

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

BEGRÜNDUNG

**zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Berlingerode**

Fassung vom 04.04.2024

1.1. INHALTSVERZEICHNIS

1.1. INHALTSVERZEICHNIS	2
1.2. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	2
1.3. TABELLENVERZEICHNIS	2
2. VORBEMERKUNG	3
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
5. PLANUNGSZIELE	12
6. WOHNFLÄCHENBEDARFSANALYSE	18
7. ZUSAMMENFASSUNG	33

1.2. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Übersichtsplan der Gemeinde Berlingerode	4
Abbildung 2 Auszug Regionalplan Nordthüringen, Raumnutzungskarte, o. M.	7
Abbildung 3 EU-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld-Ohmgebirge"	10
Abbildung 4 Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans	10
Abbildung 5 Bereich der Berichtigung des FNP im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 8	11
Abbildung 6 Änderungs- und Berichtigungsbereiche A-E	12
Abbildung 7 Änderungsbereich A im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP	13
Abbildung 8 Änderungsbereich B im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP	14
Abbildung 9 Änderungsbereich C im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP	15
Abbildung 10 Darstellung Bezüge vorhandene Wohnbauflächen und B-Plan Nr. 7	15
Abbildung 11 Änderungsbereich D im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP	16
Abbildung 12 Änderungsbereich E im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP	16
Abbildung 13 Bevölkerungsentwicklung Berlingerode	18
Abbildung 14 Bevölkerungsentwicklung der unter 6-Jährigen	19
Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung der 6-15-Jährigen	19
Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung der 15-65-Jährigen	19
Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung der über 65-Jährigen	20
Abbildung 18 Entwicklung Wohnraumbestand seit 2011	24
Abbildung 19 Entwicklung Wohnflächenbedarf pro Einwohner	24
Abbildung 20 Fertigstellung Wohngebäude Berlingerode	26
Abbildung 21 Fertigstellung Wohnungen in Wohngebäuden Berlingerode	26
Abbildung 22 Luftbild der Gemeinde Berlingerode	28
Abbildung 23 Darstellung der Baulücken in der Gemeinde Berlingerode	30
Abbildung 24 Darstellung der Bebauungspläne und Potentialflächen in der Gemeinde Berlingerode in Bezug auf Wohnbauflächen	31

1.3. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Flächenbilanz Bauflächen	17
Tabelle 2 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2020	18
Tabelle 3 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2020	20
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose bis 2040	21
Tabelle 5 Altersstruktur in Berlingerode von 2020, 2030 und 2040	22
Tabelle 6 Entwicklung Wohnraumbestand nach Wohnungsgröße	23
Tabelle 7 Wohnungsgrößen	24
Tabelle 8 Baulücken in der Gemeinde Berlingerode	29

2. VORBEMERKUNG

Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden das Recht Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die erste Ebene der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen im Landkreis Eichsfeld in der Verwaltungsgemeinschaft "Lindenberg /Eichsfeld".

Um für die Gemeinde eine positive Entwicklung zu fördern und nachhaltig zu sichern, ist eine abgestimmte Wirtschafts- und Bodennutzungsstrategie erforderlich. Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ebenso angestrebt wie effektive Lösungen für die notwendigen Erweiterungen der sozialen und technischen Infrastruktur.

Für die Gemeinde Berlingerode existiert bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Die Kostenübernahme für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Aufbau der Begründung

Die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan thematisiert die Grundlagen für die Planung: rechtliche Grundlagen, übergeordnete Planungen, Aussagen zur Bevölkerung und Wirtschaft. Anhand von diesen Grundlagen und des tatsächlichen Bestandes werden die Boden- bzw. Flächennutzungen der Gemeinde festgelegt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Änderungsflächen A-D ausgewiesen, erläutert und begründet.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung sowie Umweltbericht kann von jedem Bürger eingesehen werden, aus diesem Grund müssen im Erläuterungsbericht die Motive für den Flächennutzungsplan erkennbar sein und das Ergebnis der Abwägung verständlich gemacht werden.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Berlingerode befindet sich im Landkreis Eichsfeld, im Einzugsbereich der Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt (in ca. 15km Entfernung) und Leinefelde-Worbis (in ca. 17km Entfernung) sowie des Mittelzentrums Duderstadt in Niedersachsen (in ca. 8km Entfernung). Das Grundversorgungszentrum Teistungen liegt benachbart in ca. 2,5km Entfernung.

Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzt die Gemeinde Berlingerode an die Gemeinde Teistungen, im Südwesten an die Gemeinde Reinholterode, im Süden an die Gemeinde Steinbach und im Südosten an die Stadt Leinefelde-Worbis.

Das Gemeindegebiet liegt bei etwa 226 m ü. NHN und wird im Westen vom Hungerberg (349m), im Südwesten von dem Rotenberg (407m), im Süden vom Bodenberg (397m) und im Osten von dem Eichberg (316m) begrenzt. Das Gemeindegebiet Berlingerode umfasst eine Fläche von ca. 1.174 ha.

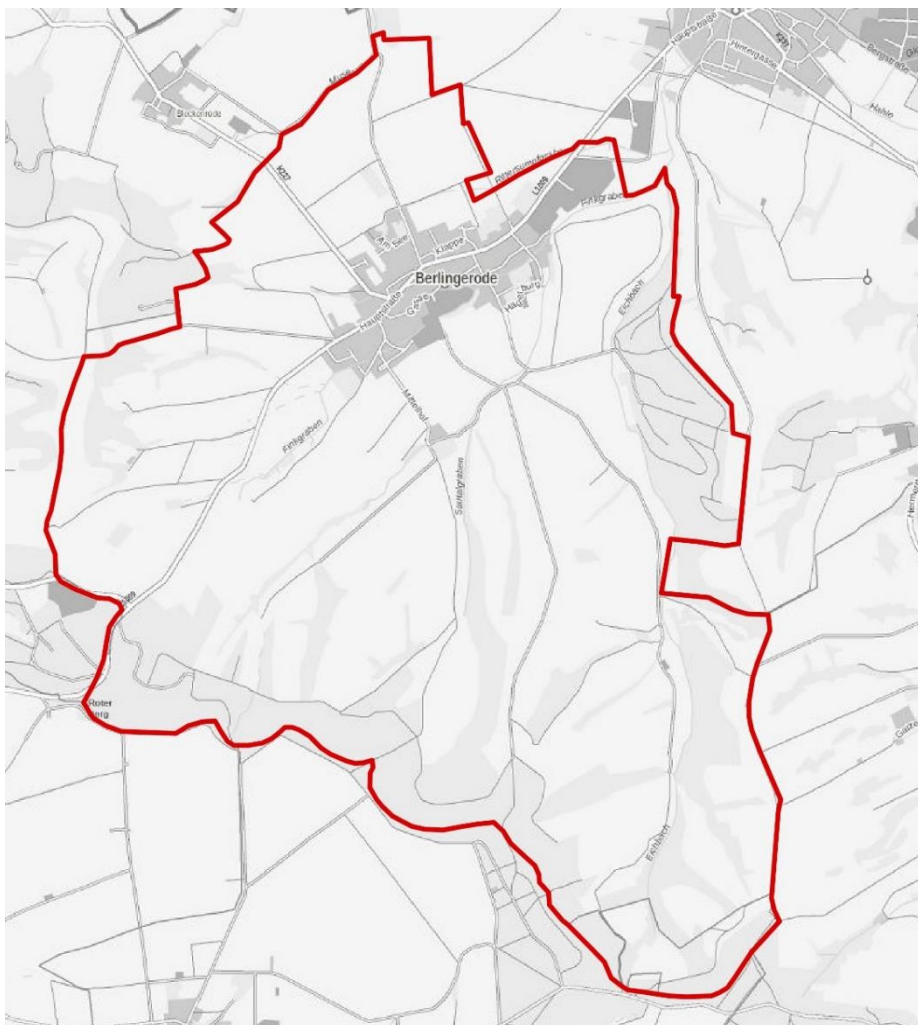


Abbildung 1 Übersichtsplan der Gemeinde Berlingerode

Hinsichtlich ihrer Verwaltungsstruktur gehört die Gemeinde Berlingerode zur Verwaltungsgemeinschaft "Lindenberg / Eichsfeld" mit Sitz in Teistungen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Landes- und Regionalplanung als überörtliche Planung und die kommunale Bauleitplanung als örtliche Planung sind darauf ausgerichtet, die Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Flächennutzungsplanung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung in Übereinstimmung anzupassen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den örtlichen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung befindet.

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potenziale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert.

Am 04.07.2014 trat das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 in Kraft.

Konkrete Aussagen werden für die Gemeinde Berlingerode nicht getroffen, da sich das LEP 2025 auf der Ebene des Freistaates Thüringen und seiner Landkreise bewegt. Allerdings können übergeordnete Ziele und Grundsätze für die Gemeinde entnommen werden.

- Berlingerode befindet sich im Raum nördliches Thüringen mit günstiger Entwicklungsvoraussetzung. In diesen Räumen sollen die Standortvoraussetzungen der Wirtschaft gegenüber anderen Raumfunktionen besonderes Gewicht beigemessen werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang gesichert werden. Der Raum „nördliches Thüringen“ soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale weiter gefestigt werden, so dass Ausstrahlungseffekte für angrenzende Räume erzielt werden können. (1.1.2 G)
- Berlingerode befindet sich im Einzugsbereich der Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis und des Grundzentrums Teistungen. Mittelzentren sollen in ihrer Funktionalität erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. (G 2.2.10) Grundzentren sollen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten die Daseinsvorsorge sichern und ggf. ausbauen. (2.2.12 G)
- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. (2.4.1 G) Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme" folgen. (2.4.2 G)
- Den Gemeinden soll der Erhalt und die Eigenentwicklung gewachsener Strukturen ermöglicht werden. Dabei soll der Siedlungsentwicklung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden.
- In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. (2.5.1 G)

- Das Prinzip der integrierten ländlichen Entwicklung soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in ländlich geprägten Landesteilen berücksichtigt werden. (3.1.2 G) Ländlich geprägte Räume sind wichtige Lebens-, Wirtschaft-, Natur- und Kulturräume und leisten einen hohen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und Attraktivität des Freistaates. Das Prinzip der Integrierten Ländlichen Entwicklung mit seinen Instrumenten Flurneuordnung, ländliche Infrastruktur, Dorferneuerung und Dorfentwicklung fördert flexible, zukunftsfähige Strategien, die dem ländlichen Raum die Chance einer eigenständigen Entwicklung geben und die Kommunen und Privatpersonen in die regionale Entwicklung mit einbeziehen. (Begründung zu 3.1.2 G)
- In den Freiraumbereichen Landwirtschaft und den Freiverbundsystemen Wald- und Auenlebensräume soll die Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (6.1.1 G)
- Für raumbedeutsame naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie forstrechtlicher Ausgleichsaufforstung sollen bevorzugt Flächen aus den landesweiten Flächenpools aus bauleitplanerischen Ökokonten sowie Maßnahmen aus den Pläne § 82 WHG genutzt werden. Rückbau von Versiegelung und Renaturierung von Brachflächen sowie eine Lenkung zur Verbesserung der Vernetzung in Wald- und Auenfreisystemen soll der Neuausweisung von Kompensationsflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen der Vorzug gegeben werden. (6.1.2 G) Großräumig angelegte Kompensationsmaßnahmen bieten eine höhere ökologische Wirksamkeit und sind wirtschaftlicher umzusetzen. Für diese Kompensationsmaßnahmen sind die im LEP 2025 vorgesehenen Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme aufgrund ihrer übergreifenden und vernetzenden Funktion besonders geeignet. (Begründung zu 6.1.2 G) Jedoch sollte für kleinteiligere naturschutzfachliche Maßnahmen nicht auf den Flächenpool zurückgegriffen werden, um einen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu ermöglichen. (Begründung zu 6.1.2 G)
- Berlingerode liegt im überwiegend landwirtschaftlich genutzten Raum. Für die Landwirtschaft geeignete Böden sollen als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden soll erhalten werden. (6.2.1 G) Eine Steigerung des Viehbestandes soll regional ausgewogen angestrebt werden. (6.2.3 G) In den Freiraumbereichen Landwirtschaft soll die landwirtschaftliche Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (6.2.2 G)
- In den Regionalplänen sind innerhalb der Freiraumbereiche Landwirtschaft Vorrang- und Vorbehaltsgebiete "landwirtschaftliche Bodennutzung" auszuweisen.
- Laut Grundsatz 4.4.1 des LEP ist das Eichsfeld als Schwerpunktraum Tourismus ausgewiesen. In diesen Schwerpunkträumen soll der Tourismus- und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Weiterhin wird in der Begründung zum Grundsatz 4.4.1 betont, dass die Entwicklung der Tourismusschwerpunkträume nicht durch Lärmbelastigungen, Wasserverschmutzungen, Luftverunreinigungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes behindert werden darf. Aus diesem Grund soll der Erhalt der natürlichen und landschaftlichen Voraussetzungen für Tourismus und Erholung in den entsprechend genutzten Räumen in besonderem Maße bedacht werden.

Konkretere Raumordnungsziele sind im Regionalplan Nordthüringen definiert.

Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), welcher mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP NT) dar. Er ist von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen erarbeitet (PV-Beschluss Nr. 29/05/2012 vom 27.06.2012). Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 29.10.2012 im Thüringer Staatsanzeiger (ThürStAnz. Nr. 44/2012).

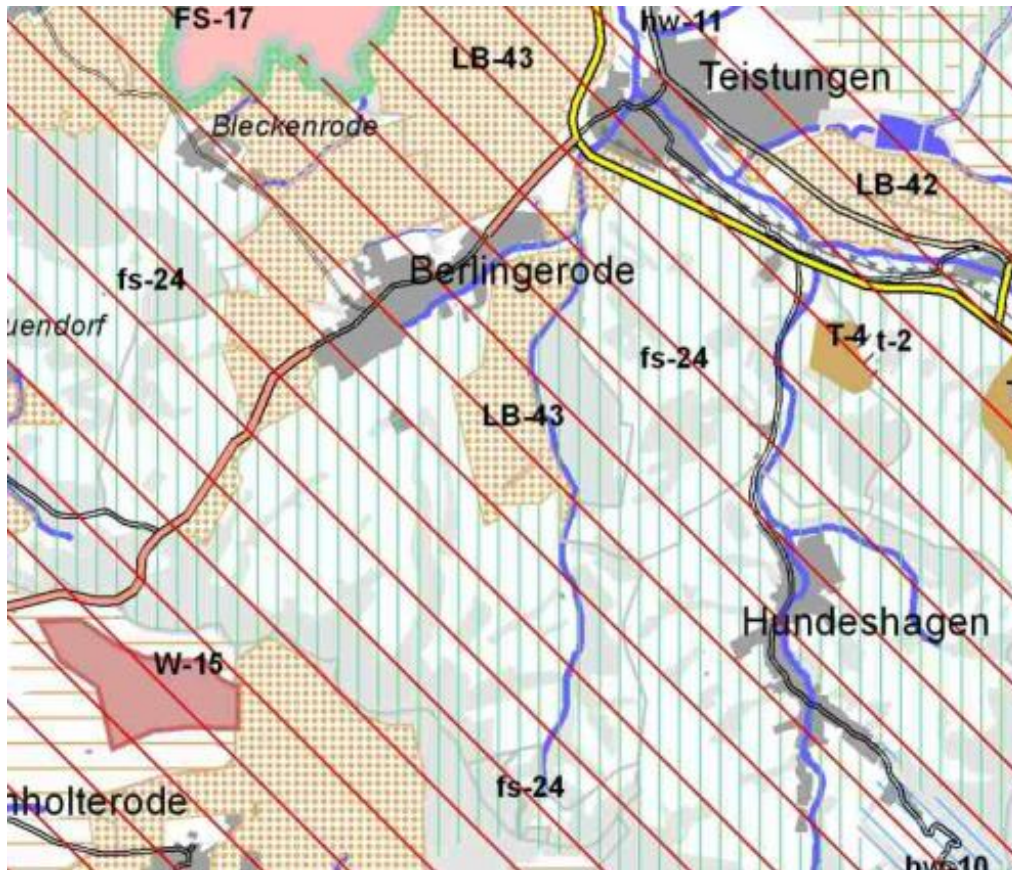
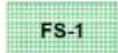


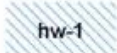
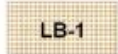
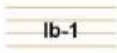
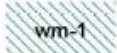






Abbildung 2 Auszug Regionalplan Nordthüringen, Raumnutzungskarte, o. M.

Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Freiraumsicherung	 FS-1	 fs-1
Hochwasserschutz	 HW-1	 hw-1
Landwirtschaftliche Bodennutzung	 LB-1	 lb-1
Waldmehrung		 wm-1
Rohstoffe	 KIS-1	 kis-1
Rohstoffe (< 5 ha)		
Tourismus und Erholung		

Raumstruktur

Die Gemeinde Berlingerode wird derzeit dem ländlichen Raum mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft zugeordnet. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist unverzichtbar zum Erhalt der Kulturlandschaft, der regionalen naturräumlichen Besonderheiten und zur Nahrungs- und Rohstoffproduktion. (G 1-3)

Berlingerode gehört zum Grundversorgungsbereich Teistungen (Mittelzentrum).

Grundversorgungsbereiche sollen die Versorgung des Grundbedarfes sicherstellen. (G 1-8)

Dabei sollen die Grundversorgungsbereiche nicht nur über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung verfügen, auch die Erreichbarkeit mit einem zumutbaren Zeitaufwand soll gewährleistet werden. Der Landesentwicklungsplan gibt einen Orientierungswert von 30 min mit ÖPNV an.

Siedlungsstruktur

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihalten von Retentionsflächen soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden (G2-1).

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind der Erhalt und die den künftigen Bedürfnissen angepasste Siedlungsstruktur unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten. In den dünner besiedelten ländlichen Räumen sollen frühzeitig ortsspezifische Anpassungsstrategien an den Rückgang von Einwohnerzahlen zur Erreichung einer notwendigen Auslastung von Einrichtungen erfolgen.

Für die Siedlungsflächenneuausweisung in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollten 0,05 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr möglichst nicht überschritten werden.

Siedlungserneuerungen sollen dabei Siedlungserweiterungen vorgezogen werden.

(Begründung G2-1) Siedlungen mit regionaltypischem Erscheinungsbild, wie z.B. fachwerkgeprägte Siedlungen sollen als Teil der gewachsenen Kulturlandschaft in ihrer Substanz erhalten und in ihrer baulichen Struktur erhalten werden. (G 2-3)

Infrastruktur

Die L 1009 wird als regional bedeutsame Straßenverbindung Heilbad Heiligenstadt – Teistungen eingestuft und verläuft durch die Ortslage Berlingerode. Die regional bedeutsamen Straßenverbindungen sollen den Austausch von Grund- und Mittelzentren gewährleisten. (Z 3-3)

Im Südwesten von Berlingerode befindet sich das Segelfluggelände Günterode. Für das Gelände besteht bereits jetzt eine große Nachfrage an Luftverkehrsleistungen, unter anderem aus dem Raum Südniedersachsen, die eine Aufwertung des Standortes zum Sonderlandeplatz rechtfertigt, wenn die luftfahrtrechtlichen Voraussetzungen hergestellt werden. (Z 3-5)

Aussagen zu Straßenplanungen, Trassenfreihaltungen für Umgehungsstraßen oder Anbindungen an bedeutsame Straßenverbindungen trifft der RP NT für das Gemarkungsgebiet Berlingerode nicht.

Freiraumstruktur (Kap. 4 RP NT):

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, die sich in der Gemarkung Berlingerode befinden, sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Die **Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung** sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Hierzu zählen v.a. die Flächen nordwestlich der Ortslage.

Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sollen einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beigemessen werden.

Das **Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung** soll dem Erhalt der Schutzgüter Boden, Wasser, Wald, Klima, Flora und Fauna sowie dem Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Als Ganzes stellen die Vorbehaltsgebiete wichtige Pufferzonen und Verbindungsbereiche der bereits vorhandenen oder der neu zu schaffenden regionalen und überregionalen ökologischen Verbundsysteme dar. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft. Dies betrifft vor allem den westlichen, östlichen und südlichen Bereich des Gemarkungsgebietes Berlingerode.

Mit dem **Vorbehaltsgebiet Waldmehrung**, soll der Aufforstung und Waldsukzession bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Zudem dient sie zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Stabilisierung der naturnahen Bodennutzung.

Die **Vorranggebiete Windenergie**, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben, sind für die Konzentration von raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der Windenergie vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Außerhalb der Vorranggebiete Windenergie sind raumbedeutsame Windkraftanlagen nicht zulässig.

Im Regionalplan Nordthüringen wurde der gesamte Landkreis Eichsfeld als **Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung** ausgewiesen. Hier ist eine Entwicklung von Tourismus und Erholung im ländlichen Raum mit entsprechenden Infrastrukturangeboten vorgesehen. Eine natur- und landschaftsgebundene Erholung sowie eine infrastrukturell geprägte Freizeitgestaltung stehen dabei im Vordergrund.

4.2. Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Berlingerode befinden sich keine Wasserschutzgebiete, keine Überschwemmungsgebiete, keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete und keine FFH-Gebiete.

Die Ortslage Berlingerode wird umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld-Ohmgebirge".

EU-Vogelschutzgebiet Nr.11 "Untereichsfeld-Ohmgebirge"

Das Gemeindegebiet Berlingerode befindet sich im EU-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld-Ohmgebirge". Ausgenommen ist hier die Ortslage. Charakteristisch für das 11.000 ha große Gebiet sind Buntsandstein-Hügelländer mit Äckern, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwälder, Nadelholzforsten, Silikat-Felsen sowie angrenzende Muschelkalkberge des Ohmgebirges mit Nebentälern, Kalk-Schutthalden, Trockenrasen und Mähwiesen des nördlichen Leinetals.

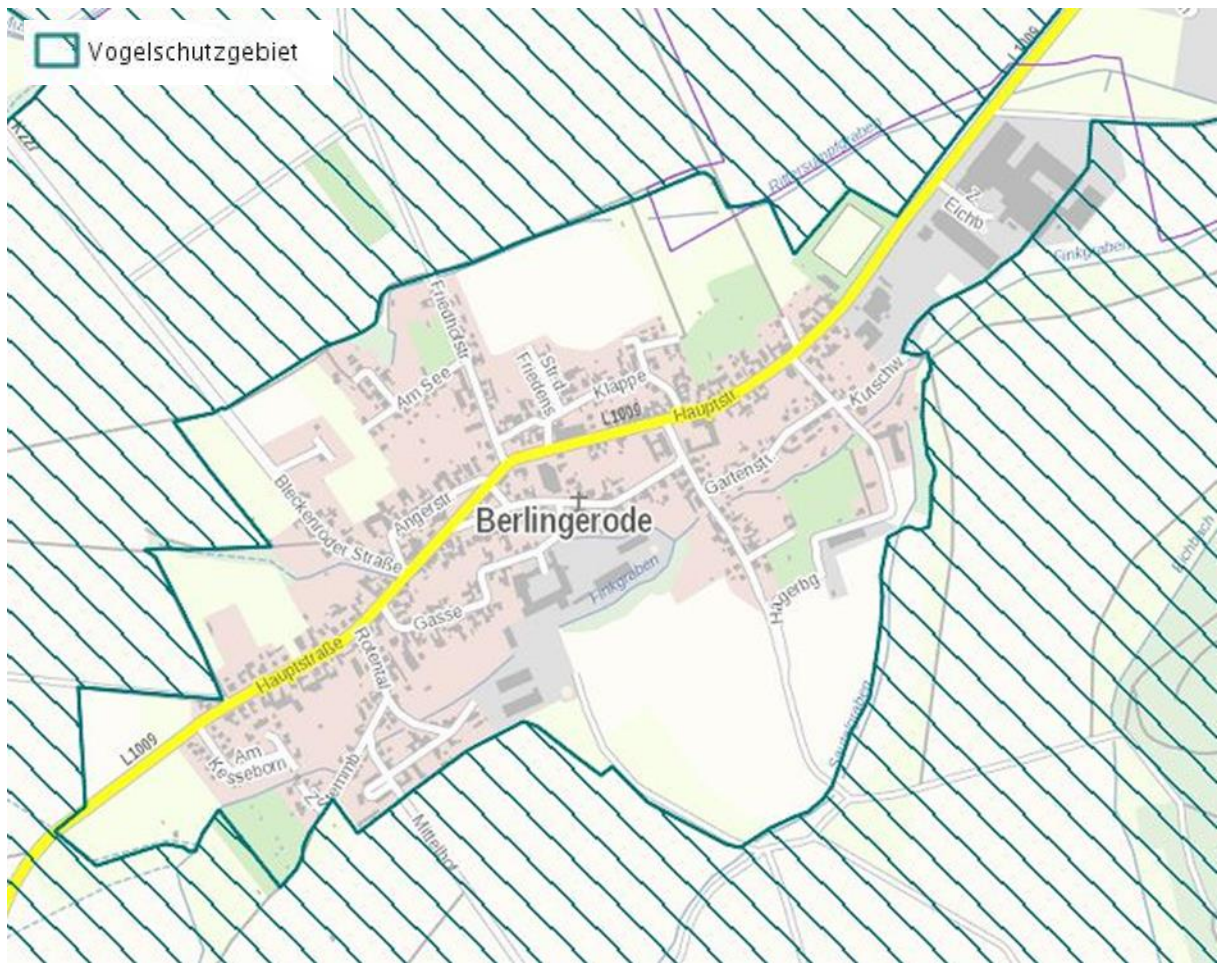


Abbildung 3 EU-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld-Ohmgebirge"

4.3. Bestehender Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Berlingerode verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 22.03.1999) sowie über eine rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung vom 09.08.2005) zur Erweiterung des Gewerbestandortes "Alte Gärtnerei".

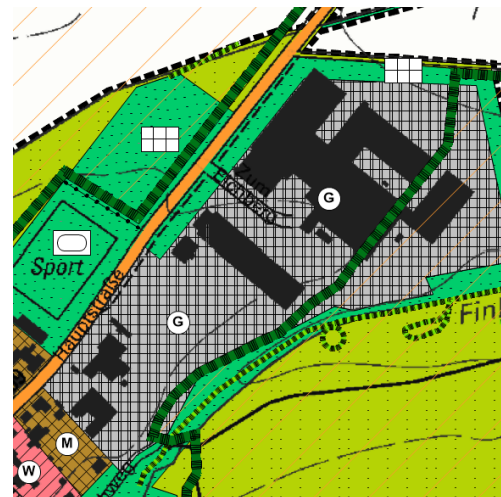
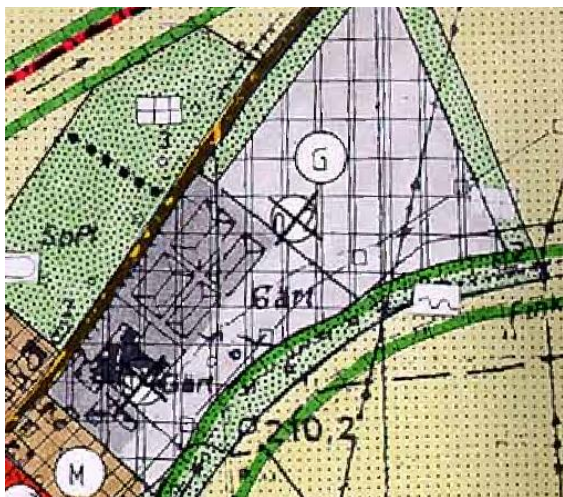


Abbildung 4 Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bleckenröder Berg" am 11.06.2021 berichtigt.

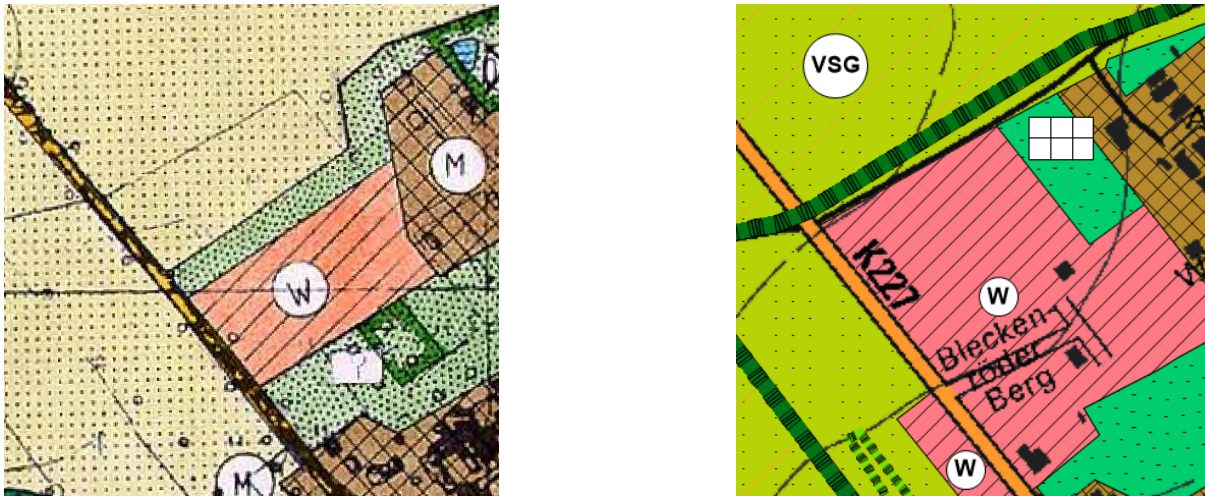


Abbildung 5 Bereich der Berichtigung des FNP im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 8

Aktuell wird von der Gemeinde Berlingerode neben der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Die 2. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Sportplatz" zur Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen durchgeführt. Die vorliegende 3. Änderung des FNP soll hingegen die Gesamtentwicklung der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen für die Ortslage Berlingerode betrachten und wird deshalb in einem separaten Verfahren geführt.

5. PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Berlingerode beabsichtigt durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Ordnung und Strukturierung der vorhandenen und geplanten (Wohn-)Bauflächen vorzunehmen. Hierfür werden die Änderungs- und Berichtigungsflächen A-E ausgewiesen.



Abbildung 6 Änderungs- und Berichtigungsbereiche A-E

5.1. Änderungsbereich A

Der Änderungsbereich A liegt im Südosten der Ortslage Berlingerode und umfasst eine Fläche von 10.770m².

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berlingerode ist die Fläche aus Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

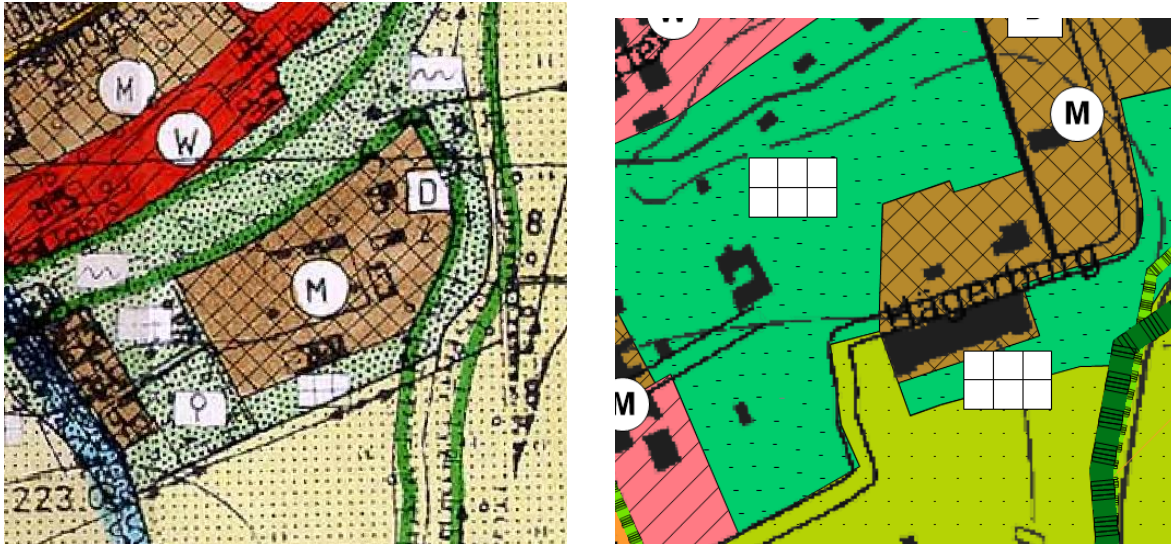


Abbildung 7 Änderungsbereich A im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP

Die gesamte bisher ausgewiesene Gemischte Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 29.400m². Ein Großteil der Flächen stellt sich bis heute jedoch nur als Grünland mit Gartennutzung oder als großflächige Wiesen dar. Eine Entwicklungsabsicht seitens der Grundstückseigentümer oder der Gemeinde selbst gibt es für die Flächen aktuell nicht. Aus diesem Grund solle die Gemischte Baufläche auf ihre tatsächlich baulich genutzte Größe reduziert werden. Dies entspricht den im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" überplanten Flächen.

Es erfolgt somit im Änderungsbereich A eine **Reduzierung der Gemischten Bauflächen um 10.770m²**.

5.2. Änderungsbereich B

Der Änderungsbereich B liegt ebenfalls im Südosten der Ortslage Berlingerode, angrenzend an die vorgenannte Änderungsfläche A und umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg".

Die Gemischten Bauflächen westlich der Straße "Finkengraben" stellen den tatsächlichen Bestand dar und sind keine Erweiterungsflächen.

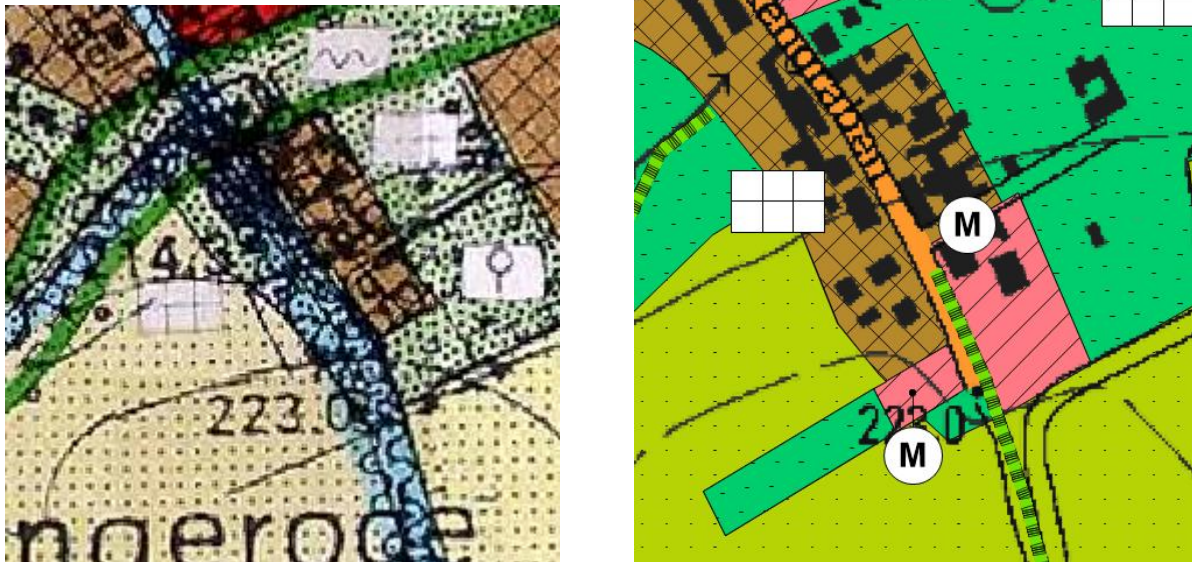


Abbildung 8 Änderungsbereich B im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" sieht neben einigen Änderungen der Textlichen Festsetzungen auch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO am Kreuzungsbereich der Straßen "Finkengraben" und "Hägerburg" vor. Durch die Änderung sollen **3.200m² Grünflächen und 590m² Acker in Bauflächen** sowie weitere **1.600m² Acker in Grünflächen** umgewandelt werden.

Da es sich hierbei um Privatvorhaben handelt, wird diese Planung durch die Regelung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen durchgeführt.

5.3. Änderungsbereich C

Der Änderungsbereich C liegt im Nordosten der Ortslage Berlingerode und sieht die Änderung der Darstellungen im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Zum Rittersumpfgraben" vor.



Abbildung 9 Änderungsbereich C im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Zum Rittersumpfgraben" sollen **2.700m² Grün- und Ackerflächen in Bauflächen** als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie **1.360m² Ackerflächen in Grünflächen** für die Kompensationsmaßnahmen umgewandelt werden. In alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches erscheint die Ausweisung der Flächen städtebaulich als nicht sinnvoll, werden jedoch auch die noch geplanten Flächenausweisungen einbezogen, wird ersichtlich, dass die Bebauungstiefe ausgehend von der Hauptstraße bereits vorhanden ist und durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 "Am Sportplatz" noch verfestigt werden soll. Da es sich hierbei um Privatvorhaben handelt, wird diese Planung durch die Regelung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen durchgeführt.

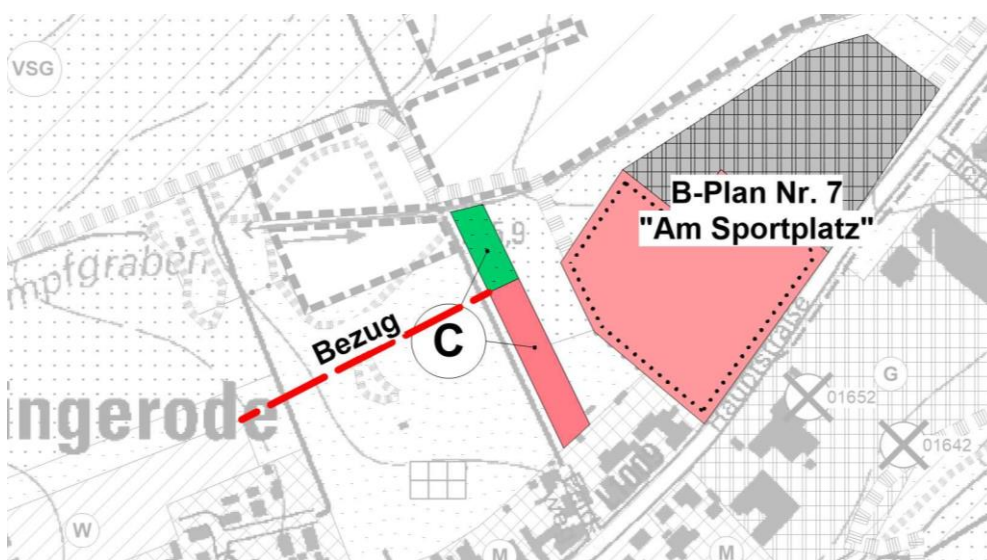


Abbildung 10 Darstellung Bezüge vorhandene Wohnbauflächen und B-Plan Nr. 7

5.4. Änderungsbereich D (Berichtigung)

Der Änderungsbereich D liegt im Nordwesten der Ortslage Berlingerode und umfasst einen Teilbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" sowie deren geplante 1. Änderung und Erweiterung.

Der Änderungsbereich umfasst eine **Fläche von 3.125m²** wobei 770m² die Erweiterung darstellen und sieht die Darstellung als Gemischte Baufläche entsprechend der Umgebungsbebauung vor.

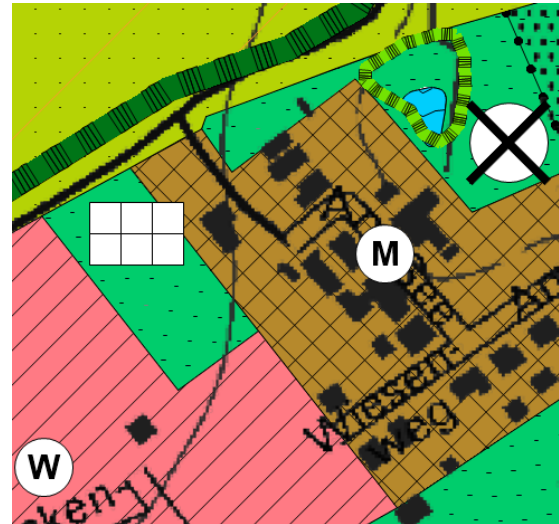
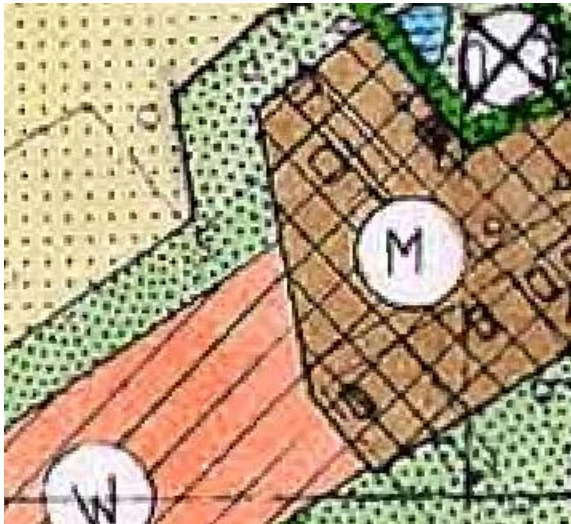


Abbildung 11 Änderungsbereich D im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP

5.5. Änderungsbereich E

Der Änderungsbereich E liegt im Westen der Ortslage Berlingerode und umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Die Sautenbreite". Da dieser Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wurde, ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich eine Berichtigung im FNP vorzunehmen. Die Änderung umfasst eine **Fläche von 2.680m²**.

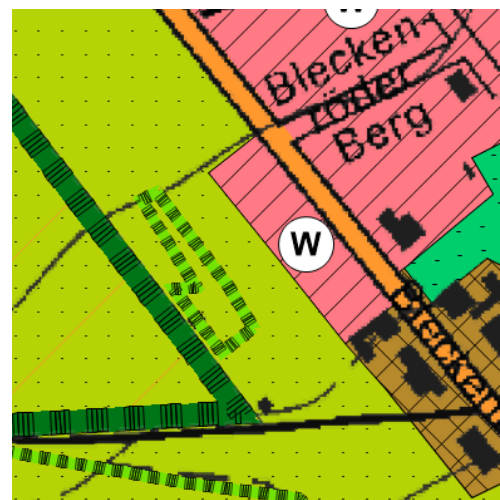
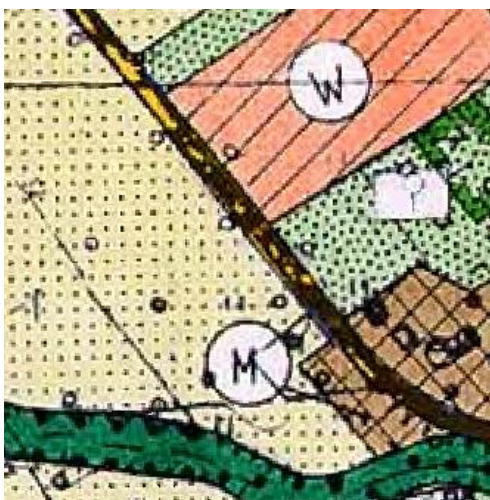


Abbildung 12 Änderungsbereich E im FNP 1999 und in der 3. Änderung des FNP

5.6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Zusammenfassung der geänderten Flächenausweisungen in der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Es wird ersichtlich, dass insgesamt 9.940m² Bauflächen neu ausgewiesen und 10.770m² Bauflächen "aufgehoben", d.h. zu Grünflächen umgewandelt, werden, entsprechend ihrer aktuellen Nutzung. Eine Neuausweisung oder zusätzliche Ausweisung von Bauflächen, über den bisherigen Bestand, die u.a. dem Wohnen dienen, findet somit nicht statt.

Tabelle 1 Flächenbilanz Bauflächen

Änderungs- bereich	Grün- und Ackerflächen zu Bauflächen	Bauflächen zu Grünflächen	Flächensaldo für zusätzliche Bauflächen
A	0,00 m ²	10.770,00 m ²	- 10.770,00 m ²
B	3.790,00 m ²	0,00 m ²	+ 3.790,00 m ²
C	2.700,00 m ²	0,00 m ²	+ 2.700,00 m ²
D	770 m ² (neu)	0,00 m ²	+ 770,00 m ²
E	2.680,00 m ²	0,00 m ²	+ 1.860,00 m ²
Gesamt	9.940,00 m ²	10.770,00 m ²	-830,00 m²

6. WOHNFLÄCHENBEDARFSANALYSE

6.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Berlingerode hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 1990er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen die Zahl der Einwohner und der Haushalte entscheidend, ebenso wie die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen abhängig ist, und die Zahl und Größe der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Thüringen. Die Gemeinde Berlingerode weist zum 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von insgesamt 1.225 Personen auf. Hierbei zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 51 % weiblicher Personen und 49 % männlicher Personen¹.



Abbildung 13 Bevölkerungsentwicklung Berlingerode

Im Vergleich mit den anderen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft "Lindenberg / Eichsfeld" liegt Berlingerode im Durchschnitt. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl für Berlingerode rückläufig. Vom 31.12.2000 bis zum 31.12.2020 verringerte sich die Einwohnerzahl um 80 Personen bzw. um 6,2 %. Somit ergibt sich ein jährlicher Bevölkerungsverlust von 4 Personen in den letzten 20 Jahren. Seit 2012 stabilisiert sich die Einwohnerzahl, welche aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) und der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zuzüge und Fortzüge), resultiert². In den letzten zwei Jahren konnte Berlingerode einen leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen. Bezüglich der Altersstruktur weist die Bevölkerung von Berlingerode zum Stichtag 31.12.2020 folgende Werte auf:

Tabelle 2 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2020

	< 6 Jahre	6-15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	65	116	764	280
Anteil in %	5 %	9 %	63 %	23 %

Hinsichtlich der Altersstruktur entwickelt sich die Gemeinde größtenteils entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis Eichsfeld. Somit steigt die Altersgruppe der über 65 Jährigen in den Jahren von 2000 bis 2020 um bis zu 41 % an. Die Hauptgruppe der 15- bis 65-Jährigen entwickelte sich in den letzten 20 Jahren rückläufig mit ca. 22 % (von 937 Personen auf 764). Der Anteil der Personen unter 6 Jahren ist im Betrachtungszeitraum um

¹ Thüringer Landesamt für Statistik 2020:

<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich1.asp?auswahl=gem&nr=61003&daten=jahr&anzahlH1=-2&TabEvas=12> (Zugriff: 27.01.2022)

² ebd.

25 % gestiegen, ebenso wächst der Anteil der Personen zwischen 6 und 15 Jahren um ca. 32 %. Aus dieser Untersuchung wird deutlich, dass vor allem die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, jedoch die Zahl der unter 15-Jährigen und die der über 65-Jährigen deutlich zugenommen hat und weiterhin zunehmen wird. Hier zeichnet sich zum einen ganz klar der demografische Wandel ab, jedoch auch eine positive Entwicklung bzgl. der Geburtenrate bzw. nachfolgenden Generationen.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat in seiner "Raumordnungsprognose 2020/2050" den Alterungsprozess der Gesellschaft auf die Erwerbstätigen beschrieben. Zum einen nimmt die Zahl der Erwerbspersonen ab, da nachfolgende Jahrgänge einen Geburtenrückgang zu verzeichnen haben. Zum anderen ändert sich die Altersstrukturierung der Beschäftigten, d.h. der Anteil älterer Erwerbspersonen steigt, während sich die der unter 45-jährigen verringert. Angaben des Amtes für Statistik in Thüringen bestätigen diesen Trend. Demnach ging die Zahl der Erwerbstätigen im Bundesland im Zeitraum zwischen 2014 und 2015 der Altersgruppe 40-50 Jahre um ca. 4,3 % zurück, bei den 30 - 40 Jährigen stieg sie in diesem Zeitraum um 5 % an. Erwerbstätige der Generation 65+ verzeichneten hingegen sogar einen Zuwachs von 25,5 %. Auch in Berlingerode geht die Zahl der potentiellen Erwerbstätigen (15 - 65) zurück, vergleichende Werte liegen allerdings nicht vor.

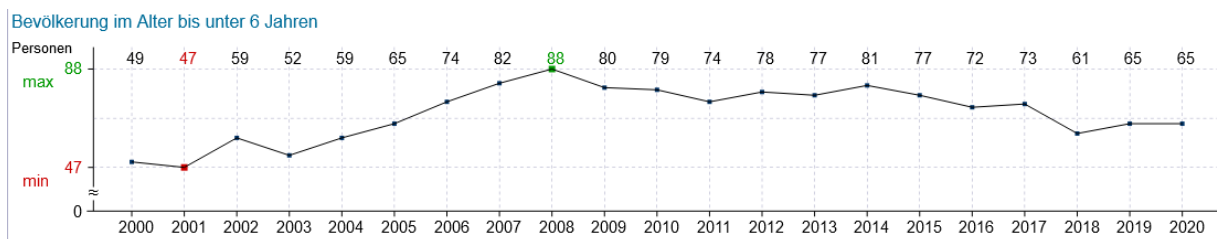


Abbildung 14 Bevölkerungsentwicklung der unter 6-Jährigen

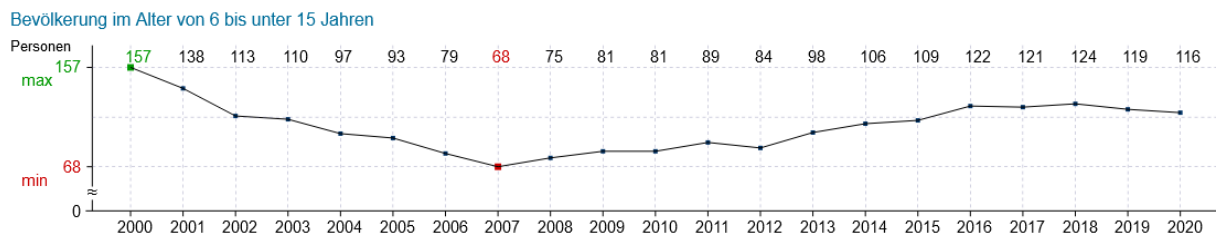


Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung der 6-15-Jährigen

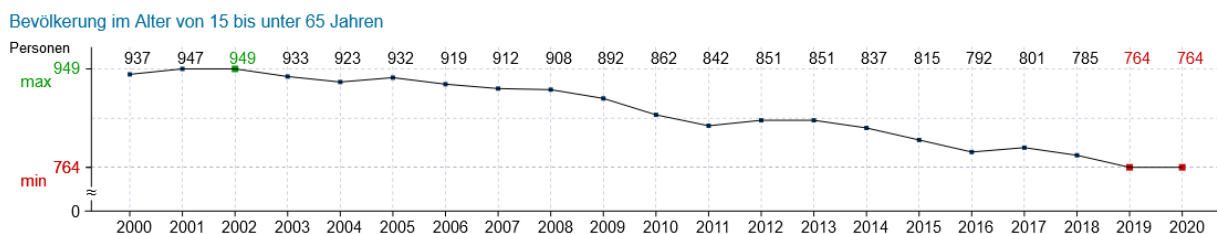


Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung der 15-65-Jährigen

Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr

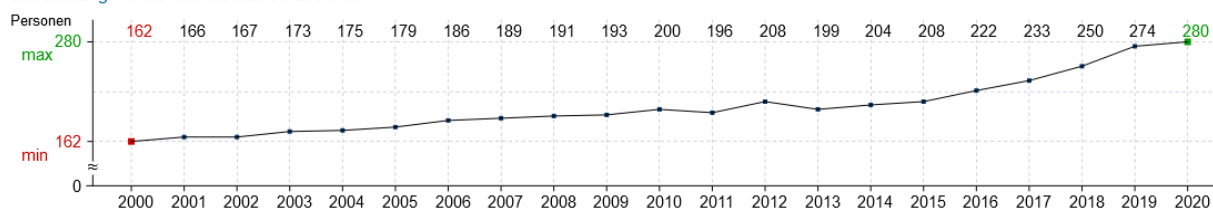


Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung der über 65-Jährigen

Der Rückgang ist sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch durch Abwanderung bedingt. Vor allem der Wanderungssaldo weist erhebliche Schwankungen auf. So gab es in den Jahren 2002-2004, 2006, 2007, 2009, 2010 und 2015 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 2005, 2012, 2013, 2014, 2017, 2018 und 2020 im positiven Bereich befand. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 12 Lebendgeborene 13 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich einem Einwohner pro Jahr und kann somit als stabil betrachtet werden. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 41 Menschen hinzugezogen sind, dagegen haben rund 42 Menschen die Gemeinde Berlingerode pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsverlust im jährlichen Mittel bei einem Einwohner und kann somit als stabil betrachtet werden.

Tabelle 3 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2020

Jahr	Einwohner		natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
	Gesamt	Saldo Vorjahr in %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2000	1.305	-	4	5	-1	31	25	+6
2001	1.298	-0,50	6	13	-7	34	34	±0
2002	1.288	-0,70	14	10	+4	32	46	-14
2003	1.268	-1,50	12	16	-4	21	37	-16
2004	1.254	-1,10	14	15	-1	34	47	-13
2005	1.269	+1,20	11	6	+5	35	25	+10
2006	1.258	-0,90	11	11	±0	35	46	-11
2007	1.251	-0,60	17	7	+10	32	49	-17
2008	1.262	+0,90	14	12	+2	32	23	+9
2009	1.246	-1,30	7	7	±0	30	46	-16
2010	1.222	-1,90	13	14	-1	44	67	-23
2011	1.201	-1,70	13	14	-1	43	46	-3
2012	1.221	+1,70	16	8	+8	40	28	+12
2013	1.225	+0,30	9	17	-8	53	41	+12
2014	1.228	+0,20	13	18	-5	54	46	+8
2015	1.209	-1,50	10	15	-5	33	47	-14
2016	1.208	-0,10	8	10	-2	45	44	+1
2017	1.228	+1,70	10	13	-3	50	28	+22
2018	1.220	-0,65	10	13	-3	43	28	+15
2019	1.222	+0,16	14	9	+5	46	48	-2
2020	1.225	+0,25	9	19	-10	47	33	+14
Ø	1.243	-0,30	11	12	-0,80	39	40	-0,90

Auch die Durchschnittswerte der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Berlingerode in den letzten 20 Jahren verdeutlichen einen Saldo von fast 0 für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegung. Verluste in der Bevölkerungszahl können demnach im Laufe der Zeit in der Gemeinde immer ausgeglichen werden und die **Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Berlingerode kann somit aktuell als stabil / stagnierend** betrachtet werden. In den Jahren 2000 bis 2011 gab es einen absoluten Bevölkerungsverlust von 88 Einwohnern (durchschnittlich 7 pro Jahr). Ab 2012 bis 2020 gab es einen absoluten Bevölkerungszuwachs von 68 Einwohnern (durchschnittlich 7,5 pro Jahr). Hieran ist zu erkennen, dass der negative Trend des Bevölkerungsverlustes seit 2011/2012 umgekehrt werden konnte. Dieser liegt vor allem in der Wanderungsbewegung der Bevölkerung begründet.

6.2. Bevölkerungsprognose

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ein bedeutender Aspekt. Für den Freistaat Thüringen liegt gegenwärtig die 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (13.kBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik vor. Hierbei werden die Landkreise bzw. kreisfreien Städte und ausgewählte Städte hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2060 untersucht. In Anlehnung an die 13. kBV des Bundes und der Länder erstellte das Thüringer Landesamt für Statistik die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringens (1. rBv). Zu den bisherigen koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen unterscheidet sich diese in der Erstellungsperspektive. Ausgangspunkt der Berechnungen ist die zum 31.12.2013 fortgeschriebene Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 nach Altersjahren und Geschlecht. Die Bevölkerungsvorausberechnungen enthalten Annahmen über die künftige Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und der Wanderung.

Durch den starken Zustrom Schutzsuchender im Jahr 2015 musste eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Thüringen und die Kreise erstellt werden. Bei der 2. rBv werden Themen wie Bildung, Gesundheit und Pflege, Zahl der Haushalte sowie Erwerbspersonen veranschaulicht. Für die 2. rBv wurden jedoch nur kreisfreie Städte und die Landkreise Thüringens für den Zeitraum bis 2040 ermittelt.

Neben der Koordinierten - und der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurde auch eine 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) erstellt. Diese liefert ausgehend von der Bevölkerung zum 31.12.2019 nach Altersjahren und Geschlecht Ergebnisse für alle kreisangehörigen Gemeinden Thüringens bis zum Jahr 2040.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Bevölkerungsstand vom 31.12.2020 sowie die Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2040.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose bis 2040

	31.12.2020	31.12.2040 (1.GemBv / 1rBV)	Saldo 2020 – 2040	Saldo in %
Thüringen	2.120.237	1.875.097	-245.140	-11,6 %
LK Eichsfeld	99.463	87.080	-12.383	-12,5 %
Heilbad Heiligenstadt	16.911	15.590	-1.321	-7,8 %
Leinefelde – Worbis	20.018	17.150	-2.868	-14,3 %
Berlingerode	1.225	1.160	-65	-5,3 %

Nach der 1.rBV und 1. GemBv wird Thüringen von 2020 bis 2040 etwa 12% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren.

Zusammengefasst zeigen sich u.a. folgende demografische Entwicklungstrends in Thüringen:

Die Geburtenrate in Thüringen liegt derzeit bei 1,5 Kindern pro Frau. Bis zum Jahr 2035 wird sich der Durchschnitt pro Frau auf voraussichtlich 1,6 Kinder erhöhen und liegt somit unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Kindern pro Frau.

Das Durchschnittsalter in Thüringen wird sich voraussichtlich von 46,8 im Jahre 2015 auf 49,9 im Jahr 2035 steigern. Bei den Männern liegt die Lebenserwartung heute bei 76,8 Jahren und bei Frauen bei 82,5 Jahren.

Der prognostizierte Zuwachs für die durchschnittliche Lebenserwartung bis zum Jahr 2035 ergibt bei Männern einen Wert von ca. 3,8 Jahren und bei Frauen von ca. 3,2 Jahren mehr. Somit werden Männer, die im Jahr 2035 geboren werden ein Durchschnittsalter von 80,6 Jahren und Frauen ein Durchschnittsalter von 85,7 Jahren erreichen.

Die Abnahme der Bevölkerungszahl in den Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis fallen voraussichtlich geringer aus als im Freistaat Thüringen und im Landkreis. In Berlingerode wird ein Bevölkerungsverlust von 5,3 % erwartet.

Die prognostizierten Zahlen zur Einwohnerzahl geben eine derzeitig erkennbare Tendenz an. Räumliche und kommunale Strukturen, Lage der Gemeinde und die weitere wirtschaftliche Entwicklung werden Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben.

Die auf Basis der statistischen Werte ermittelte Anzahl der Einwohner in Berlingerode im Jahr 2040 beträgt voraussichtlich noch 1.160 Einwohner. Der Bevölkerungsverlust in Berlingerode von etwa 5,3 % liegt weit unter dem Durchschnitt von rund 12,5% des Landkreises Eichsfeld sowie dem Freistaat Thüringen.

In Berlingerode lassen sich folgende Entwicklungen erkennen:

Die Altersstruktur in der Gemeinde Berlingerode und des Landkreises Eichsfeld zeigen eine annähernd gleiche Entwicklung auf. Der Anteil in den Altersgruppen der 0 bis 65-jährigen wird anteilig leicht abnehmen, die Personengruppe der +65 Jährigen wird einen starken Anstieg zu verzeichnen haben.

Tabelle 5 Altersstruktur in Berlingerode von 2020, 2030 und 2040

Jahr	0 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
2020	237	708	285
2030	190	640	370
2040	160	600	400

Durch die kurze Anbindung zur Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt und der Grenznähe zu Niedersachsen und Hessen mit den Hauptzentren Göttingen und Kassel, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als in den umliegenden Landkreisen möglich.

Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Thüringen, den Landkreis Eichsfeld, die Städte Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis und die Gemeinde Berlingerode basieren auf den statistischen Berechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik. Gerade in kleineren Gemeinden können Ereignisse die ermittelten Werte revidieren. So können z.B. durch die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen am Gewerbestandort Berlingerode oder in den nahegelegenen Einzugsbereichen Teistungen, Leinefelde-Worbis und Heilbad Heiligenstadt, sowie in den schnell erreichbaren Städten Mühlhausen, Göttingen und Kassel neue Arbeitsplätze geschaffen werden und die Entwicklung somit einer Abwanderung entgegenwirken. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

6.3. Wohnraumbestand und städtebauliche Entwicklung

Eine grundsätzliche Aufgabe der Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem auch die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Wohnraumbestand

Zur aktuellen Wohnraumversorgung der Gemeinde liegen statistische Angaben seitens des Landesamtes für Statistik Thüringen vor. Die nachfolgende Tabelle zeigt für Berlingerode den Bestand an Wohngebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres.

Tabelle 6 Entwicklung Wohnraumbestand nach Wohnungsgröße

Merkmal	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Wohnungen in Wohn- & Nichtwohngebäuden insgesamt	486	493	496	498	505	514	515	517
davon mit ...								
1	2	2	2	2	2	2	2	2
2	11	11	11	11	11	11	11	11
3	90	90	91	91	91	91	91	91
4	98	98	99	99	99	101	100	100
5	83	82	81	84	85	86	86	86
6	78	86	86	87	89	94	95	97
7+	124	124	126	124	128	129	130	130
Wohnfläche je Einwohner in m²	42,3	42,7	43,7	44,1	44,5	45,9	46	46,2

In der nachfolgenden Abbildung 14 und Tabelle 6 ist zu erkennen, dass die Anzahl an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt steigt. In Berlingerode ist der Anteil an Wohnungen mit 1- und 2- Räumen außerordentlich gering. Auch wenn zukünftig mit einer Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen ist, werden zu kleine Wohneinheiten nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. In Berlingerode ist dieser Umstand wenig bedeutend, da sich nahezu alle Wohneinheiten im Privateigentum befinden. Das Ergebnis ist auf den geringen Mietwohnungsanteil und die durchschnittliche Familiengröße in ländlichen Regionen zurückzuführen. Diese Entwicklung läuft jedoch gegen den allgemeinen Trend zu 1- und 2-Personenhaushalten. Alle anderen Einheiten sind proportional zu einander gestiegen. Zudem ist zu erkennen, dass die Wohnfläche in m² pro Person deutlich ansteigt. Im Jahr 2020 lebt ein Einwohner in Berlingerode auf 46,2 m², was in etwa die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland darstellt und einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche von ca. 0,50m² pro Jahr entspricht.

Neben dem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde Berlingerode, trotz nahezu gleichbleibender Bevölkerungsentwicklung, die Zahl der **Wohneinheiten im Durchschnitt um 4,4 pro Jahr** steigt.

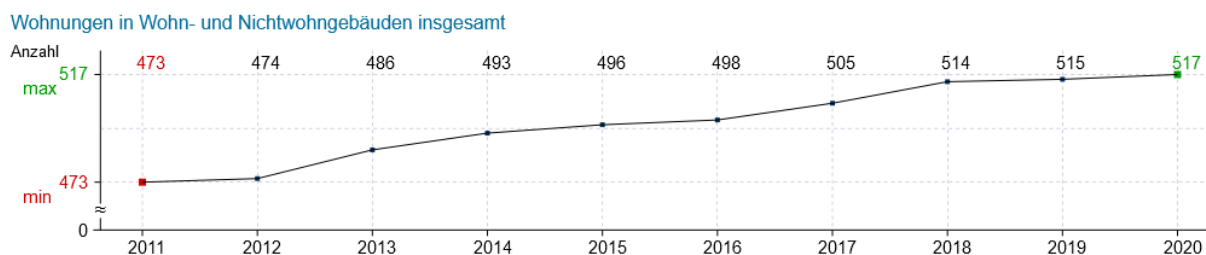


Abbildung 18 Entwicklung Wohnraumbestand seit 2011

In der Tabelle 7 werden für die Gemeinde Berlingerode, dem Landkreis Eichsfeld, dem Freistaat Thüringen sowie für die Bundesrepublik Deutschland die Kennzahlen zur Wohnungsnutzung sowie die durchschnittliche Wohnungsgröße zum Stichtag 31.12.2020 veranschaulicht.

Tabelle 7 Wohnungsgrößen

	Größe pro Wohneinheit	Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner
BRD³	94,7 m ²	45,1 m ²
Thüringen⁴	82,4 m ²	46,4 m ²
Landkreis Eichsfeld⁵	96,5 m ²	46,5 m ²
Berlingerode⁶	109,6 m ²	46,2 m ²

Für die Gemeinde Berlingerode wurde die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner auf Basis der statistischen Werte ermittelt. Entsprechend dem bundes- und landesweiten Trend erhöhte sich diese Kennzahl in den Jahren zwischen 2012 und 2020 um ca. 10,4 % von 41,4m² auf 46,2m². Hieraus ergibt sich ein jährlicher Mehrbedarf von 0,5m² Wohnfläche pro Einwohner (entspricht 1,2 %).

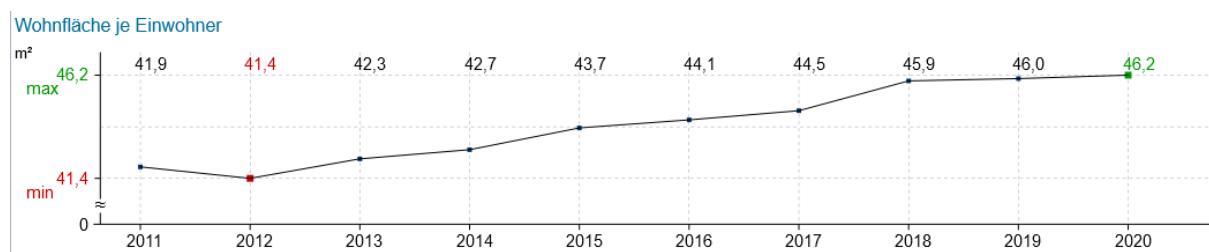


Abbildung 19 Entwicklung Wohnflächenbedarf pro Einwohner

Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 45,1m² je Person (Quelle: Statistisches Bundesamt). Die durchschnittliche Wohnungsgröße, die mit 109,6m² je Wohneinheit in Berlingerode über dem bundesweiten Durchschnitt von 94,7m² je Wohneinheit liegt, ist darauf zurückzuführen, dass insgesamt die Nutzung vermehrt durch Familien in Eigenheimen erfolgt. Ein knappes Baulandangebot, wie es derzeit bereits vorliegt, führt

³ Statistisches Bundesamt (Hg.) o.J.: Wohnen, Wohnungen in Wohngebäuden, <<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohngebaeuden-nach-wohnflaeche.html>> (Zugriff: 15.07.2020)

⁴ Thüringer Landesamt für Statistik (Hg.) o.J.: Bestand an Wohnungen in Wohn- und nicht Wohngebäuden ab 2011, <<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=61003&vonbis=&TabelleID=gg000716>> (Zugriff: 15.07.2020)

⁵ ebd.

⁶ ebd.

langfristig zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, die potenzielle Neubürger und auch die vorhandenen Bürger abschrecken könnte. Im Hinblick auf den hohen Pendleranteil von Arbeitnehmern ist dies besonders zu berücksichtigen. Dem im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 2 formulierten Grundsatz, dass "die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung" zu berücksichtigen sind, kann bei erheblicher Baulandverknappung nicht mehr Rechnung getragen werden.

Entwicklung des Innenbereiches

Die Errichtung von Eigenheimen war vor 1990 in der Regel durch vorgeschriebene Typenprojekte und Materialknappheit stark reglementiert. Außerdem wurde versucht jeden sich bietenden Wohnraum privat zu bewirtschaften. Niemand war daran interessiert, so zu bauen, dass abgeschlossene Wohnungen möglich wurden, da man ansonsten zwangsweise Mieter zugewiesen bekommen hätte. Kinder wohnten übergangsweise bei den Eltern bis aus Platzmangel Eigenbedarf anstand. Gegenwärtig kann in Berlingerode der Umstand beobachtet werden, dass gerade die "DDR-Eigenheime" nur noch durch die damaligen Erbauer (meist zwei Personen) bewohnt werden. Der Umbau dieser Häuser zu eventuellen Zweifamilienhäusern wäre, wenn entsprechend des Baugrundstückzuschnittes bauordnungsrechtlich überhaupt möglich, sehr aufwendig und teuer. Auch der Umstand, dass noch wenig nennenswerter altengerechter Wohnraum im Ort angeboten wird, führt dazu, dass vereinzelt zu große Wohnungen nicht freigezogen werden. Eine Ausnahme stellt hierbei das 2009 errichtete Pflegezentrum "Alte Dorfschule" mit 43 Wohneinheiten im Ortskern dar. Im Bereich des altengerechten Wohnens besteht für die Zukunft weiterer Nachholbedarf. Lediglich in den Jahren 2009, 2013 und 2018 wurden mehrere Mietwohnungsobjekte in der Gemeinde Berlingerode errichtet bzw. fertiggestellt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum getätigt wurden. Deutlich geht dabei hervor, dass vor allem neue Eigenheime fertiggestellt wurden. Die Nachfrage nach entsprechendem Bauland ist demnach vorhanden.

Baufertigstellungen zur Errichtung neuer Wohngebäude insgesamt

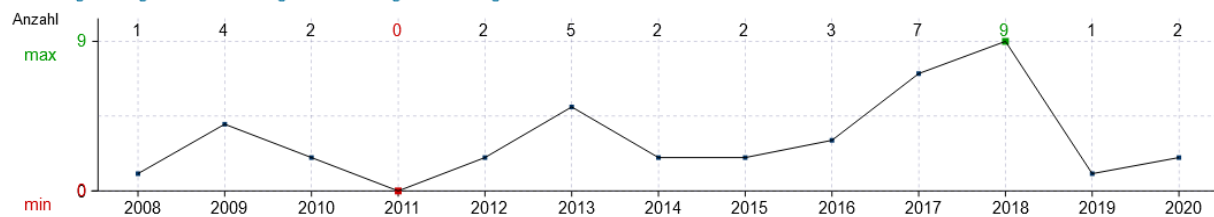


Abbildung 20 Fertigstellung Wohngebäude Berlingerode

Baufertigstellungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt

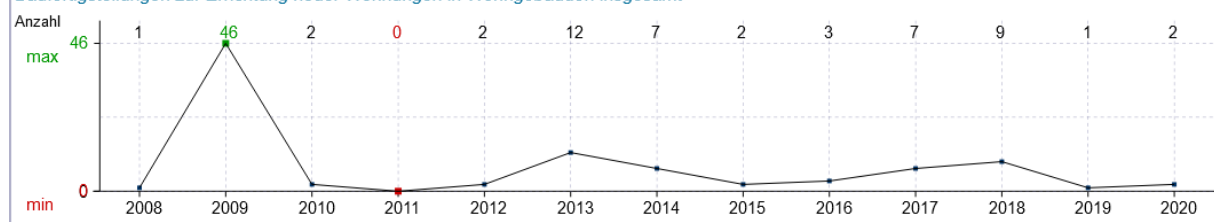


Abbildung 21 Fertigstellung Wohnungen in Wohngebäuden Berlingerode

Die Abbildung zu Baufertigstellungen von Wohngebäuden in der Gemeinde Berlingerode zeigt deutliche Schwankungen der vergangenen 12 Jahre auf. Somit gab es in den Jahren 2008, 2011, 2014, 2015, 2019 oder 2020 keine oder nur wenige Fertigstellungen von Wohngebäuden. In den vergangenen Jahren (**2016-2018**) zeigte sich jedoch eine sehr hohe Fertigstellungsrate an Wohngebäuden. Im jährlichen Mittel wurden in den letzten 12 Jahren **3 Wohngebäude pro Jahr** in Berlingerode **fertiggestellt**. Auf Grund von Sanierungsstau in den vergangenen 20 Jahren hat die Umbautätigkeit an Bestandsgebäuden zugenommen. Hierzu wird auch die nachträgliche Herstellung barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraumes gezählt. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Erweiterung bestehender Wohngebäude zeigt sich eine gleichbleibende positive Tendenz, da zwar durch vorhandene Grundstückszuschnitte erforderliche Abstandsflächen eine Erweiterung weitestgehend nicht

möglich machen, kommt es meist zur Sanierung und dem Ausbau vorhandener Ausbaureserven im Dachgeschossbereich. Des Weiteren kommt es zur Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden. In begrenztem Umfang wird auch Wohnraum durch Umbau und Umnutzung von Neben- und Wirtschaftsgebäuden geschaffen. Im Landkreis Eichsfeld ist das nur möglich, wenn ein funktionaler Zusammenhang von vorderen und hinteren Gebäuden besteht oder im Rahmen des Bauantrages hergestellt werden kann. In vielen Fällen ist somit die Umnutzung von z.B. leerstehenden Scheunen zu Wohnzwecken auf Grund des Einfügungsgebotes nicht möglich. Ein Umstand der immer wieder zusätzlichen Druck auf die Außengebietserweiterung auslöst. Bei der Weiterentwicklung der Dörfer müssen dorftypische Belange im Ortskern berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumigere Grundstücke gehören ebenfalls zum Erscheinungsbild wie Fachwerkhäuser oder ehemalige landwirtschaftlich geprägte Hofstellen. Von freien Teilbereichen größerer Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten ihrer Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Es muss akzeptiert und vor allem bei der weiteren Entwicklung einkalkuliert werden, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker mit ihrem Besitz verankert sind und sich nicht ohne Not bzw. Grund davon trennen. In der Regel zeigen die Einwohner kleinerer Gemeinden eine größere Heimatverbundenheit und Nähe zur Familie. Vor allem Familien, die sich einen festen Wohnsitz aufgebaut haben oder dies vorhaben, ziehen eine größere Mobilität zum Arbeitsplatz anstatt eines Ortswechsels vor. Gerade für diese Altersgruppe, aber auch für nachfolgende Generationen, sollte durch die Bereitstellung von Bauplätzen einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Zudem zeigt die hohe aktive Bautätigkeit der letzten Jahre, dass die Nachfrage nach attraktiven Bauland groß ist. Die Gemeinde Berlingerode weist außerdem eine leicht zugängliche soziale Infrastruktur mit hoher Qualität wie einem Kindergarten, einer Grundschule und einer Regelschule auf. Weiterführende Schulen sind in den nahe gelegenen Ortschaften Teistungen, Duderstadt, Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis zu erreichen.

Durch das Gewerbegebiet "Alte Gärtnerei", in welchem Ausbau- und Entwicklungsreserven zur Verfügung stehen und diverse Handwerksbetriebe weist Berlingerode ein großes Angebot für hoch qualifizierte Arbeitsplätze auf. Das Verfahren für das Gewerbegebiet "Am Sportplatz", welches sich gerade in Aufstellung befindet, weist neue Flächen für potentielle Investoren auf. Aufgrund dieser Gewerbegebietsausweitung wird die Wohnnachfrage weiter ansteigen, weil eine Wohnortnähe zum Arbeitsplatz vorteilhaft ist. Dies hätte den Sondereffekt, dass der vorliegenden Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Verlust von rund 5,3% signifikant entgegengewirkt wird.

Diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle für Familien die sich einen festen Wohnsitz aufbauen möchten.

Leerstand

Bei der letzten Bevölkerungs- und Wohnungszählung im Jahr 2011 (Zensus, Stichtag 09. Mai 2011) wies die Gemeinde Berlingerode lediglich eine Leerstandsquote von 1,3% auf. Im Vergleich hierzu hatte der Freistaat Thüringen eine Leerstandsquote von 6,8%.

Bei einer so geringen Leerstandsquote kann davon ausgegangen werden, dass diese durch im Moment der Zählung stattfindende Neuvermietungen und -bezüge zustande kommt und somit im Jahresverlauf eigentlich kein Leerstand vorhanden ist.

Potentialflächen

Aus dem nachfolgenden Luftbild der Gemeinde Berlingerode lässt sich deutlich erkennen, wie dicht die Bebauung entlang der Straßen ausgeführt ist und dass die Ortslage nur wenige Baulücken aufweist.



Abbildung 22 Luftbild der Gemeinde Berlingerode

Die vorhandenen Gebäude und Flächen mit Leerstand sind in den meisten Fällen zwar offensichtlich als Potential verfügbar, können aber aufgrund verschiedener Gründe nicht wirklich genutzt werden. Dieser Umstand ist bei der zukünftigen Neuausweisung von Wohnflächen zu berücksichtigen. Leerstände sind in der Regel auf Anwesen mit einem höheren Sanierungsrückstand zurückzuführen. Grundsätzlich konnte ein langer Leerstand von Wohnhäusern in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Berlingerode nicht nachgewiesen werden. Der Wechsel von Eigentümern und Bewohnern fand in der Regel in kurzer Zeit statt.

Neben der Verfügbarkeit für potentielle Bauherren ist die Erschließung ein wesentlicher Aspekt bezüglich einer möglichen Wohnbebauung. Größere Teilflächen innerhalb der Ortslage, die auf dem ersten Blick für eine Wohnbebauung geeignet erscheinen, sind durch die Belegung mit sekundären Nutzungen als Bauland nicht geeignet. Hierzu zählen unter anderem zahlreiche Flächen bzw. Gräben welche zwangsweise und auf natürlichem Weg zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen und Siedlungsflächen dienen. Weitere, scheinbar geeignete Flächen, kommen nicht in Frage, da eine Bebauung, die den Anforderungen der Bauordnung gerecht werden kann, nicht möglich ist. Entlang der Straßen ist die Erschließung rückwärtiger Wohngebäude weitestgehend nicht möglich. Die Gebäude wurden im Wesentlichen als geschlossene Bebauung errichtet. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile ist meist nur durch das Frontgebäude oder einen schmalen Hof möglich. In der nachfolgenden Tabelle werden potentielle freie Grundstücke gezeigt, welche für eine mögliche Bebauung noch offenstehen.

Baulücken

Der Baulückenschließung ist Vorrang vor einer Neuerschließung von Bauland zu gewähren, der vorhandene Siedlungsbereich soll primär nachverdichtet werden. Vorteil dieser Form der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die bessere Nachnutzung bereits vorhandener Infrastruktur. Gleichzeitig kann dadurch auf eine Ausweisung von Wohnbauland auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verzichtet werden. Nachteil ist hierbei u.a. die Abhängigkeit von den Interessen privater Grundstückseigentümer. Nicht selten wird Bauland für die nachfolgenden Generationen der Familien vorgehalten. Die unbebauten, aber prinzipiell bebaubaren Grundstücke werden so dem Wohnungsmarkt entzogen. Zudem werden private Freiflächen wie Gartenland in Anspruch genommen und verändern so nachhaltig das Ortsbild. Es sind aktuell im Gemeindegebiet der Gemeinde Berlingerode 11 Baulücken vorhanden, davon stehen aber tatsächlich nur 2 für eine Bauflächenentwicklung zur Verfügung. Die Verdichtung im Gemeindegebiet ist relativ hoch, sodass nur wenige Baulücken vorhanden sind und diese werden zum größten Teil für die ortsgebundene, private Erholung als Grünflächen genutzt.

Tabelle 8 Baulücken in der Gemeinde Berlingerode

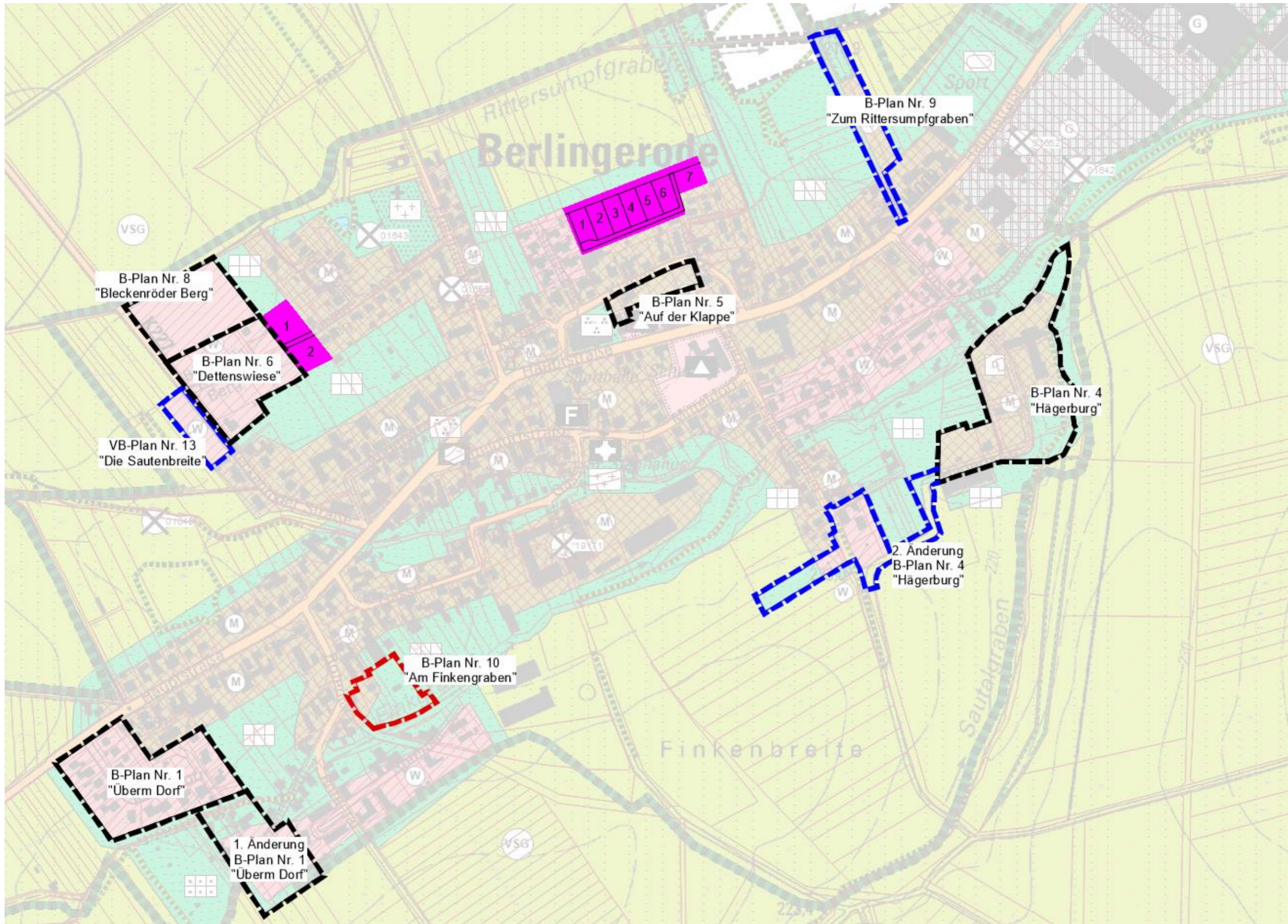
Nr.	Standort	Flur	Flurstück	Verfügbarkeit
1	B-Plan Nr. 6 "Dettenswiese"	1	81/25	Privatnutzung
2	Am See	1	84/14 teilweise	Private Nutzung als Grünland
3		1	92/44 teilweise	Altlastenverdacht
4	Angerstraße	1	176/4	Baugenehmigung lag vor, Bebauung der Fläche wäre aufgrund der Lage sehr ungünstig, Fläche = Dorfanger/ Freifläche
5	Rotental	1	413	Keine Verkaufsbereitschaft
6	Klappe	1	165/1 teilweise	Keine Verkaufsbereitschaft
7	Hauptstraße	7	166/28	Keine Verkaufsbereitschaft
8	B-Plan Nr. 4 „Hägerburg“	7	60/27	Keine Verkaufsbereitschaft
9		7	60/30	Keine Verkaufsbereitschaft
Baulücken gesamt = 9				
Davon verfügbar = 0				

Tabelle 9 Bebauungspläne und Potentialflächen in der Gemeinde Berlingerode

Bebauungsplan	Bauplätze	Verfügbarkeit
B-Plan Nr. 8 "Bleckenröder Berg"	12	Alle Grundstücke verkauft, Erschließungsarbeiten beginnen im Juni 2022
B-Plan Nr. 10 "Am Finkengraben"	4	wird nicht weiterverfolgt, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses geplant
Potentialfläche Wiesenweg	2	Kein Erschließungsträger / Grundstücksverfügbarkeiten
Potentialfläche Klappe	7	Kein Erschließungsträger / Grundstücksverfügbarkeiten
Bauplätze gesamt	25	
Davon verfügbar	0	



Abbildung 23 Darstellung der Baulücken in der Gemeinde Berlingerode



schwarz =
rechtskräftige
Bebauungspläne

blau =
im Verfahren
befindliche
Bebauungspläne

rot =
aufzuhebende
Ausstellungs-
beschlüsse

magenta =
Potentialflächen im
gültigen FNP

Abbildung 24 Darstellung der Bebauungspläne und Potentialflächen in der Gemeinde Berlingerode in Bezug auf Wohnbauflächen

Es sind aktuell im Gemeindegebiet der Gemeinde Berlingerode 9 Baulücken vorhanden, wovon tatsächlich aber keine für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Die Verdichtung im Gemeindegebiet ist relativ hoch, sodass nur wenige Baulücken vorhanden sind und diese werden zum größten Teil für die ortsgebundene, private Erholung als Grünflächen genutzt.

Außerdem gibt es 12 Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Bleckenröder Berg", welche bereits alle veräußert worden sind. Die Erschließungsarbeiten hierfür beginnen im Juni 2022. Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Finkengraben", in welchem 4 Bauplätze hätten entstehen können, verfolgt seine Planungsabsichten nicht mehr weiter, sodass die Gemeinde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses plant.

Die im aktuell gültigen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Potentialflächen am Wiesenweg und an der Klappe, stehen aktuell für eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland nicht zur Verfügung, da es hier noch Abstimmungsbedarf in Bezug auf die Grundstücksverfügbarkeiten gibt und sich noch kein Erschließungsträger bereit erklärt hat diese Flächen zu entwickeln.

6.4. Bedarfsprognose

Für die Gemeinde Berlingerode wird zwar für den Zeithorizont bis 2040 ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert, jedoch vergrößert sich dennoch der Wohnraumbedarf. So steigt der Pro-Kopf-Wohnraumbedarf im Jahr um ca. 0,5m² und die Anzahl der Wohneinheiten stieg bisher im Jahr durchschnittlich um 4,4 WE. Davon ausgehend, dass die Bevölkerungszahl weiterhin konstant bleibt bzw. nur einen leichten Rückgang erfährt, ist trotzdem von einem Mehrbedarf an Wohnraum auszugehen.

Der Trend von 4,4 Wohneinheiten pro Jahr reduziert sich durch das Freiwerden von Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel (Sterbefälle). Wenn von einem reduzierten Bedarf von 2 Wohneinheiten/Jahr ausgegangen wird, **ergibt sich ein Bedarf von 20 Bauplätzen im mittelfristigen Planungshorizont von 10-15 Jahren.**

Durch die noch vorhandenen Potentialflächen am Wiesenweg und an der Klappe können 9 Bauplätze für den Bedarf abgedeckt werden und durch die aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungspläne insgesamt 8 Bauplätze. Der Bedarf der restlichen 3 Bauplätze kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit durch künftige Leerstände im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel gedeckt werden.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung und -prognose zeigt eindeutig, dass in der Gemeinde Berlingerode höchstens mit einem geringen Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Ein Bedarf an Wohnraum ergibt sich entsprechend nur aus den veränderten Wohnbedürfnissen der Menschen, vor allem aus der steigenden Wohnfläche pro Einwohner und dem Bedarf von altersgerechtem Wohnen. Unerwartete Veränderungen der Bevölkerungssituation sind hingegen durch anderweitige Entwicklungen im Gemeindegebiet jederzeit möglich und zu erwarten, da aktuell die zusätzliche Erschließung von Gewerbeflächen (Bebauungsplan Nr. 7 "Am Sportplatz") und die weitere Nutzung von bereits bestehenden Gewerbeflächen (Bebauungsplan Nr. 2 "Alte Gärtnerei") geplant werden. Im Zusammenhang mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von den Eigentümern selbst nachgefragte Bauflächen neu ausgewiesen, in der Summe jedoch keine zusätzlichen Bauflächen zur Wohnnutzung ausgewiesen, sondern Bauflächen zurückgenommen und als Grünflächen ausgewiesen, entsprechend ihrer aktuellen Nutzung.

Aufgestellt durch:

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt

.....
Heilbad Heiligenstadt, 28.02.2024