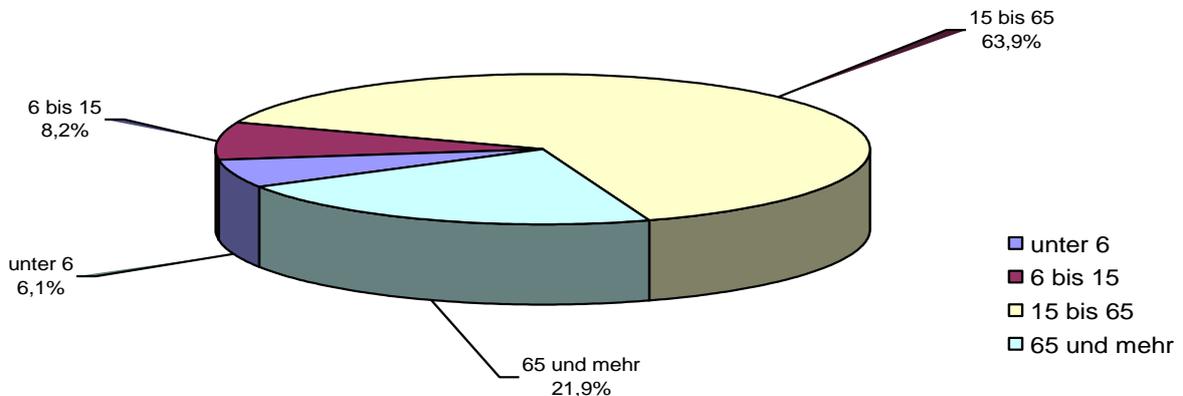
Bis 2011 wurden die Daten der Gemeinde Ichttershausen und die der Wachsenburggemeinde addiert.

**Bevölkerungsstruktur von 2002 bis 2017**



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

**Prozentuale Aufteilung der Altersgruppen des Jahres 2017**



**2.5.2. PROGNOSE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

In vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens und auch bei der Bauleitplanung 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.

Im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) wurden nach Abstimmungen der Annahmen zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern Bundes- und Landesergebnisse berechnet.

Am 07. September 2015 wurden die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. 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.

Die Basisbevölkerung des Jahres 2013, gegliedert nach Alter und Geschlecht, bildet den Ausgangspunkt für die Kreis–Berechnungen und die Prognosen für Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern.

Auf Grund der 1. rBv bleibt festzustellen, dass bis auf wenige Städte (Erfurt, Jena, Eisenach) der überwiegende Teil Thüringens von einem gravierenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 betroffen sein wird.

Nur in Bezug auf die Gesamtbevölkerung wird der Rückgang bis 2035 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 2035 an.

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 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 teilweise fehlende Lebensqualität.

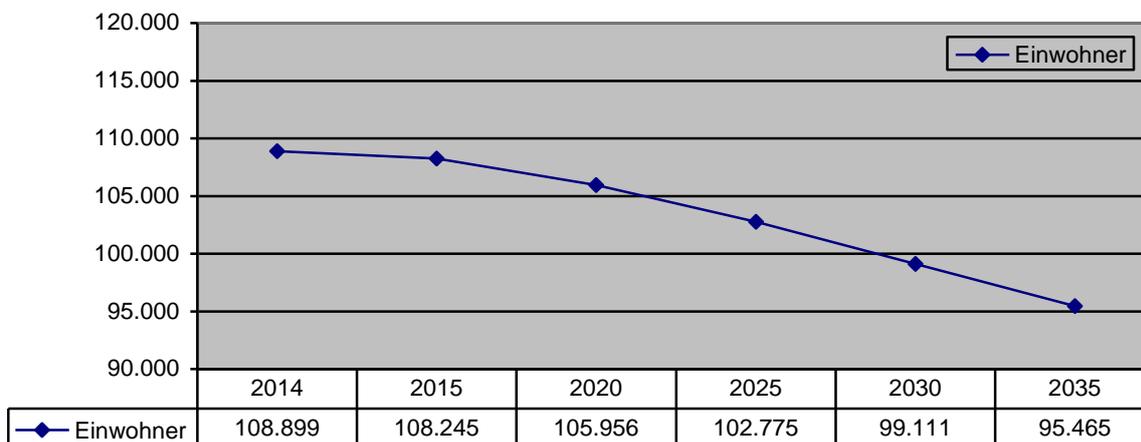
**Bevölkerungsprognose des Landkreises Ilmkreis**

Im Rahmen der Berechnung wurde für das Jahr 2035 für den Ilmkreis eine Einwohnerzahl von 95.465 prognostiziert. Das entspricht einem Verlust von 13.434 Einwohnern im Vergleich zur Einwohnerzahlen von 2014 , die zum Prognosezeitpunkt bereits vorlag.

So hat der Ilmkreis im Zeitraum 2014 – 2035 mit einem Bevölkerungsverlust von 12,3 % zu rechnen.

**Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung des Ilmkreises – 1. rBv**

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018



**Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Amt Wachsenburg**

Für die weitere Entwicklung der Bevölkerung des Planungsgebietes, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung.

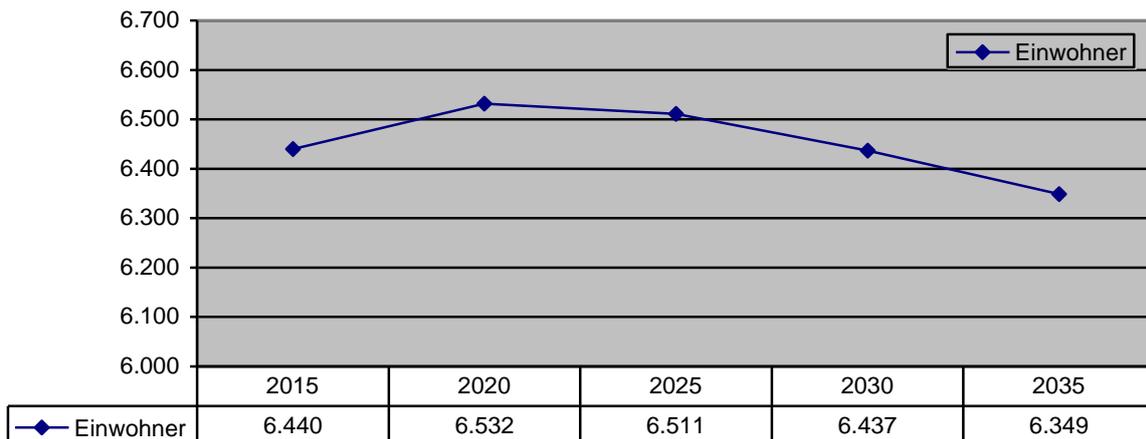
Im April 2016 wurden vom Thüringer Landesamt für Statistik auch Prognosen für ausgewählte Gemeinden herausgegeben, u.a. für die Gemeinde Amt Wachsenburg. Für die Gemeinde Amt Wachsenburg wurde von einer Einwohnerzahl von 6.440 für das Jahr 2015 ausgegangen (Gebietsstand:31.12.2013).

Da in der Gemeinde Amt Wachsenburg keine Pflegeheime existent sind, ist eine Korrektur der Einwohnerzahl nicht erforderlich. (Anmerkung: Bewohner von Pflegeheimen wären bei der Betrachtung abzusetzen. Diese würden zwar als Einwohner der Gemeinde geführt werden, belegen aber spezielle Wohnformen – nicht im Besitz eigenständiger Wohnungen und Haushalte).

Bezüglich der Bewohner seniorengerechter Wohnungen (in Ichtershausen ist betreutes Wohnen existent) erfolgt keine Korrektur der Einwohnerzahl, da diese noch in selbstständigen Haushaltsformen leben und lediglich Serviceleistungen zur Erleichterung / angenehmen Gestaltung des Lebens in Anspruch nehmen.

**Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Amt Wachsenburg – 1. rBV**

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018



Mit der 1. rBV wird der Gemeinde Amt Wachsenburg von 2015 bis ins Jahr 2035 ein Bevölkerungsverlust von 1,4% prognostiziert.

Der Zeitraum der Betrachtung bis ins Jahr 2035 entspricht nach Abschluss des Planverfahrens voraussichtlich dem Entwicklungszeitraum des Flächennutzungsplanes.

Das Bearbeitungsgebiet würde

2020	6.532 Einwohner
2025	6.511 Einwohner
2030	6.437 Einwohner und
2035	6.349 Einwohner haben.

Voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung 2015 bis 2025 und 2015 bis 2035: Ergebnis der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBV)

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Gemeinde	2015 bis 2025					2015 bis 2035				
	Geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Gesamt-entwicklung	Geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Gesamt-entwicklung
Amt Wachsenburg	524	791	-267	373	106	957	1.650	-693	636	-57

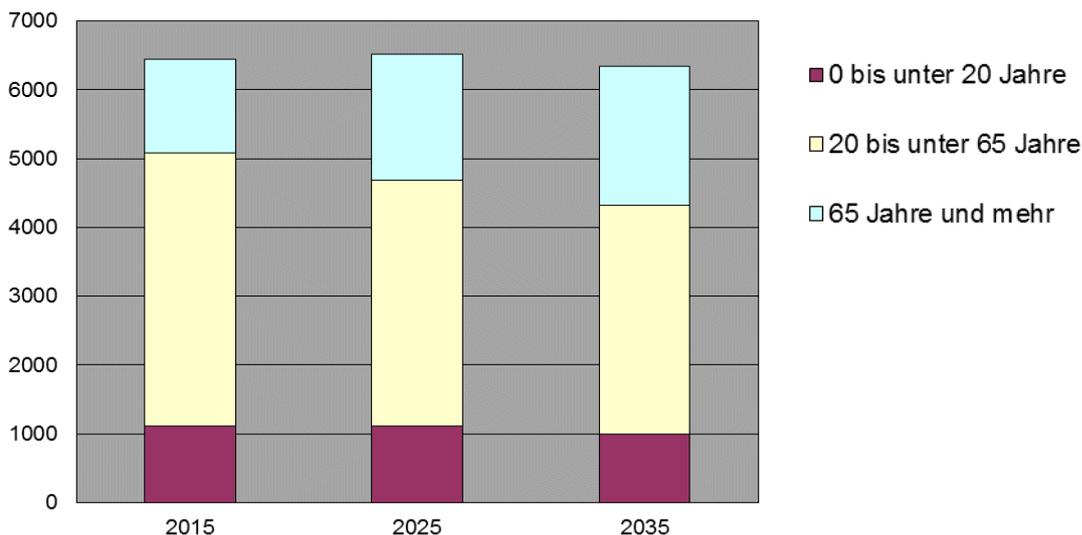
Entsprechend den Prognosen für die Bevölkerungsbewegungen ist festzustellen, dass bereits bis zum Jahr 2025 von einem positiven Wanderungssaldo von 373 Personen zu rechnen ist, das den natürlichen Saldo von -267 Personen ausgleicht und darüber hinaus zu einer Gesamtentwicklung von zusätzlichen 106 Einwohnern führt. Erst in den Folgejahren wird dann der natürliche Saldo den weiterhin positiven Wanderungssaldo durch die höhere Sterberate (hervorgerufen durch die Altersstruktur) übersteigen, so dass mit einem Verlust von insgesamt 57 Einwohnern bis ins Jahr 2035 zu rechnen ist.

Diese Prognosen sind vermutlich auf den in Entwicklung befindlichen Industriestandort zurückzuführen, d.h. für die Gemeinde Amt Wachsenburg sind demzufolge Wohnbauflächen zusätzlich zur Eigenentwicklung (ohne Zuwanderung) entsprechend der Bevölkerungsprognose vorzusehen.

Voraussichtliche Bevölkerung 2015, 2025 und 2035 nach ausgewählten Altersgruppen  
 Ergebnis der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBv)

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Gemeinde	0 bis unter 20 Jahre			20 bis unter 65 Jahre			65 Jahre und mehr		
	2015	2025	2035	2015	2025	2035	2015	2025	2035
Schlüssel einblenden	Personen								
	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
Amt Wachsenburg	1 106	1 107	994	3 982	3 575	3 324	1 351	1 830	2 031



Im Jahr 2015 liegt der Anteil der Senioren mit über 65 Jahren bei 20,98 %. Im Jahr 2035 wird der Anteil auf 31,99 % prognostiziert. Es wird nach den Prognosen nahezu jeder 3. Einwohner der Gemeinde Amt Wachsenburg über 65 Jahre als sein.

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. Infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.), aber auch die Nähe zu Erfurt und Arnstadt sowie in erster Linie der Industriegroßstandort mit dem Angebot an Arbeitsplätzen werden jedoch weiterhin die Einwohner an den Ort binden und den Zuzug von Bauwilligen fördern.

Es wird ein Bevölkerungsrückgang erfolgen, welcher prozentual gesehen, jedoch nicht so stark ausfällt, wie der für den Landkreis Ilmkreis. Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren zwischen 2000 und 2017 hat dies bewiesen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Bevölkerung der Gemeinde Amt Wachsenburg wird sich stabilisieren bzw. nur leicht rückläufig sein (Entwicklung entsprechend der 1. rBv). Besonders die Nachfrage nach Bauland für individuel-

le Bauformen lässt auf eine Stabilisierung abzielen. Des Weiteren ist eine Stetigkeit in der Umsetzung von jährlichen Bauvorhaben erkennbar.

- Schwerpunkt ist die Stärkung des Wohn- und Arbeitsortes Amt Wachsenburg, unter Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Fremdenverkehr / Naherholung.
- 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.  
Das „Mehrgenerationswohnen“ stellt eine Chance für die gemeindliche Entwicklung dar.

Mit dem vorhandenen, stark begrenzten und eigentumsabhängigen Potential an Baulücken, dem innerörtlichen Möglichkeiten des Alten Schlosses (ehem. Jugendstrafanstalt), das zu Wohnraum umgenutzt werden soll, sowie den verbleibenden Baugrundstücken in den Bebauungsplangebieten kann einer Nachfrage nach Baustandorten nicht mehr stattgegeben werden. Das Halten ortsansässiger Bauwilliger wird somit nicht möglich.

### 2.5.3. BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN

Gemäß Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung (LEP 2025) soll die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen weiterentwickelt werden. Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben. Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden.

Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Drei Handlungsansätze bilden die Grundlage einer aktiven Steuerung der Flächeninanspruchnahme:

1. Konsequente Umsetzung des Handlungsprinzips „Innen- vor Außenentwicklung“
2. Konsequente Brachflächenentwicklung
3. Strategische Steuerung der Flächenentwicklung – von der Eigenentwicklung zur interkommunal abgestimmten Flächenentwicklung

#### **Berechnung entsprechend den Zielen des Regionalplanes**

Entsprechend Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) wird die Gemeinde Amt Wachsenburg dem Ländlichen Raum zugeordnet. Auf der Grundlage seiner vielgestaltigen Struktur sollen die spezifischen endogenen Potenziale des ländlichen Raumes angepasst entwickelt und entsprechend den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten u.a. durch bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen als begrenzenden Faktoren) genutzt werden (vgl. RP-MT, G 1-3).

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen wird die Gemeinde Amt Wachsenburg dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Arnstadt zugeordnet (RP-MT, Z 1-2), selbst übt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aus. Grundversorgungsbereiche bilden den zugehörigen Einzugsbereich für die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der jeweiligen zentralen Orte zur Sicherung der erforderlichen Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung, wie umgekehrt die Zentralen Orte diese Leistungen für ihren Grundversorgungsbereich vorhalten. (vgl. RP-MT 1.2.5).

Mit der grundsätzlichen Vorgabe, die Innenbereiche und Siedlungskerne zu entwickeln, wird das raumordnerische Interesse verfolgt, dass sowohl für die Gemeinde selbst als auch für einen möglicherweise zugeordneten Verflechtungsbereich Funktionsverlust in den Siedlungs- und Versorgungskernen vermieden wird, da sich dieser i.d.R. negativ auf den Raum und die Bevölkerung auswirkt (RP-Mittelthüringen G 2-1).

Darüber hinaus kann sich ein weiterer Bedarf aus den einer Gemeinde zugeordneten siedlungsstrukturellen Funktionen (z.B. Tourismusfunktion) ergeben. Durch eine konkrete Bedarfsermittlung und Begründung/Nachweisführung auf der Basis der jeweils aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Bezugsjahr ist 2013) besteht die Möglichkeit, auf eine nachhaltige Entwicklung hinzuwirken.

Durch ein Angebot an Wohnbauflächen für Eigenheime werden anderswo Mietwohnungen frei. Dort hin können dann Einkommensschwächere (z.B. Berufsanfänger) aus kleineren oder schlechteren Wohnungen nachrücken.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfes werden analog der neu realisierten Objekte in der Vergangenheit, Mehrfamilienwohnhäuser aber auch bereits ein künftiger Bedarf für seniorengerechte Wohnformen einbezogen.

(Anhand der aktualisierten Prognosen des TLS, die nun auch erstmals Prognosen für die Altersgruppen enthalten, ergibt sich ein Bedarf an seniorengerechten Wohnformen, der durch Umbaumaßnahmen im Bestand, durch Umnutzung im Bereich des Neuen Schlosses und in neuen Wohnbauflächen realisiert werden kann.

Der Gesamt-Neubedarf setzt sich zusammen aus der Summe des abschätzbaren Gesamt-Flächenbedarfes bis 2035 abzüglich der Summe aller bestehenden bzw. geplanten Flächenangebote, Reserven aus Baulücken, Leerständen und Umnutzungsmöglichkeiten sowie geeigneten Brachflächen.

### **Bestand und Potentiale:**

Eine Neubebauung erfolgte in der Gemeinde Amt Wachsenburg durch Lückenschließung, Abrundung oder Nachnutzung von Abrissgrundstücken und Ausweisung von Baugebieten. Die realisierten Bebauungen wurden teilweise von Ortsansässigen, aber auch von Zuzüglern aus dem Umland (z.B. Arnstadt) für Individualbauten zur Ansiedlung genutzt.

Dennoch benötigt die Gemeinde Amt Wachsenburg auch zukünftig ein Flächenpotential, wo sowohl Wohnungsbau wie auch Fremdenverkehrseinrichtungen (Pension, Kombination aus Wohnraum und Ferienwohnung) entstehen können. Für den Zeitraum der aktuellen Flächennutzungsplanung werden Erweiterungsflächen vorgesehen, die o.g. Eigenbedarfsentwicklung abdecken sollen.

Im Rahmen der Bauflächenplanung wurden von der Gemeinde Amt Wachsenburg Bestandserfassungen, wie folgt, zugearbeitet: leerstehende Wohneinheiten, Baulücken bzw. Brachflächen.

Weiterhin wurde die Bebauungsstruktur erfasst. So gibt es Hofstrukturen, den Einfamilienhaustyp, den Zweifamilienhaustyp, den Mehrfamilienhaustyp und den Geschosswohnungsbau. Letzterer befindet sich hauptsächlich in Ichtershausen. Es handelt sich um ein Gebiet mittleren Ausmaßes, welches großzügig strukturiert ist. Die Gebäude sind zumeist 4-geschossig und befinden sich im Bereich Schulstraße / Wachsenburgstraße).

Mehrfamilienhäuser jüngerer Bauzeit befinden sich im Gerabogen in Ichtershausen.

Weitere Wohnblöcke / Mehrgeschossbauten treten in Eischleben und Sülzenbrücken in Erscheinung. Dabei handelt es sich um kleinteiligere Strukturen, die nicht den Charakter von Wohnblöcken besitzen (Neubebauung der letzten Jahre).

Ichtershausen wird eher von Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Hofstrukturen findet man im Umgebungsbereich der Kirche. In den Randlagen überwiegt die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern und mit Wohnblöcken.

In den ländlich geprägten Ortsteilen überwiegen die Hofstrukturen unterschiedlicher Ausprägung. Baulückenschließungen und Ortsabrundungen erfolgten mittels Einfamilienhausbebauung.

In Eischleben, Sülzenbrücken, Haarhausen, Holzhausen und Bittstädt findet man neben gut erhaltenen Hofanlagen eine große Anzahl an Neubauten. Diese wurden in Abrundungsbereichen, neuen Wohngebieten und als Baulückenschließungen durchgeführt. Der überwiegende Teil wurde als Einfamilienhäuser errichtet, aber auch eine gewisse Anzahl an Mehrfamilienhäusern wurde geschaffen.

Potentialflächen sind im Bereich der Bebauungspläne nur geringfügig gegeben.

Die erfassten Daten (Baulücken / Leerstand) bilden die Grundlage für die Ermittlung, in welchem Umfang der überschlägig ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen durch innerörtliche Reserven abgedeckt werden kann und nicht durch zusätzliche Baulandausweisungen zur Verfügung gestellt werden muss.

### **Erfassung des Leerstandes: – Stand 03/2017 – Zuarbeit Gemeinde**

Die Flächen bzw. die leerstehenden Wohnhäuser können mit ihrer bisherigen Nutzung wieder belegt, abgerissen aber auch neu bebaut werden.

Es wurde mit einer vollständigen Nachnutzung zu Wohnzwecken gerechnet.

Für den Bereich des Alten Schlosses, das bis 2013 als Jugendstrafanstalt genutzt wurde, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es sollen dort nach aktuellem Planungsstand 93 Wohneinheiten (WE) entstehen. Davon sind 25 WE für die Wohnform des „beruhigten Collegiatswohnen“ vorrangig in

der historischen Bausubstanz („Altes Schloss“) vorgesehen. Der Bedarf für diese besondere Wohnform mit Senioren-Wohngemeinschaften und betreutem Wohnen wird sich nur teilweise aus der gemeindlichen Entwicklung ergeben und auch ein Angebot über den Eigenbedarf hinaus für diejenigen sein, die eine Alternative zu traditionellen Wohnformen suchen.

Die Erfassung des Leerstandes wurde von der Gemeinde zugearbeitet.

Ort / Ortsteil	Name	Bemerkung	Leerstand / Potential in Wohneinheiten (WE)
Ichtershausen	I1	B-Plangebiet „Neues Schloss Ichtershausen“	93
Bittstädt	B1		1
Bittstädt	B2		1
<b>Gesamtsumme WE (Leerstand in Wohngebäuden):</b>			<b>= 95 WE</b>

Kurzzeitige Leerstände nach aktuellem Verkauf der Immobilien bzw. durch Mieterwechsel wurden nicht als Potentiale sondern als künftige Leerstandsreserve betrachtet.

**Auf Grund leerstehender Wohneinheiten ergibt sich ein Potential von 95 WE.**

#### **Erfassung der Baulücken: (Stand 05/2017)**

Die Baulückenerfassung wurde von der Gemeinde zugearbeitet. Dabei wurden nur solche Grundstücke erfasst, die tatsächlich bebaubar sind (Erschließung gesichert, Lage im Innenbereich). Die Wohnbaulücken befinden sich in Privateigentum.

Die Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen wurden komplett für eine Wohnnutzung angerechnet. Für Lücken, welche in der gemischten Baufläche liegen, erfolgt die Anrechnung nur hälftig, da diese Flächen ebenfalls mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden können (50%-Anrechnung).

Ort	Name	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Mischnutzung)	Summe WE
Ichtershausen	I1	1	Wohnbaufläche		1
	I2	1	Wohnbaufläche		1
	I3	1	Wohnbaufläche		1
	I4	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	I5	1	Wohnbaufläche		1
	I6	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	I7	1	Wohnbaufläche		1
Eischleben	E1	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	E2	6	Wohnbaufläche		6
	E3	1	Wohnbaufläche		1
	E4	1	Wohnbaufläche		1
Thörey	T1	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
Sülzenbrücken	S1	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	S2	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
Rehestädt	RE1	2	Gemischte Baufläche	2 x 0,5	1
Haarhausen	HA1	1	Wohnbaufläche		1
	HA2	1	Wohnbaufläche		1
	HA3	2	Wohnbaufläche		2
	HA4	1	Wohnbaufläche		1
	HA5	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	HA6	2	Gemischte Baufläche	2 x 0,5	1
Holzhausen	HO1	2	Wohnbaufläche		2
	HO2	2	Wohnbaufläche		2
	HO3	1	Wohnbaufläche		1

Ort	Name	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Mischnutzung)	Summe WE
	HO4	2	Wohnbaufläche (laut Satzung Außenbereich)		2
	HO5	4	Wohnbaufläche (laut Satzung Außenbereich)		4
Röhrensee	RÖ1	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	RÖ2	1	Wohnbaufläche		1
	RÖ3	1	Wohnbaufläche		1
Bittstädt	B1	1	Wohnbaufläche		1
	B2	1	Wohnbaufläche		1
	B3	1	Wohnbaufläche		1
	B4	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	B5	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	B6	1	Wohnbaufläche		1
	B7	1	Gemischte Baufläche	1 x 0,5	0,5
	B8	1	Wohnbaufläche		1
	B9	1	Wohnbaufläche		1
<b>Summe</b>					<b>44,5 WE = ca. 45 WE</b>

**Innerhalb der Ortslagen stehen 44 WE im Bereich innerörtlicher Baulücken zur Bebauung zur Verfügung.**

#### **Baulücken innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung (Stand 05/2017):**

Seit 1990 wurden die unter Punkt 2.2.1 genannte Bebauungspläne zur Erschließung von Wohnbauflächen aufgestellt. Mit diesen Bauflächen wurde hauptsächlich der Nachholebedarf für Wohnbauflächen in der Gemeinde gedeckt. Erkennbar ist dieses auch daran, dass die älteren Bebauungspläne vollständig belegt sind.

In folgenden Bebauungsplänen sind noch Potentiale vorhanden:

Ort	Name	Baulücken (Baulücke entspricht 1 WE)	Bauflächenart
Holzhausen	B-Plan „Nördlich Ortskern“	2	Wohnbaufläche
Holzhausen	B-Plan „Am Lämmerberg“	13	Wohnbaufläche
Bittstädt	B-Plan „Auf der Schießhütte“	1	Wohnbaufläche
<b>Gesamtsumme WE</b>		<b>16 WE</b>	

**Innerhalb der genehmigten verbindlichen Bauleitplanung stehen 16 WE für die Bebauung zur Verfügung.**

#### **Gesamtpotential:**

Insgesamt gibt es innerhalb der Gemeinde Ichtershausen folgendes Gesamtpotential im Bereich Wohnbauflächen:

Leerstände	95 WE
Baulücken (innerörtlich)	45 WE
Baulücken (BP)	16 WE
<b>Gesamtpotential</b>	<b>156 WE</b>

#### **Neubaubedarf nach Wohnbau-Durchschnitt**

Betrachtet man die Umsetzung der Bauleitpläne der Gemeinde Amt Wachsenburg und ihrer Ortsteile seit Mitte der 1990er Jahren, so ist eine kontinuierliche Bautätigkeit festzustellen.

Die ersten Bebauungspläne nach der politischen Wende wurden bereits 1993 und 1994 rechtskräftig.

Übersicht der Bauleitpläne für neue Wohngebiete und die dort umgesetzten Wohneinheiten in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern:

Lage	Name (Nummerierung gemäß Beiplan 2)	Rechts- kräftig seit	WE in Einfamilienhäusern (EFH) bereits reali- siert / Grundstück verkauft	WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) bereits reali- siert
Ichtershausen	1- An der Molsdorfer Straße	2006	14	-
Ichtershausen	3- Im Rieth	1997	26	-
Eischleben	8- Im Semmichbache	1993	35	36
Eischleben	9- Im Zeugmantel	2013	12	-
Bittstädt	10- Auf der Schießhütte 3. Änderung	2000	43	-
Haarhausen	11- Ortserweiterung Nordost II	1994	40	6
Holzhausen	12- Nördlicher Ortskern	1993	42	-
Holzhausen	13- Am Lämmerberg 1. und 2 BA	1999 2005	32	-
<b>Gesamtsumme WE:</b>			<b>244 WE</b>	<b>42 WE</b>

Datenbereitstellung durch das Bauamt der Gemeinde Amt Wachsenburg (Stand: 05/2017)

Seit dem Jahr 1993 sind insgesamt 244 WE in neuen Einfamilienhäusern und 42 WE in neuen Mehrfamilienhäusern realisiert worden. In den betrachteten 24 Jahren sind somit durchschnittlich 11,9 WE pro Jahr neu entstanden.

Die grundsätzliche Berechnung zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für den Zeitraum des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) beruht auf den im Jahr tatsächlich realisierten Wohnungen in neu fertig gestellten Wohngebäuden bis zum Jahr 2016. (Quelle: Landesamt für Statistik)

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Amt Wachsenburg (bis 30.12.2012 Gemeinde Ichtershausen und Wachsenburggemeinde) seit 2000 stellt sich wie folgt dar:

#### Übersicht der Bautätigkeiten (Wohnungsbau):

Bis 2011 wurden die Daten der Gemeinde Ichtershausen und die der Wachsenburggemeinde addiert.

Jahr	Baufertigstellungen Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (WE)	bezogen auf 1000 EW (Anzahl WE x 1.000 / EW)
2000	32 WE	4,78
2001	19 WE	2,86
2002	15 WE	2,25
2003	8 WE	1,21
2004	15 WE	2,29
2005	4 WE	0,61
2006	19 WE	2,92
2007	14 WE	2,18
2008	12 WE	1,88
2009	12 WE	1,88
2010	8 WE	1,25
2011	33 WE	5,17
2012	11 WE	1,73
2013	29 WE	4,55
2014	14 WE	2,20
2015	14 WE	2,20
2016	60 WE	9,31
2017	4 WE	0,62
	Gesamt = 323 WE	Mittelwert = <b>2,77 WE / 1000 EW pro Jahr</b>

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: Oktober 2018

Insgesamt konnten somit in diesem Zeitraum 323 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Jahr wurden somit im Zeitraum von 2000 bis 2017 durchschnittlich ca. 18 Wohneinheiten umgesetzt.

In diesem Zeitraum entstanden 222 neue Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen, zumeist das klassische Einfamilienhaus, und 7 Mehrfamilienhäuser. Somit wurden ca. 68,7 % der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 31,3 % in Mehrfamilienhäusern realisiert.

Für die nächsten Jahre (bis 2035) wurde anhand der prognostizierten Bevölkerungsberechnung eine Prognose des zu erwartenden Baubedarfs erstellt.

In der folgenden Darstellung wird der Neubaubedarf pro Jahr ermittelt. Die Grundstücksgrößen von Neubebauungen in der Gemeinde Amt Wachsenburg bewegen sich zwischen 450 und 800 m<sup>2</sup> (teilweise mehr). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 620 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Fläche für Erschließungsanlagen (Flächenbedarf für ein Baugrundstück 775 m<sup>2</sup>: Grundstücksgröße 620 m<sup>2</sup> (80 %) + Erschließungsflächen 155 m<sup>2</sup> (20%).

	Einwohnerzahl Gemeinde (Jahr – EW)	Ermittlung des Bedarfs (WE)	Bestand aufgrund von Leerstand und Baulücken /BP-Gebiete	Zusätzlicher Bedarf an WE
Ermittlung nach statistischen Bericht vom November 2011 (BV)		<u>2,77 Baufertigstell. pro Jahr</u> = 0,00277 1000 Einwohner		
		(0,00277 x EW = WE)		
	2018 - 6495	0,00277 x 6495 EW = 17,99 WE		
	2019 - 6514	0,00277 x 6514 EW = 18,04 WE		
	2020 - 6532	0,00277 x 6532 EW = 18,09 WE		
	2021 - 6528	0,00277 x 6528 EW = 18,08 WE		
	2022 - 6524	0,00277 x 6524 EW = 18,07 WE		
	2023 - 6520	0,00277 x 6520 EW = 18,06 WE		
	2024 - 6515	0,00277 x 6515 EW = 18,05 WE		
	2025 - 6511	0,00277 x 6511 EW = 18,04 WE		
	2026 - 6496	0,00277 x 6496 EW = 17,99 WE		
	2027 - 6481	0,00277 x 6481 EW = 17,95 WE		
	2028 - 6467	0,00277 x 6467 EW = 17,91 WE		
	2029 - 6452	0,00277 x 6452 EW = 17,87 WE		
	2030 - 6437	0,00277 x 6437 EW = 17,83 WE		
	2031 - 6420	0,00277 x 6420 EW = 17,78 WE		
	2032 - 6402	0,00277 x 6402 EW = 17,73 WE		
2033 - 6384	0,00277 x 6384 EW = 17,68 WE			
2034 - 6367	0,00277 x 6367 EW = 17,64 WE			
2035 - 6349	0,00277 x 6349 EW = 17,59 WE			
		Summe = 322,41 WE + 1% Leerstandsreserve 3,22 WE = 325,63 WE = <b>326 WE</b>	<b>156 WE</b>	<b>170 WE</b>

Zu den bis ins Jahr 2035 benötigten Wohneinheiten von ca. 322 WE wird eine Leerstandsreserve von 1 % hinzugerechnet: 322,41WE + 3,22 WE (1% von 322,41 WE) = 325,63 WE = **ca. 326 WE**

Der Bedarf an Wohneinheiten liegt aktuell (2018) somit bei 326 WE bis zum Jahr 2035. Gedeckt wird dieser nur teilweise durch die vorhandenen Potentiale, die sich aus den Baulücken, den Leerständen und den Potentialen in Bebauungsplangebietern ergeben.

Lt. Berechnung besteht bis zum Jahr 2035 bei der zu erwartenden Bautätigkeit somit ein Bedarf von **170** (326 – 156) Wohneinheiten, um die örtliche Nachfrage zu befriedigen.

Da sich die Baulücken alle in privatem Eigentum befinden ist davon auszugehen, dass einige der Flächen nicht bebaut werden und langfristig als Garten- und Freifläche genutzt werden. Dies trifft insbesondere auf die älteren Ortskerne zu, wo der „angrenzende Garten“ nur für die Bebauung innerhalb der eigenen Familie genutzt wird (Familienbildung) und damit nicht für eine freie Bebaubarkeit zur Verfügung steht. Zudem werden aktuell durch Lebensmittelskandale und den Trend zum ökologischen Anbau wieder vermehrt die Grundstücksflächen für die Selbstversorgung genutzt oder dienen auf Grund des derzeit geringen Zinsniveaus als Wertanlage.

Es wird angenommen, dass 50 % der privaten Baulücken nicht im Zeitraum des Flächennutzungsplanes bebaut werden bzw. nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Somit ist für den Zeitraum bis 2035 ein weiterer Bedarf von aktuell 45 WE x 0,5 = 22,5 WE = ca. 23 WE hinzuzufügen.

Damit ergibt sich ein **Gesamtbedarf für den Zeitraum des Flächennutzungsplanes** von:  
 170 WE + 23 WE = **193 WE**

### **Ermittlung des Flächenbedarfs**

Pro Wohneinheit wird von einer anrechenbaren Flächengröße pro Baugrundstück von ca. 620 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dies wird einerseits durch die verdichtete Bebauung in der Stadt und der größeren Flächeninanspruchnahme in den alten Ortskernen 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 620m<sup>2</sup> nicht zu hoch veranschlagt.

Weiterhin kann angenommen werden, dass bei einer Neubebauung Baugrundstücke mit notwendiger Erschließung eine Fläche von ca. 775 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße – 80%; Erschließung – 20%) benötigen.

Des Weiteren zeigt sich in der Gemeinde Amt Wachsenburg, dass auch zukünftig ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Erscheinung treten wird. Dies belegen die Zahlen der Bautätigkeit sowie der Anfragen.

Der Bedarf an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten kann teilweise durch die Wohnungsbewegungen innerhalb der vorhandenen Strukturen abgedeckt werden. Dennoch soll dieser Bedarf, ebenso wie der Bedarf an altengerechten Wohnformen, Beachtung finden.

Geht man von der Bedeutung des Industriegroßstandortes auf den noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen Erfurter Kreuz und dem dadurch entstehenden Arbeitsmarkt, dem Bereich Fremdenverkehr sowie der Nähe zu Arnstadt und Erfurt mit der direkten Anbindung über die Autobahnen A4 und A71 aus, so wird künftig ein Flächenbedarf generell zu erwarten sein.

Unter Beachtung der tatsächlich erfolgten, jährlichen Bautätigkeit und unter Abzug der vorhandenen Potentiale wurde ein Bedarf von **193 WE** bis 2035 ermittelt.

Daraus ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von:

bis 2035:  $193 \times 775 \text{ m}^2 = 149.575 \text{ m}^2 = \underline{14,96 \text{ ha}}$

In die zu erwartende Bautätigkeit sind sowohl die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie auch Bauvorhaben im Bereich seniorengerechter Wohnungen zu integrieren.

Durch die Nachnutzung des Areals der ehemaligen Jugendstrafanstalt im Bebauungsplan „Neues Kloster Ichtshausen“ wird in dem besonderen Konzept des CollegiatsWohnen ein breites Spektrum an Wohnformen speziell für ein vielfältiges, nachbarschaftliches Zusammenleben angeboten. So sollen dort in Teilen auch Wohnungen für Generationswohnen, betreutes Wohnen oder ambulante betreute Senioren-Wohngemeinschaften realisiert werden, so dass das Segment der seniorengerechten Wohnungen bereits ausreichend in dem nachzunutzenden Bestand abgedeckt werden kann.

Der ermittelte zusätzliche Bedarf von ca. 14,96 ha wird somit für eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

### **Ein- und Mehrfamilienhausbebauung:**

193 WE müssten in den verbleibenden Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) umgesetzt werden.

In den letzten Jahren wurden ca. 31 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 69 % in Einfamilienhäusern umgesetzt. Diese Zahlen werden der Berechnung zu Grunde gelegt.

31 % = ca. 60 WE (in Mehrfamilienhäusern)

69 % = ca. 133 WE (in Einfamilienhäusern)

Daraus lässt sich folgendes Ableiten:

- Es entsteht ein Bedarf an Wohneinheiten im Bereich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung von 193 WE bis 2035.

- Bei der Umsetzung einer **Mehrfamilienhausbebauung** wird von **4 WE** pro Gebäude ausgegangen. Dies bedingt eine Errichtung von ca. 15 Gebäuden mit einem Grundstücksbedarf von ca. 800 m<sup>2</sup> je Objekt zuzüglich Verkehrsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> => 15.000 m<sup>2</sup> = **1,50 ha**.

- Die verbleibenden 133 WE bis ins Jahr 2035 sollten in **Einfamilienhäusern** umgesetzt werden:

$133 \text{ WE} \times 775 \text{ m}^2 = 103.075 \text{ m}^2 = \underline{10,31 \text{ ha}}$

10,31 ha / 18 Jahre (Zeitraum des FNP) = 0,57 ha pro Jahr  
 5.700 m<sup>2</sup> / 775 m<sup>2</sup> = 7,35 = ca. 7 Grundstücke pro Jahr = 7 EFH pro Jahr

**Gesamtbedarf bis 2035 :** 1,50 ha + 10,31 ha = **11,81 ha**

Die Bauflächenausweisung ermöglicht eine Umsetzung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und die Umsetzung von ca. 133 WE bis 2035 in Form einer Einfamilienhausbebauung (die Statistik der letzten Jahre belegt, dass diese Bauform die am stärksten nachgefragte ist).

Um neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch auf den Bedarf im Bereich der Realisierung von Seniorenwohnungen (z.B. betreutes Wohnen) mit einem höheren Grundstücksbedarf reagieren zu können, wird für eine zukünftige Flächenausweisung die Entwicklung gemäß tatsächlich erfolgter Bautätigkeit, unter Beachtung der Realisierung verschiedener Bauformen, zu Grunde gelegt. Die vorhandenen Potentiale im Areal der ehemaligen Jugendstrafanstalt sind zum Teil für die Umsetzung von seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Überalterung künftig eine große Rolle in der Gemeinde spielen wird. Mit Neubaumöglichkeiten und Nachnutzung des frei gewordenen Areals in Ichttershausen bereitet sich die Gemeinde auf die Realisierung dieser Bedarfsbauten vor.

Es wird von einem maximal ermittelten Bedarf bis 2035 von 11,81 ha ausgegangen. Um dem durch die 1. rBv entsprechendem Trend gerecht zu werden, soll die Wohnbauflächenausweisung auf den Eigenbedarf beschränkt werden. Die Gemeinde Amt Wachsenburg übernimmt somit keine Bereitstellungsfunktion für den Verdichtungsraum im Bereich Wohnbauflächen. Es wird jedoch bedacht, dass der Ortsteil Ichttershausen dem Stadt- und Umlandraum der Stadt Erfurt zugeordnet wird und sich mit Realisierung des Industriegroßstandortes „Erfurter Kreuz“ ebenfalls ein gewisser Bedarf an Bauflächen abzeichnet.

Eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung ermöglicht somit das Bedienen einer Nachfrage, die im Zuge der Realisierung des Industriegroßstandortes entstehen wird. Hier ist zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Fachkräfte-Akquisition auch für eine kurzfristige Wohnraumnachfrage im Geschosswohnungsbau, einen zusätzlichen Bedarf geben wird.

Im Ort Ichttershausen als größten Ortsteil in direkter Nachbarschaft zum Industriegroßstandort und zum Grundzentrum Arnstadt, sind deshalb als Entwicklungsschwerpunkt ausreichend Neubauflächen vorzusehen. Der Ortsteil Ichttershausen selbst hat keine zentralörtliche Funktion, besitzt jedoch grundzentrentypische Ausstattungsmerkmale wie z.B. Grund- und Regelschule, Allgemein- und Fachärzte, Bibliothek, Schwimmbad. Diese verlangen eine bestimmte Anzahl an Einwohnern, damit sie auch langfristig gesichert werden können.

Berücksichtigt werden muss ebenfalls der Freizeit- und Erholungssektor im Bereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Drei Gleichen“, da auch hierfür Wohnraum, wie in Pensionen o. ä. geschaffen werden muss.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes 2025 zur Siedlungsentwicklung, die sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sollen, der Bedürfnisse die grundzentrentypischen Einrichtungen langfristig zu sichern und der künftigen Erfordernisse durch Schaffung von neuen Arbeitsplätzen am Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“, werden folgende Baufläche zur langfristigen Erweiterung der Wohnbaufläche bis 2035 neu ausgewiesen:

Lage	Nr.	Name	Fläche in ha	Bauflächenart	Bemerkung
Ichttershausen	1	Erweiterung „Molsdorfer Straße“ (in zwei Teilflächen)	<b>6,89 ha</b> <b>2,85 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand an einer vorhandenen Straße; Weiterführung eines vorhandenen Wohnstandortes im Umfeld von Infrastruktureinrichtungen jetzige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung
Ichttershausen	2	Erweiterung „Im Rieth“	<b>0,92 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der westlichen Ortslage an einer vorhandenen Straße; jetzige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung
Ichttershausen	3	„Rudolf-Breitscheid-Straße“	<b>0,48 ha</b>	Wohnbaufläche	Abschluss der südlichen Ortsrandstruktur an der vorhande-

Lage	Nr.	Name	Fläche in ha	Bauflächenart	Bemerkung
					nen Verbindungsstraße von der Rudolf-Breitscheid-Straße zur Bahnhofstraße Nachnutzung des ehemaligen Schulgartens und anderer Gärten.
Thörey	4	„Westlicher Ortsrand“	<b>0,54 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der westlichen Ortslage, südlich der Kleinen Gothaer Straße
Sülzenbrücken	5	Südwestlicher Ortsrand	<b>0,73 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der Ortslage, jetzige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung
Rehestädt	6	südlich der Dorfstraße	<b>0,36 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der Ortslage, jetzige Nutzung: Gartenfläche
Rehestädt	7	nördlich der Dorfstraße	<b>0,09 ha</b>	Wohnbaufläche	Lückenschluss zur Feldscheune, Abrundung der Ortslage, jetzige Nutzung: Gartenfläche
Haarhausen	8	„An der Neuen Straße“	<b>0,38 ha</b>	Wohnbaufläche	Ergänzung der Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand, die vorhandene Erschließung wird für die nördliche Häuserzeile genutzt. jetzige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung
Holzhausen	10	„Am Keltergraben“	<b>0,32 ha</b>	Wohnbaufläche	Fortführung der Wohnbebauung an der Straße „Am Keltergraben“, der Verlängerung der Schulstraße. jetzige Nutzung: Gartenfläche
Bittstädt	11	„An der Arnstädter Chaussee“	<b>0,19 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der Ortslage, vorhandene Erschließung jetzige Nutzung: Wiesenfläche, nicht mehr landwirtschaftlich genutzt
Röhrensee	12	„westlicher Ortsrand“	<b>0,08 ha</b>	Wohnbaufläche	Abrundung der Ortslage, vorhandene Erschließung jetzige Nutzung: Wiesenfläche
Röhrensee	13	„nördlicher Ortsrand“	<b>0,07 ha</b>	Wohnbaufläche	Bei dieser Fläche handelt es sich um die behutsame Ergänzung des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Röhrensee im Norden (ein Baugrundstück), es existiert bereits ein Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite des Erschließungsweges. jetzige Nutzung: Gartenfläche
<b>Summe der Planflächen:</b>			<b>13,90 ha</b>		

Mit den dargestellten Planflächen entspricht die angedachte, gemeindliche Entwicklung den Möglichkeiten gemäß benannten Entwicklungszeiten und prognostizierter Bevölkerungsentwicklung zuzüglich eines Potentials von ca. 2 ha für den zu erwartenden kurz- bis mittelfristigen Mehrbedarf. Dieser resultiert aus den entstehenden neuen Arbeitsplätzen am Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ und mit einhergehend auch aus der Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Einrichtungen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung des demografischen Wandels.