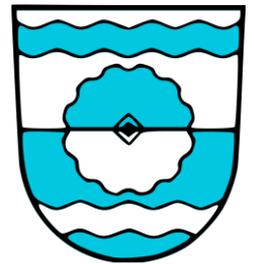




PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Landgemeinde Nesse-Apfelstädt 2035
>> Integriertes Stadtentwicklungskonzept



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Landgemeinde Nesse-Apfelstädt
2035**



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nesse-Apfelstädt 2035

AUFTRAGGEBER

**Gemeinde
Nesse-Apfelstädt**
Zinzendorfstraße 1
99192 Nesse-Apfelstädt

AUFTRAGNEHMER

NH ProjektStadt,
Eine Marke der Unternehmens-
gruppe Nassauische Heimstätte/
WOHNSTADT,

PROJEKTTEAM

Sebastian Nachtigal
M.Sc. Stadt- und Raum-
planung
Projektleiter

Martin Günther
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Leiter Fachbereich
Stadtentwicklung Thüringen

Dominic Otto
M.Sc. Stadt- und Raum-
planung

Geschäftsstelle Weimar
Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar
www.nhps-stadtentwicklung.de

STAND

August 2022



INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	A-4
1.	Aufgabenstellung.....	A-4
2.	Verfahren / Beteiligte	A-5
3.	Vorhandene Planungsunterlagen / Datengrundlagen	A-5
4.	Planungshorizont.....	A-11
5.	Kurzcharakteristik und Geschichte der Gemeinde	A-11
B	Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung – Analyse und Bewertung	B-16
1.	Demografische Situation und Perspektive	B-16
1.1.	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	B-16
1.2.	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	B-22
1.3.	Entwicklung der Haushalte.....	B-27
1.4.	Haushaltsprognose	B-31
2.	Entwicklung des Wohnungsmarktes	B-33
2.1.	Analyse des Wohnungsbestandes	B-33
2.2.	Leerstand.....	B-36
2.3.	Wohnungsneubau.....	B-39
2.4.	Baulandreserven und Brachen.....	B-40
2.5.	Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose	B-42
3.	Finanzausstattung / Haushaltssituation	B-45
4.	Wirtschaftsentwicklung	B-50
4.1.	Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit	B-50
4.2.	Gewerbeflächenentwicklung	B-54
5.	Städtebauliche Planung.....	B-62
6.	Natur, Klima, Gewässerentwicklung	B-68
6.1.	Natur, Freiflächen und Wald	B-68
6.2.	Gewässerentwicklung	B-70
6.3.	Klima	B-72
7.	Tourismus Nesse-Apfelstädt	B-75
8.	Einschätzung der sozialen Infrastruktur	B-82
8.1.	Bildung und Erziehung.....	B-82



8.2.	Kultur, Sport und Freizeit	B-88
8.3.	Soziale und medizinische Versorgung	B-91
8.4.	Einzelhandel und Nahversorgung	B-92
9.	Technische Infrastruktur	B-94
9.1.	Infrastrukturelle Zentralität	B-95
9.2.	Ver- und Entsorgung.....	B-100
10.	Einwohnerbefragung	B-103
C	Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept.....	C-115
1.	Leitbild – Definitionen der Entwicklungsziele und -leitlinien	C-115
2.	Maßnahmensammlung gesamt	C-117
3.	Schwerpunktgebiete/Gebietstypologie.....	C-120
3.1.	Konsolidierungsgebiete.....	C-120
3.2.	Beobachtungsgebiete	C-121
3.3.	Schwerpunktgebiete mit Handlungsbedarf.....	C-129
4.	Maßnahmenliste und Potenzialflächen	C-141
D	Teilräumliches Entwicklungskonzept.....	D-142
1.	Zustand im Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“ (insb. Bau- und Ordnungsmaßnahmen)	D-142
1.1.	Sanierungsgebiet „Ortskern Neudietendorf“	D-142
1.2.	Bewertung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen; Zustand der Straßen, Wege und Plätze	D-143
1.3.	Prioritätensetzung der Ordnungsmaßnahmen	D-152
1.4.	Zeitschiene der Bau- und Ordnungsmaßnahmen.....	D-154
2.	Sanierungsverfahrens bis 2031	D-155
2.1.	Verlängerung des Sanierungsverfahrens und Sanierungsgebietes	D-155
2.2.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	D-156
2.3.	Weitere Anforderungen, Handlungsbedarfe und Empfehlungen ..	D-157
E	Anlagen.....	E-161
1.	Fragebogen.....	E-161
2.	Räumliches Leitbild	E-163
3.	Maßnahmen- und Strategietabelle	E-165



- 4. Karte Gesamträumliches Konzept E-167
- 5. Ortsteilsteckbriefe..... E-168



A Einleitung

1. Aufgabenstellung

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt lässt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellen. Dabei möchte die Gemeinde gemeinsam mit den relevanten Akteuren ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept, eingebettet in die Region, aufstellen sowie die Schwerpunkte und Maßnahmenpläne für den Teilbereich des Sanierungsgebietes Ortskern Neudietendorf herausarbeiten. Dieses Konzept soll Nesse-Apfelstädt unter Berücksichtigung des demografischen Wandels als attraktiven Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort weiterentwickeln und gemeinsame Umsetzungsstrategien zum Erhalt einer lebenswerten ländlichen Struktur aufstellen.

Fachspezifischer Hintergrund

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, welcher folgende Problemstellung beschreibt: „Der demografische Wandel, sich änderndes Nachfrageverhalten mit der Folge eines dauerhaften Leerstandes insbesondere von Wohnungen, belastet die Siedlungsstrukturen und führt zum Verfall von Gebäuden. Betroffen sind in zunehmendem Maße nicht nur Verdichtungsräume, sondern auch der ländliche Raum“¹.

Der Bund und das Land Thüringen wollen mit Hilfe der aktuellen Städtebauförderprogramme „zur Sicherung attraktiver Städte und Gemeinden und zu Stabilisierung der Wohnungswirtschaft beitragen und [...] den räumlich gezielten Rückbau auf Dauer nicht mehr benötigter Gebäude mit einer umfassenden städtebaulichen Aufwertung von Stadtquartieren“ verbinden. Das Land versteht die aktuelle Städtebauförderung „als Chance, die Thüringer Städte und Gemeinden im demografischen Wandel zu attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorten zu entwickeln“.²

Dazu sind jedoch auf der kommunalen Planungsebene klare Entscheidungen nötig, die auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten festgelegt werden. Das Ziel der Konzepte ist es, die öffentliche Förderung und private Investitionen zu bündeln sowie gezielt in zu stabilisierenden oder problematischen Quartieren einzusetzen, so dass sie zu deren funktioneller Stärkung und gestalterischer Aufwertung beitragen.

Integriert bedeutet, dass das Konzept zum einen von allen Fachbereichen, der Politik und den Bürgern getragen wird und zum anderen die einzelnen Maßnahmen aufeinander abstimmt

¹ Siehe ThStBauFR – Anlage 9: Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger [03/2016, S. 145 ff].

² Ebd.



sowie zu einem zukunftsfähigen, sinnvollen Ganzen verbindet. „Die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten stellt deshalb nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her einen äußerst komplexen Prozess dar. Die mit dem Stadtentwicklungskonzept getroffenen Festlegungen müssen als informelle Planungen durch den Stadtrat legitimiert werden. Dadurch wird eine verlässliche Grundlage für die weitere Kooperation aller am Prozess Beteiligten ebenso wie für den Einsatz von Fördermitteln erreicht. Dabei steht außer Frage, dass die dort enthaltenen inhaltlichen Prioritäten laufend überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden müssen“ (ebd.).

2. Verfahren / Beteiligte

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde schrittweise, in enger Zusammenarbeit zwischen der Landgemeinde und dem beauftragten Planungsbüro erarbeitet. Abstimmungen erfolgten im laufenden Planungsprozess mit Vertretern der Verwaltung sowie unterschiedlicher gemeindlicher Organe, politischer Mandatsträger und den Ortschaftsbürgermeistern. Hierfür galt es, mit diesen Vertretern eine ISEK-Arbeitsgruppe, als Diskussionsform für gewisse Einzelthemen, zu bilden. Die Arbeitsgruppe hat im laufenden Prozess die Ergebnisse der Analyse sowie die Erarbeitung der zukünftigen Entwicklungsleitlinien, Schwerpunkte und Maßnahmen abgestimmt und gemeinsam erörtert. In der Gesamtheit wurden die Bewohner der Landgemeinde über regelmäßige Presseinformationen und eine Einwohnerbefragung (veröffentlicht im gemeindlichen Amtsblatt und online) mit einbezogen.

Im Weiteren wurden die Analyse sowie das Konzept durch die folgenden Träger öffentlicher Belange überprüft:

- Landratsamt Gotha
- Stadtverwaltung Erfurt Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
- Landesverwaltungsamt Thüringen
- Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
- Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

3. Vorhandene Planungsunterlagen / Datengrundlagen

Für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt existieren bereits einige Planungen unterschiedlicher Ressorts. Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, diese Planungen aufzugreifen, die wesentlichen Informationen herauszufiltern und zusammenzuführen. Im Folgenden sollen die Planungen kurz erläutert werden. Dabei wird der Schwerpunkt auf Aussagen gelegt, die für die zukünftige Entwicklung Nesse-Apfelstädt von besonderer Relevanz sind.

Planungen übergeordneter Handlungsebenen



- **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025- „Thüringen im Wandel“**
(LEP; Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 2014)

Das neue LEP Thüringen 2025 wurde im Jahr 2014 verabschiedet. Im ersten Entwurf des neuen LEP war eine neue Einordnung der Grundzentren vorgesehen, welche vorläufig zurückgestellt wurde. Es behalten zunächst alle in den Regionalplänen benannten **Grundzentren** diesen Status. Erst nach einer mehrjährigen Übergangs- bzw. Qualifizierungsphase werden die Grundzentren nach einheitlichen Kriterien neu bestimmt. In dieser Übergangsphase haben die Kommunen die Chance, sich durch verstärkte **und freiwillige interkommunale Kooperation** als Grundzentrum zu qualifizieren.

Durch ihre Lage und Ausstattung hat die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt gute Voraussetzungen, den Status als Grundzentrum weiter zu halten. Im 1. Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 war der Erhalt der zentralörtlichen Funktion Nesse-Apfelstädt vorgesehen.

Auch raumstrukturell fand eine Einordnung statt. Nesse-Apfelstädt gehört der **Raumstrukturgruppe mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** an. Zudem wird die Landgemeinde dem Raumstrukturtyp *demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum* „innerthüringer Zentralraum“ zugeordnet.

- **Regionalplan Mittelthüringen**
(Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, 2011)

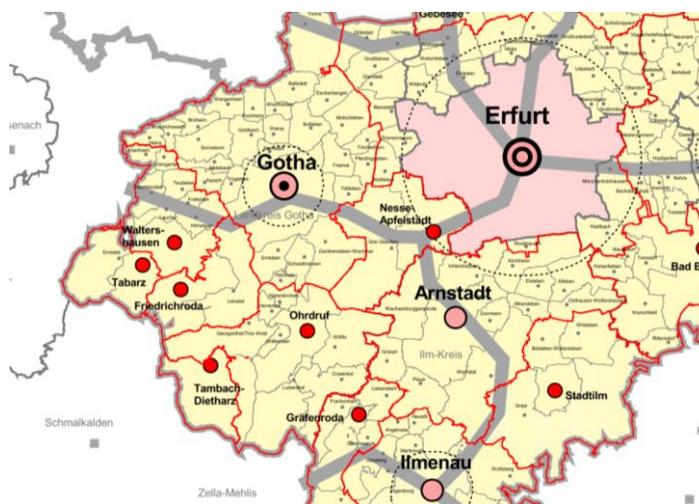


Abbildung 1: Auszug Karte Zentrale Orte
(Quelle: Regionalplan Mittelthüringen, Stand 2011)

Im Regionalplan Mittelthüringen wird die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt als **Grundzentrum** eingestuft. Dies bedeutet, dass die Gemeinde für dessen Versorgungsbereich als Konzentrationspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung dient sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs bereithält. Der Grundversorgungsbereich umfasst dabei das gesamte Gebiet der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt sowie der Gemeinde Drei Gleichen. Die Zuweisung erfolgt zum Zweck der Stärkung des ländlichen Raumes und des Grundzentrums selbst.



Die **verkehrlich bedeutsame Lage** Nesse-Apfelstädt wird auch im Regionalplan Mittelthüringen deutlich. Die Landgemeinde befindet sich auf einer europäisch bedeutsamen Schienenverbindung. Zudem bildet der Bahnhof einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen den verschiedenen Bahnlinien, sowie den Buslinien und der Bahn. Durch Nesse-Apfelstädt führt überdies eine regional bedeutsame Straßenverbindung (L1044). Das Autobahnkreuz der A71 und A4, beides europäisch bedeutsame Straßenverbindungen, liegt ebenfalls in naher Lage zur Gemeinde. Zuletzt wird Nesse-Apfelstädt als Zugangsstelle für den Güterverkehr ausgewiesen.

Im Gebiet der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bestehen mehrere naturräumlich bedeutende Vorranggebiete. Die **Vorranggebiete Freiraumsicherung** sind das FS-22 „See und Bombenlöcher südöstlich Großretzbach“ sowie FS-23 „Frankental nördlich Neudietendorf“. Vorranggebiete der Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktion der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Des Weiteren ist das Gebiet entlang der Apfelstädt ein Vorbehaltsgebiet für die Freiraumsicherung fs-12. Vorbehaltsgebiete der Freiraumsicherung dienen dem Schutz der notwendigen ökologisch intakten Freiraumstruktur und der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft der Region. Ein weiteres Vorbehaltsgebiet der Freiraumsicherung (fs-10) befindet sich zwischen Kornhochheim und der Autobahn A4.

Ebenso befindet sich ein **Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung** in Nesse-Apfelstädt (LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“). Vorranggebiete dieser Art sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Im Bereich des Ortsteiles Apfelstädt ist ein **Hochwasserschutz Vorbehaltsgebiet** hw-11 „Untere Apfelstädt“ zu weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen gekennzeichnet.



Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte
(Quelle: Regionalplan Mittelthüringen, Stand 2011)

Vorbehaltsgebiete des Hochwasserschutzes dienen den Gemeinden als Kenntnis darüber, welche Bereiche bei einem HQ200 (Hochwasser, das mit einer Wahrscheinlichkeit von allen 200 Jahren auftreten kann) überschwemmt werden. Diese Kenntnisse können in Planungsarbeiten der Gemeinde, wie zum Beispiel in die Bauleitplanung, einfließen.



Abschließend sind in der Raumnutzungskarte im Gebiet der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt zwei **Siedlungszäsuren** gekennzeichnet. Diese Zäsuren dienen dem Naturschutz und sollen verhindern, dass zwei dichtbeieinanderliegende Siedlungen baulich zusammenwachsen. Die Siedlungszäsuren lassen sich zwischen Wandersleben (Gemeinde Drei Gleichen) und Apfelstädt („SZ-7“), sowie zwischen Neudietendorf und Ingersleben („SZ-8“) auffinden.

- **Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen** (DSK, 2013)

Klimaschutz und Klimaanpassung sind wichtige Themen der aktuellen Generation. Im Auftrag des Landkreises Gotha hat die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen erstellt. Die Arbeit gibt einen Überblick über den aktuellen Einsatz von Erneuerbaren Energien, die vorhandenen Potentiale für weitere Einsatzmöglichkeiten, den Energieverbrauch sowie dessen CO₂ Emissionen und potenzielle Einsparmöglichkeiten. Das anschließende Konzept gibt Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung des Landkreises.

Für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt wurden unter anderem vielfältige Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien untersucht. So lassen sich diverse Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie und Solarthermie finden. Außerdem verfügt die Landgemeinde über große Flächen für potenzielle Windenergie. Besonders viel Fläche lässt sich im Gemeindegebiet im Bereich der Freiflächenphotovoltaik-Potentiale auffinden. Diese kommen durch die Autobahn (A4) sowie die Bahnflächen und bereits vorhandenen Photovoltaikflächen zustande.

- **Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie Thüringen** (TMUEN – Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz, 2019)

Durch den rechtskräftigen Beschluss des **Thüringer Klimagesetzes (ThürKlimaG)** im Jahr 2018 hat die thüringische Landesregierung einen klaren Rechtsrahmen zur naturschutzrechtlichen Entwicklung des Bundeslandes bis zum Jahr 2050 gelegt. Damit ist Thüringen das erste der neuen Bundesländer, welches so ein Klimagesetz verabschiedet und nimmt in der Region eine bedeutende Vorreiterrolle ein. Eines der Ziele ist es, die Treibhausgasemissionen in Thüringen vom Basisjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um 60-70%, bis zum Jahr 2040 um 70-80% und bis zum Jahr 2050 um 80-95% zu senken. Darüber hinaus verfolgt das Land Thüringen für die zweite Hälfte des 21. Jahrhunderts die Treibhausgasneutralität und ist somit bundesweit das erste Bundesland, welches entsprechend des Pariser Klimaschutzabkommens solch ein Ziel gesetzlich verankert³.

³ Quelle: WWF Deutschland: Landesklimagesetze in Deutschland, Stand Mai 2019



Auf der Grundlage dieses Landesklimagesetzes erarbeitete das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN) die **Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie Thüringen**. Dieses Strategiekonzept bildet die Handlungsgrundlage für die Landesregierung, ihre energie- und klimapolitischen Ziele zu erreichen. Dabei soll die Strategie ebenfalls Orientierung für Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft zu energie- und klimapolitischen Herausforderungen sowie Vorhaben im Land geben. Es soll herausgestellt werden, welchen Beitrag der Freistaat Thüringen zur Begrenzung der Treibhausgasemission leisten kann. Daraus ergeben sich nicht nur globale Vorteile, sondern auch die Zukunftsfähigkeit Thüringens wird durch Klimaschutzmaßnahmen gestärkt.

Die Energie- und Klimaschutzstrategie ist in fünf verschiedene Handlungsfelder aufgeteilt:

- Strom
- Wärme
- Wirtschaft
- Verkehr
- Landwirtschaft/Landnutzung

Darüber hinaus finden sich auch diverse Querschnittsmaßnahmen, welche nicht direkt einem Handlungsfeld zugewiesen werden können. Das Thüringer Ministerium macht aber deutlich, dass die einzelnen Maßnahmen nicht direkt bzw. einmalig einem Handlungsfeld zugewiesen werden müssen. Es lassen sich öfter Überschneidungen feststellen, welche aber die Wirkung der Einzelmaßnahme nicht herabstufen. Eine Klassifizierung der einzelnen Maßnahmen dient lediglich zur Verdeutlichung der zu erreichenden Zielstellungen⁴.

Ein sehr wichtiger Fokus wird in der Konzeption auf den Wärmesektor gelegt. So weist der Wärmesektor mit einem Anteil von 50% am gesamten Primärenergieverbrauch einen erheblichen Anteil auf. Dies bedeutet aber auch gleichzeitig ein immenses Potential an Einsparmöglichkeiten, was zum Beispiel durch die Integration von erneuerbaren Energien im Wärmenetz umgesetzt werden kann. Die bedeutendere Maßnahme ist aber die energetische Sanierung. Der Primärenergiebedarf soll bis zum Jahr 2050 um 80% gesenkt werden. Möchte das Land Thüringen dieses ambitionierte Ziel erreichen, so müsste die jährliche Sanierungsrate von 1% auf 2% verdoppelt werden. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass das Instrument der städtebaulichen Sanierung für die nächsten Jahre an zusätzlicher Bedeutung gewinnt. Dies gilt nicht nur für die Sanie-

⁴ Quelle: Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (TMUEN): Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie Thüringen – Seite 19, Stand 2019



rungsgebiete, sondern flächendeckend für die gesamte Kommune. Dass diese Effizienzsteigerung erreicht wird, ist besonders von den privaten Haushalten abhängig. Unterschieden werden kann im privaten Sektor zwischen Energieverbrauch im Bereich des Warmwassers und der Raumwärme. Mit einem Anteil von 70% überwiegt die Raumwärme deutlich. Effiziente Häuser würden somit besonders im privaten Sektor große Einsparpotentiale bieten⁵.

- **Regionales Einzelhandelskonzept Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen** (Stadt- und Regionalentwicklung im Auftrag der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, 2015)

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen ist eine Untersuchung der Planungsregion Mittelthüringen über die Funktion und Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des kurzfristigen, mittelfristigen sowie langfristigen Bedarfs. Hierfür wird der Einzelhandel und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche analysiert. Eine Methodik ist dabei die einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit dem Umsatz gegenüberzustellen. Die dabei resultierenden Bindungsquoten zeigen die prozentuale Bindung der regionalen Kaufkraft durch die regionalen Einzelhandelsbetriebe. Dadurch kann erkannt werden, ob die Einwohner einer Gemeinde ausreichend mit den entsprechenden Wirtschaftsgütern versorgt werden oder Versorgungslücken bestehen. Die Untersuchung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bestätigt eine gute bis sehr gute Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Die Funktion als Grundzentrum kann somit erfüllt werden. Ebenfalls hat die Untersuchung mit Stand 2013 weiterführende Potenziale im Bereich des Einzelhandels offenbart. So waren im Jahr 2013 rund 23% der zur Verfügung stehenden Flächen in Ladengeschäften leerstehend. Im Ergebnis wurde für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ein Erhalt der vorhandenen Einzelhandelsangebote, sowie eine verstärkte Vermarktung der leerstehenden Ladenflächen empfohlen.

- **Regionale Entwicklungsstrategie 2014-2020**

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) ist ein Analyse- und Maßnahmenkonzept der regionalen AktionsGruppe Gotha – Ilm-Kreis – Erfurt e.V. für die LEADER Region des Landkreises Gotha, dem Ilm-Kreis sowie der westlich gelegenen ländlich geprägten Ortsteile Erfurts. Die Gemeinden welche in diesem Gebiet weniger als 10.000 Einwohner und somit einer ländlichen Siedlungsprägung entsprechen, sind Teil dieser LEADER-Region. Für die Regionale Entwicklungsstrategie wurde unter Beteiligung der regionalen Akteure eine Analyse des Ist-Zustandes sowie wesentliche Entwicklungsziele entwickelt. Die AktionsGruppe hat im Rahmen der Regionalen Entwicklungsstrategie im Jahr 2021 ein privates Projekt zur Eröffnung eines Café im Ortsteil

⁵ Ebd.



Neudietendorf gestartet. Das Café soll den Bewohnern der Landgemeinde aber auch den Touristen des Radverkehrs eine Möglichkeit zum Verweilen bieten.

4. Planungshorizont

Der Planungshorizont wurde auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 festgelegt. Damit entspricht das Konzept der Forderung, mindestens 10 Jahre auszuweisen und somit keine kurzfristigen Planungshorizonte zu Grunde zu legen. Für den Zeithorizont bis 2035 bestehen zusätzlich sichere Grundlagen für die Erstellung der unterschiedlichen Prognosen. Die Bestimmung eines noch weiter gefassten zeitlichen Horizontes würde bedeuten, dass sich die Aussagen realitätsferner entwickeln würden. Bis 2035 sind jedoch relativ genaue Prognosen und Aussagen möglich sowie gleichzeitig ein ausreichend großer Planungszeitraum gegeben, um zielführende Entscheidungen zu treffen.

5. Kurzcharakteristik und Geschichte der Gemeinde

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt liegt im thüringischen Landkreis Gotha, zentral zwischen dem „Städtedreieck“ Erfurt - Arnstadt - Gotha. Sie fusionierte im Jahr 2009 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Apfelstädt, Gamstädt (inkl. Kleinrettbach), Ingersleben und Neudietendorf (inkl. Kornhochheim). Die namensgebenden Flüsse Nesse und Apfelstädt verlaufen nördlich bzw. südlich der Ortsteile und prägen die Naturlandschaft in diesen. Die mittlere Höhe der Gemeinde beträgt 242 m ü. NHN. Ortsbildprägend sind für Nesse-Apfelstädt insbesondere die Kirchenbauten und die historischen Mühlen, welche an den (Zu-)Flüssen der Gemeinde errichtet wurden. Insbesondere als Wohnstandort konnte die Gemeinde seit ihrer Gründung an Attraktivität gewinnen, u.a. durch zahlreiche Wohnbauprojekte und die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesautobahnen A4 und A71, den Bahnhof im Ortsteil Neudietendorf, sowie den Radfernweg Thüringer Städtekette.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 39,59 km². Mit 79,59% nehmen den größten Anteil der Bodenfläche die landwirtschaftlichen Flächen (31,51 km²) ein. Darauf folgen die Flächen für Siedlung (4,06 km²) mit 10,26% und für Verkehr (2,39 km²) mit 6,04% des Gemeindegebietes.⁶

Aufgrund des demographischen Wandels kam es in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt seit 2009 zu einem Bevölkerungsrückgang. Dennoch ist die Bevölkerungsdichte mit 151 EW/km² weiterhin über dem Durchschnitt des Landkreises Gotha (144 EW/km²) und dem des Landes Thüringen (131 EW/km²). Hierbei variieren Zersiedelungsgrad und absolute Einwohnerzahl innerhalb der Gemeinde, d.h. zwischen den einzelnen Ortschaften. Der Ortsteil Neudietendorf hat hierbei mit 2.181 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 312 EW/km² jeweils den höchsten Wert vorzuweisen.⁷

⁶ Thüringer Landesamt für Statistik 2022, Stand 2022.

⁷ Ebd.



Geschichte

Apfelstädt

Der Ortsteil Apfelstädt wurde erstmalig im Jahr 775 als „Aplast“ urkundlich erwähnt und ist demnach der älteste Teil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. In den Anfängen des 11. Jahrhunderts wurde die ortsbildprägende Kirche „Sankt Walpurgis“ errichtet und durch diverse Umbauten (v.a. im 17. Jhd.) bis heute verändert. Im Jahr 1450 brannte ein Großteil der Ortschaft durch Truppen des Kurfürsten Friedrich II. im Sächsischen Bruderkrieg nieder. Die Ortszugehörigkeit war ursprünglich dem Amt Wachsenburg zuzuordnen, welches im Jahr 1640 in das Herzogtum Sachsen-Gotha, bzw. ab 1826 in das Herzogtum Sachsen-Coburg und Gotha übergang. Nach Ende des zweiten Weltkrieges wurde Apfelstädt dem neu gegründeten Landkreis Erfurt und später dem Landkreis Erfurter-Land zugeordnet. Die Lage der Ortschaft an der Grenze des jeweiligen Landkreises führte zu einer planerischen Vernachlässigung. Dies zeigte sich insbesondere in einer mangelhaften infrastrukturellen Ausstattung zu Zeiten der DDR. Die Wiedervereinigung leitete einen strukturellen Wandel der Ortschaft ein. Ab 1994 wurde Apfelstädt dem Landkreis Gotha zugeordnet und durch diverse bauliche Maßnahmen aufgewertet. Es wurden sowohl neue Gewerbegebiete („Ortsausgang West“ und „Niederwiese“), als auch attraktive Wohngebiete („Gleichenblick“) ausgeschrieben. Im Jahr 1994 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden (inkl. der vier Gemeinden: Apfelstädt, Gamstädt, Ingersleben, Neudietendorf) gegründet, welche dann am 07. Januar 2009 in die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt übergang. Bekanntheit erlangte die Ortschaft darüber hinaus als bei Bauarbeiten ein Grab aus der Jungsteinzeit, welches u.a. Grabbeigaben aus dem 24./23. Jhd. v. Chr. enthielt, entdeckt wurde.⁸

Gamstädt

Der Ortsteil Gamstädt wurde urkundlich erstmalig im Jahr 1275 erwähnt und bildet den nördlichsten Teil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. In den ersten Jahren des Bestehens gehörte Gamstädt zur Landgrafschaft Thüringen und später dem Grafen von Gleichen. Die Folgen des Dreißigjährigen Krieges, sowie einiger verheerender Flächenbrände, sorgten für eine starke Reduzierung der Einwohnerzahl in der Ortschaft bis 1640. Ab dem 17. Jhd. gehörte Gamstädt, ebenso wie Apfelstädt, zum Herzogtum Sachsen-Gotha. Der Charakter und das Landschaftsbild von Gamstädt sind durch seine fruchtbaren Böden geprägt, auf denen über mehrere Jahrhunderte v.a. Flachs, Hanf und Anis angebaut wurde. Die Landwirtschaft prägte auch mit der Gründung der DDR und der damit einhergehenden Kollektivierung der Landwirtschaft den Ortsteil, welcher wiederum zum Landkreis Erfurt (bzw. Landkreis Erfurter-Land) zugeordnet wurde. Ab 1994 war Gamstädt Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden im Landkreis Gotha und ging 2009 in die Landgemeinde Nesse-Apfel-

⁸ Quelle: Internetportal Landgemeinde Nesse-Apfelstädt: Ortsteile, Stand 2022



städt über. Mittlerweile hat sich Gamstädt, insbesondere durch seine Lage an der Bundesstraße B7 zwischen Erfurt und Gotha zu einem attraktiven Wohnstandort, u.a. durch das Wohngebiet „Die Aue“, entwickelt.⁹

Ingersleben

Erstmalig urkundlich erwähnt wurde die Ortschaft Ingersleben im Jahr 1111. Allerdings deuten einige Funde auf ein Bestehen einer Siedlung bereits in der Jungsteinzeit und einer Siedlung ab dem Jahr 300 n.Chr. hin. Der Bau der Dorfkirche „Sankt Maria“ soll bis in das 12./13. Jhd. zurückgehen. Bis in das Mittelalter wurde das Ortsbild von Ingersleben durch eine befestigte Wehranlage der Grafen von Gleichen geprägt. Die Ortschaft Ingersleben wurde, ebenso wie Apfelstädt, durch den Sächsischen Bruderkrieg weiträumig beschädigt. Im Jahr 1602 wurde das mittlerweile entstandene Rittergut an einen Waidhändler verkauft, welcher die Ortschaft bis 1622 umfassend sanierte. In dieser Zeit entstand auch das ehemalige Gutshaus, welches heutzutage das Heimatmuseum beinhaltet. Die Gebietszugehörigkeit entwickelte sich ab dem 17. Jhd. vergleichbar zu denen der Ortschaften Apfelstädt und Gamstädt im Herzogtum Sachsen-Gotha. Die infrastrukturelle Ausrichtung von Ingersleben ist bis heute landwirtschaftlich geprägt. Ab 1946 war die Ortschaft ebenfalls durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR geprägt. In den Jahren 1947 und 1948 wurde ein großer Teil des ehemaligen Rittergutes abgerissen, von dem nur das heutige Heimatmuseum durch Einsatz der Bevölkerung bestehen blieb. Nach der Wiedervereinigung ging Ingersleben in den Landkreis Gotha und die Verwaltungsgemeinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden über und ist seit 2009 Teil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. Der dörfliche Charakter des Ortes konnte durch seine besondere Lage bis heute erhalten werden.¹⁰

Kleinrettbach

Die erstmalige urkundliche Erwähnung der Ortschaft Kleinrettbach wird zwischen 775 und 802 datiert. Allerdings ist nicht sicher übermittelte, ob diese Erwähnung auf die beiden Ortschaften Groß- und Kleinrettbach Bezug nimmt. Im Jahr 1284 wurde Kleinrettbach an den Landgrafen Albert von Thüringen verkauft und gehörte somit in der Folgezeit zum Gebiet der Stadt Erfurt. Im Jahr 1802 wurde die Ortschaft als Teil des Erfurter Gebietes nach Preußen eingegliedert und wurde 1816 dem Landkreis Erfurt in der preußischen Provinz Sachsen zugeordnet. Im Gegensatz zu den anderen Ortschaften der heutigen Gemeinde Nesse-Apfelstädt gehörte Kleinrettbach somit als einziges zu Preußen. Die ortsbildende Landschaft ist seit Jahrhunderten durch Landwirtschaft und Viehzucht geprägt. Infolge der Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR wurde Kleinrettbach zu unterschiedlichen landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaften zugeordnet. Im Jahr 1974 erfolgt die Eingliederung von Kleinrettbach als ein Ortsteil von Gamstädt. Ab 1994 gehörte die Ortschaft als Ortsteil von Gamstädt zur Verwaltungsgemeinschaft

⁹ Quelle: Internetportal Landgemeinde Nesse-Apfelstädt: Ortsteile, Stand 2022

¹⁰ Ebd.



meinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden und ist seit 2009 teil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. Im Jahr 2019 wurde Kleinrettbach wieder ein eigenständiger Ortsteil mit Ortschaftsverfassung. Die planerische Erweiterung durch das Wohngebiet „Zur Kindelburg“ trägt zu einem modern geprägten Ortsbild bei und schaffte neue Wohnräume.¹¹

Kornhochheim

Das Gründungsjahr von Kornhochheim ist nicht sicher bekannt, allerdings stammt der Kirchenbau „Sankt Nikolaus“ aus der zweiten Hälfte des 12. Jhd. ursprünglich dem Amt Wachsenburg zugeordnet, zählte die Ortschaft Kornhochheim ab dem 17. Jhd. zum Herzogtum Sachsen-Gotha. In der Zeit des Dreißigjährigen Krieges war die Ortschaft über längere Zeit unbewohnt. Die Ortschaft Kornhochheim wurde, wie alle Ortschaften der heutigen Gemeinde Nesse-Apfelstädt, nach dem zweiten Weltkrieg dem Landkreis Erfurt, bzw. Erfurter-Land zugeordnet. Ebenso wie Kleinrettbach wurde Kornhochheim 1974 im Rahmen einer Gebietsreform eingemeindet, allerdings als Ortsteil von Neudietendorf. Ab 1994 gehörte die Ortschaft als Ortsteil von Neudietendorf zur Verwaltungsgemeinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden im Landkreis Gotha und ist seit 2009 Teil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. Im Jahr 2019 wurde Kornhochheim wieder ein eigenständiger Ortsteil mit Ortschaftsverfassung. Das Ortsbild von Kornhochheim ist insbesondere durch das in den 1990er Jahren entstandene Gewerbegebiet im Süden der Ortschaft und durch die zwei Wohngebiete „Am Berge“ und „Am Stieg“ aus der gleichen Zeit geprägt.¹²

Neudietendorf

Die Ortschaft Neudietendorf wurde im Jahre 1147 in Verbindung mit dem Adelsgeschlecht von Dietendorf erstmals urkundlich erwähnt. Zunächst befand sich südlich des Flusses Apfelstädt die Ortschaft Dietendorf und nördlich das Rittergut Altenhof. Im 16. Jhd. wurde das Rittergut im Bauernkrieg zerstört. Der Dreißigjährige Krieg brachte viele bauliche Schäden in der Ortschaft mit sich, sodass ein Großteil der heutigen Strukturen aus dem 17. Jhd. stammen. In dieser Zeit wurde auch Dietendorf in das Herzogtum Sachsen-Gotha eingegliedert. Durch den Kauf des Gebietes des ehemaligen Rittergutes Altenhof durch den Reichsgraf Gustav Adolf von Gotter veränderte sich auch der Ortsteil nördlich der Apfelstädt. Im Jahr 1742 ging das Gebiet an die Herrnhuter Brüdergemeine über. Nach Streitigkeiten mit dem Gothaer Herzog Friedrich III. bzgl. der Souveränität der Brüdergemeine, welche zwischenzeitlich durch einen Wegzug dieser geprägt waren, beauftragte Graf Nikolaus Ludwig von Zinzendorf, der Gründer der Herrnhuter Brüdergemeine, den Kauf des Neudietendorfer Rittergutes und einer Neuansiedlung ab 1753. Die Ansiedlung der Brüdergemeine sorgte für einen wirtschaftlichen Aufschwung des heutigen Neudietendorfs. Eine Vielzahl an Gewerbe und Manufakturen wurden in dieser Zeit gegründet. Diese ortsbildprägenden Gebäude werden auch heutzutage noch

¹¹ Quelle: Internetportal Landgemeinde Nesse-Apfelstädt: Ortsteile, Stand 2022

¹² Ebd.



gewerblich genutzt. Der wirtschaftliche Aufschwung wurde durch den Anschluss an das Streckennetz der Thüringischen Eisenbahn im Jahr 1847 weiter verstärkt, wodurch sich Neudietendorf zu einem Industriestandort weiterentwickeln konnte. Darüber hinaus konnte Neudietendorf auch Bedeutung als Schulstandort erlangen. Im Jahr 1933 wurden die beiden Ortschaften Dietendorf und Neudietendorf zu einer Gemeinde zusammengelegt. Die verwaltungsstrukturelle Entwicklung ab dem zweiten Weltkrieg ist vergleichbar mit denen der anderen Ortschaften. Ab 1994 wurde Neudietendorf dann der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Nesse-Apfelstädt-Gemeinden und ab 2009 Sitz der neugegründeten Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.¹³

¹³ Quelle: Internetportal Landgemeinde Nesse-Apfelstädt: Ortsteile, Stand 2022



B Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung – Analyse und Bewertung

1. Demografische Situation und Perspektive

1.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Nesse-Apfelstädt war im Laufe der Zeit deutlichen Veränderungen unterworfen. Der zu verzeichnende Einwohnerrückgang und die weiteren Prozesse des demografischen Wandels spielen eine gewichtige Rolle bei der Erstellung zukünftiger Prognosen im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung. Die damit einhergehende Überalterung und weiter abnehmende Geburtenraten tragen zudem maßgeblich zur Veränderung der Bevölkerungsstrukturen bei. Mit ihrer Bevölkerungsentwicklung entspricht die Gemeinde Nesse-Apfelstädt dem allgemeinen Entwicklungstrend in den ländlichen Gebieten der neuen Bundesländer.

Im **Diagramm 1** wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde von 2000 bis 2020 betrachtet. Die folgenden Grafiken wurden auf der Grundlage der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik erstellt. Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt entstand im Jahr 2009 durch die Fusionierung der Gemeinden Apfelstädt, Gamstädt, Ingersleben und Neudietendorf. Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Nesse-Apfelstädt wurden vor dem Jahr 2009, aus den Teildatensätzen der zuvor eigenständigen Gemeinden zusammengerechnet.

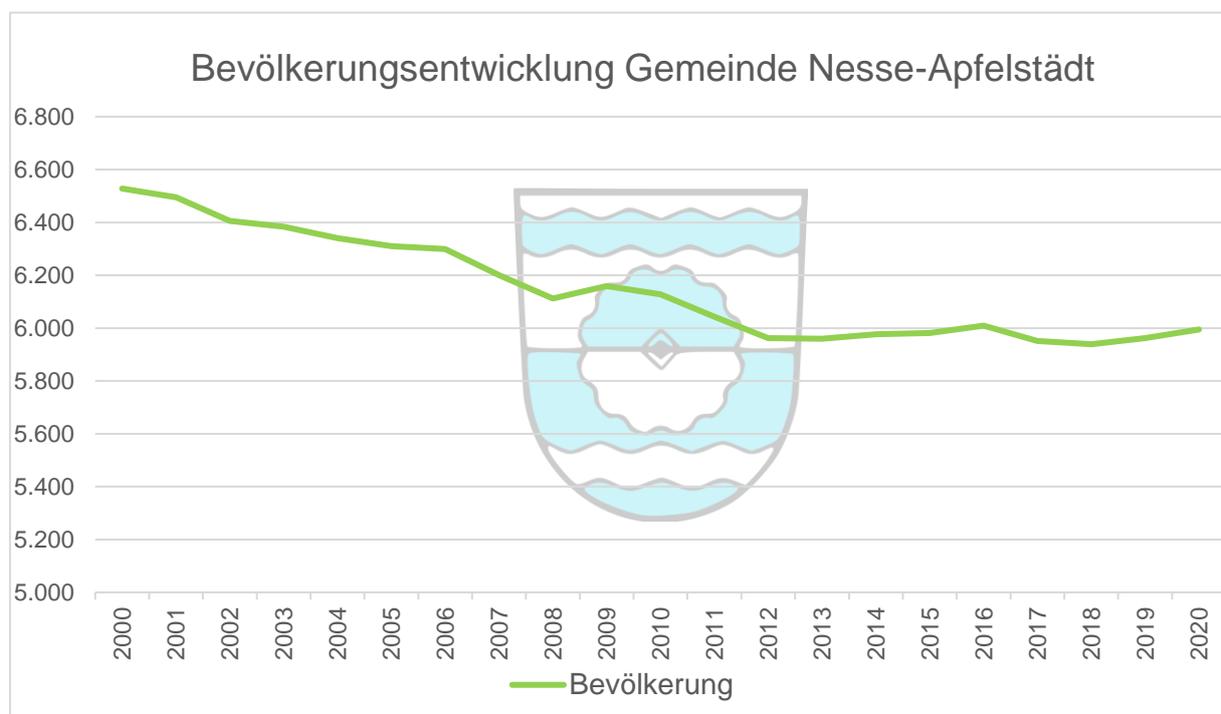


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung Nesse-Apfelstädt 2000 – 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)



Bei Betrachtung der letzten 20 Jahre wird eine deutlich abnehmende Tendenz erkennbar. Seit dem Jahr 2000 hat die Landgemeinde einen Verlust von 533 Bewohnern zu verzeichnen. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rund 8%. Dennoch ist positiv zu erwähnen, dass die Landgemeinde in den Jahren 2009 und 2014 bis 2016 sowie 2019 und 2020 eine leichte positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Im Jahr 2020 lebten 5.995 Einwohner in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsveränderung beruht grundsätzlich auf zwei unterschiedlichen Prozessen. Zum einen beschreiben Geburten und Sterbefälle die natürliche Bevölkerungsbewegung. Die maßgeblichen Faktoren sind hierbei die Geburtenhäufigkeit, die sich aus der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der Zahl der Kinder pro Frau (Geburtenziffer oder Fertilitätsziffer) ergibt, die Lebenserwartung, die Sterberate und der Altersaufbau der Bevölkerung. Zum anderen beeinflussen räumliche Bevölkerungsbewegungen die Bevölkerungsentwicklung. Hierunter versteht man das Wechselspiel von Zuzügen und Fortzügen. Unterscheiden kann man Wanderungsbewegungen nach regional, überregional bzw. national und international. Die Ursachen sind dabei verschieden und können je nach räumlichem Bezug unterschiedlich stark beeinflusst werden. Wanderungen innerhalb der Region erfolgen häufig aufgrund der Suche nach einer besseren Wohnung oder eines Eigenheimstandortes. Dies lässt sich von der Kommune gut beeinflussen. Dagegen ist ein nationaler oder internationaler Umzug meist Folge eines Arbeitsplatz- oder Ausbildungsplatzwechsels, worauf die Kommune kaum Einfluss hat.

Bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (siehe **Diagramm 2**) von 2009 bis 2020 wird deutlich, dass die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt einen Überschuss von Sterbefällen im Vergleich zu den Geburten hat. Insgesamt hat die Landgemeinde im betrachteten Zeitraum 327 Einwohner (\emptyset 29,7 EW/Jahr) durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verloren. Dieser Umstand beeinflusst die negative Bevölkerungsentwicklung zum großen Teil.

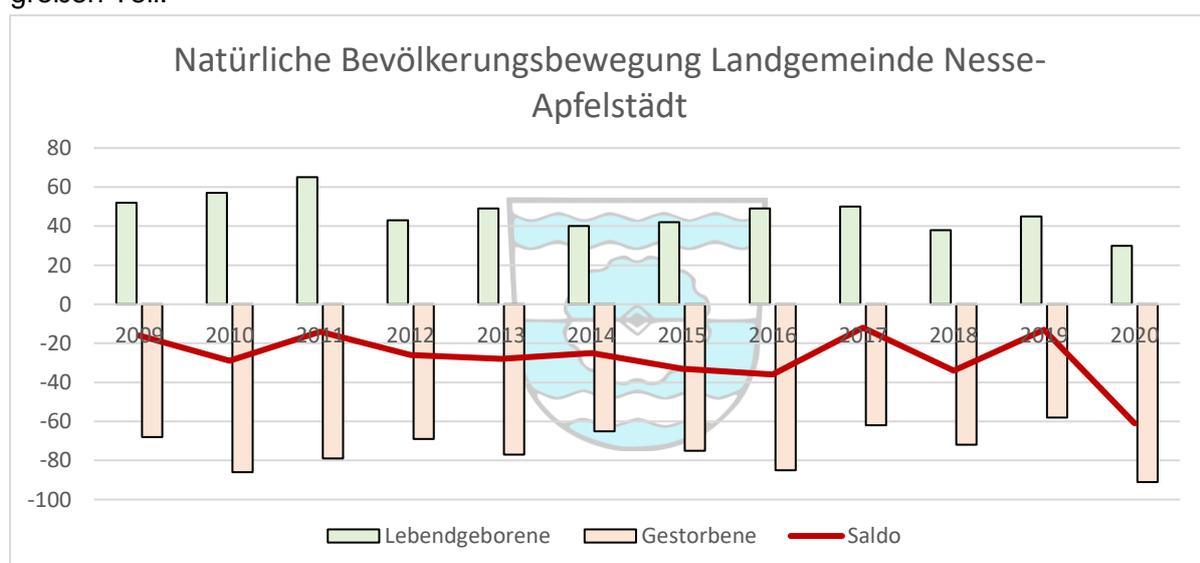


Diagramm 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)

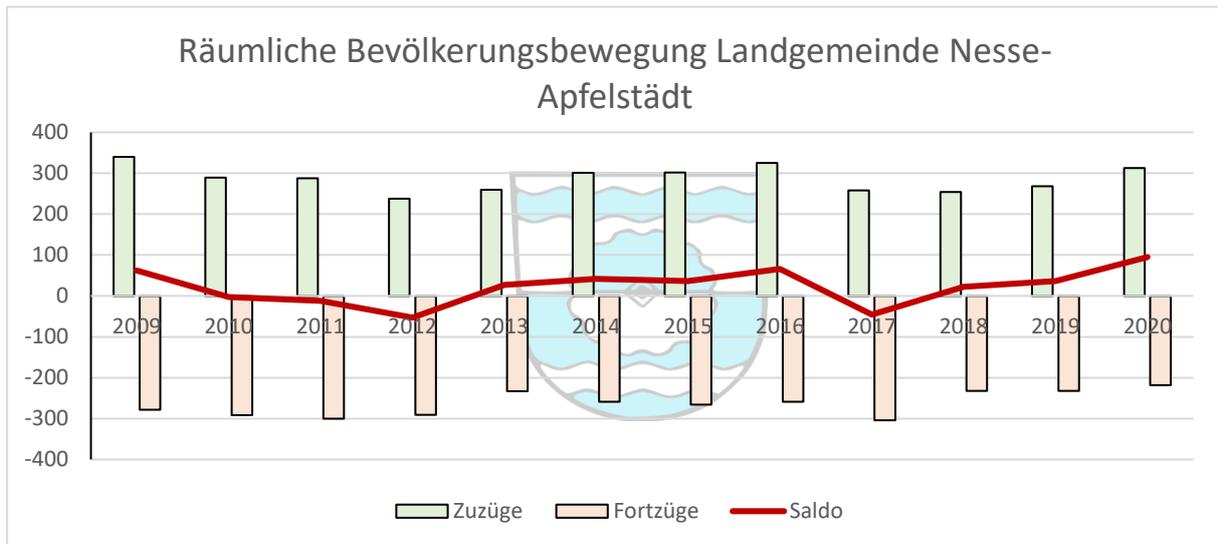


Diagramm 3: Räumliche Bevölkerungsbewegung 2009 – 2019
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)

In **Diagramm 3** wird sichtbar, dass die räumliche Bevölkerungsentwicklung größeren Schwankungen unterliegt. In den Jahren 2009, 2013 bis 2016 und 2018 bis 2020 gibt es einen Überschuss an Zuzügen. Dies ist sehr positiv zu bewerten. Der Überhang an Sterbefällen kann somit in den Jahren 2014 bis 2016 sowie 2019 und 2020 ausgeglichen werden, wodurch eine positive Bevölkerungsentwicklung resultiert. In den Jahren, in denen die Fortzüge allerdings überwiegen, wird der Überschuss an Sterbefällen verstärkt, wodurch ein stärkerer Gesamtverlust erkennbar ist. Dies ist zum Beispiel gut in den Jahren 2012 und 2017 in **Diagramm 4** erkennbar. Durch die Wanderung hat die Landgemeinde im Betrachtungszeitraum insgesamt 272 Einwohner (Ø 24,7 EW/Jahr) dazu gewonnen.

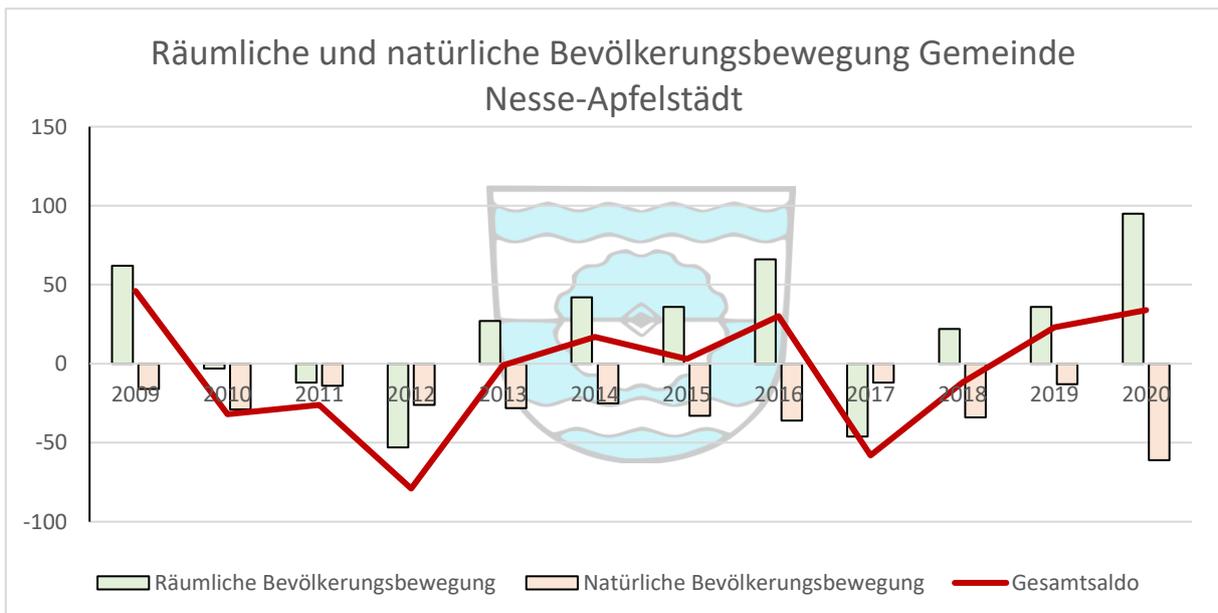


Diagramm 4: Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung 2009 – 2019
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2020)



Altersstruktur

Neben dem Bevölkerungsrückgang ist die Alterung der Gesellschaft eine der Hauptfolgen des demografischen Wandels. Altern der Bevölkerung bedeutet, dass sich die Zusammensetzung der Bevölkerung immer mehr in Richtung älterer verschiebt. Entscheidend ist also nicht nur die wachsende Zahl älterer Menschen (absolute Zahl), sondern vor allem der wachsende Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt (prozentualer Anteil).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur bildet der demografische Wandel einen entscheidenden Faktor. Die Alterung der Bevölkerung und die daraus resultierende Verschiebung der Altersstruktur in Richtung älterer Menschen beeinflussen maßgeblich die Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde. Dieser Altersstrukturwandel wird auch in **Tabelle 1** ersichtlich. Der Jugendquotient gibt das Verhältnis der Anzahl jüngerer Menschen (kein erwerbsfähiges Alter, bis 14 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter an. Der Altenquotient gibt das Verhältnis der Anzahl älterer zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter in einer Gesellschaft an. Im Vergleich zum Jahr 2011 wird der stärkere Anstieg des Altenquotienten deutlich.

Jugendquotient 2011	20,73	Altenquotient 2011	31,45
----------------------------	-------	---------------------------	-------

Jugendquotient 2020	22,75	Altenquotient 2020	39,02
----------------------------	-------	---------------------------	-------

Tabelle 1: Jugendquotient/Altenquotient Nesse-Apfelstädt 2011 – 2020
(Quelle: Eigene Erarbeitung nach TLS Daten, Stand 2021)

Im Vergleich zu den nächsthöheren Gebietskörperschaften liegt der Jugendquotient Nesse-Apfelstädt über und der Altenquotient unter den Vergleichswerten des Landkreises Gotha und Thüringens, was zunächst als positiv zu werten ist (Thüringen 2020: JQ 21,20 / AQ 44,22¹⁴; Landkreis Gotha 2020: JQ 21,19/ AQ 42,53¹⁵).

Negativ zu werten ist jedoch, dass im Vergleich zu Deutschland der Altenquotient deutlich höher ist (Deutschland 2020: JQ 21,49 / AQ 34,21)¹⁶. Bezugnehmend auf die Folgen des demografischen Wandels wird der Jugendquotient in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt in der Zukunft wahrscheinlich ab- und der Altenquotient zunehmen.

Die Anteile der verschiedenen Altersgruppen (bis 14 Jahre, 15 bis 64 Jahre, 65 und älter) an der Gesamtbevölkerung und die Veränderung der Altersgruppen seit dem Jahr 2011 sind im **Diagramm 5** dargestellt.

¹⁴ Quelle: Eigene Berechnungen nach TLS Daten, Stand 2021

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes, Stand 2021

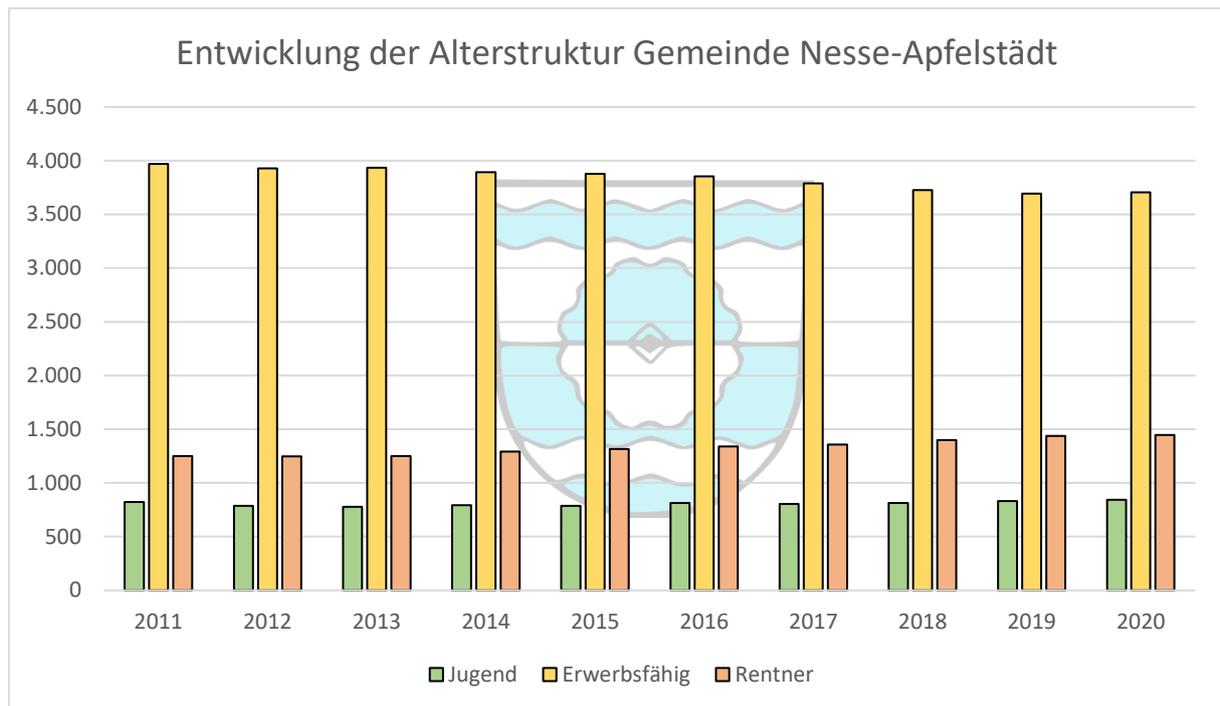


Diagramm 5: Bevölkerung nach Altersgruppen 2011 – 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre im Jahr 2020 ist mit 14,1% an der Gesamtbevölkerung sehr gering. Die Entwicklung in den vergangenen neun Jahren ist dabei sehr dynamisch. In den Jahren 2011 bis 2015 ist die Anzahl der Jugendlichen rückläufig. Seit 2016 zeigt die Entwicklung allerdings wieder eine leichte positive Tendenz. Das Jahr 2020 bildet mit 843 Jugendlichen seit 2011 den Höchstwert in der Landgemeinde. Im Jahr 2011 haben die Jugendlichen einen Anteil von 13,6% an der Gesamtbevölkerung. Das Verhältnis zur Gesamtbevölkerung ist somit nahezu gleich, wie im Jahr 2020.

Den größten Anteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, bildet die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung. Der Ausgangswert beträgt im Jahr 2011 65,7%. In Diagramm 5 wird jedoch deutlich, dass diese Gruppe die am stärksten schrumpfende Altersgruppe ist. So schrumpft dieser Ausgangswert bis zum Jahr 2020 auf 61,8%. Deutliche Zuwächse weist dagegen die Bevölkerung über 65 Jahre auf, bedingt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels. In den vergangenen neun Jahren ist dieser Anteil um 3,4% gestiegen. Im Jahr 2020 liegt ihr Anteil bei ca. 24,1% an der Gesamtbevölkerung.

Geschlecht

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur nach Geschlecht zeigt sich, dass der Anteil der männlichen Bevölkerung bis zum Jahr 2011 leicht über dem der weiblichen Bevölkerung liegt. Ab diesem Zeitraum überwiegt fortan der Anteil der weiblichen Bevölkerung. Grundsätzlich sind die Anteile trotz der leichten Schwankungen über den gesamten Betrachtungszeitraum jedoch



sehr ausgeglichen. Der prozentuale Anteil der Frauen in Nesse-Apfelstädt liegt 2020 bei ca. 50,35%, wobei sich der männliche Anteil der Bevölkerung auf ca. 49,65% beläuft.

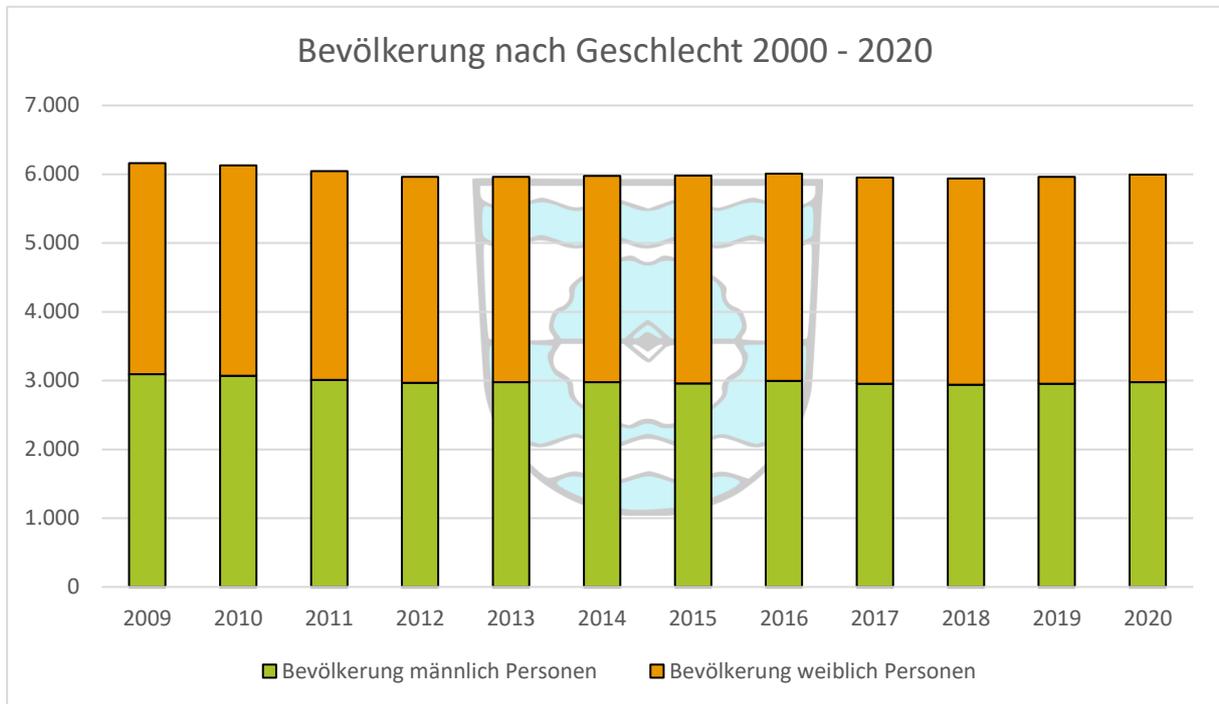


Diagramm 6: Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht 2009 – 2020

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)



Vergleich zu nächsthöheren Gebietskörperschaften

Im Vergleich der Bevölkerungsveränderung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt mit der räumlich höheren Gebietseinheit (Landkreis Gotha -3,1%) zeigt sich, dass der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2009 und 2020 in Nesse-Apfelstädt (-2,7%) geringer ausfällt. Im Vergleich zum Land Thüringen (-5,8%) hat die Landgemeinde ebenfalls prozentual weniger Einwohner verloren.

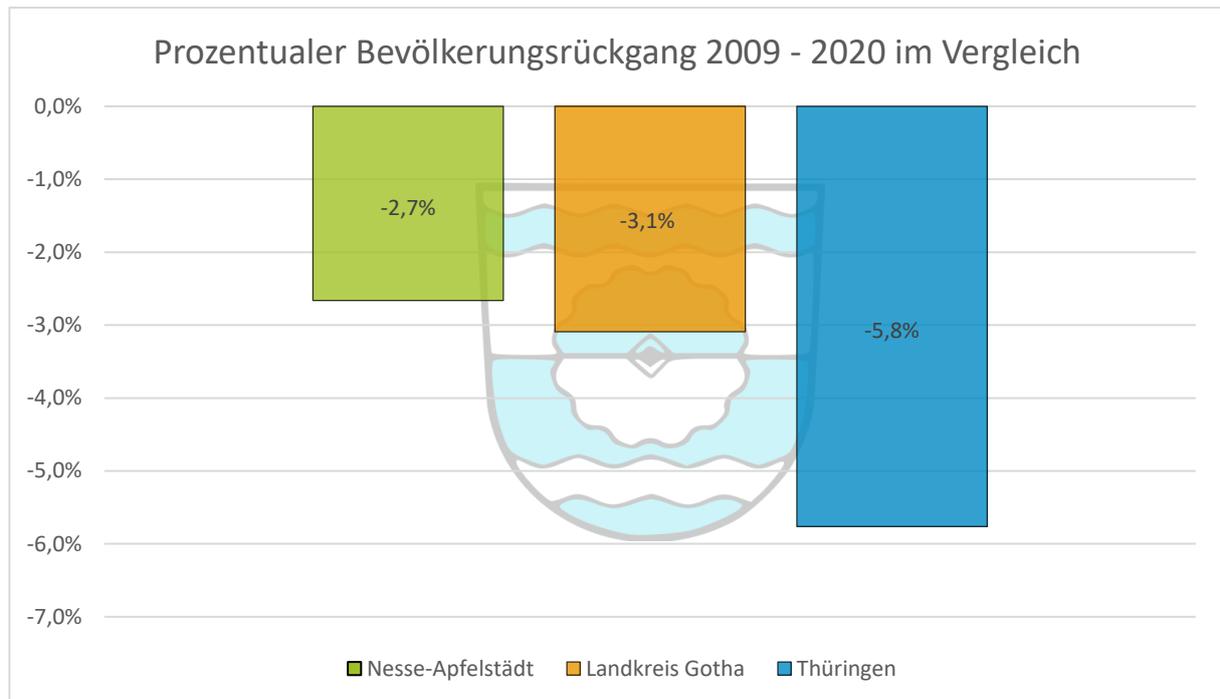


Diagramm 7: Prozentualer Bevölkerungsrückgang 2009 - 2020 im Vergleich
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)

1.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung einer Kommune kann nicht exakt „vorhergesagt“ werden. Vielmehr kann jede Kommune im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Rahmenbedingungen steuern, um die Bevölkerungsentwicklung positiv oder negativ zu beeinflussen (Motto: „Die Zukunft in die eigene Hand nehmen“). Um dennoch die zukünftige Größenordnung der Bevölkerung abzuschätzen und „vorprogrammierte“ künftige Veränderungen sichtbar zu machen, werden Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt. Diese basieren zum einen auf aktuellen Ergebnissen der Bevölkerungszahl und –struktur und zum anderen auf Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und der Wanderungen. Bei den Ergebnissen von Vorausberechnungen handelt es sich also um „wenn-dann“ Aussagen: wenn die gesetzten Annahmen zutreffen, dann wird sich die Bevölkerung in der beschriebenen Weise entwickeln.

Da die amtlichen Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik nur eine Dimension der Entwicklung darstellen, werden im Folgenden insgesamt drei Szenarien dargestellt. Durch die



Szenarien können verschiedene Tendenzen bzw. Richtungen der zukünftigen Entwicklung formuliert und miteinander verglichen werden. Überdies werden Handlungsspielräume und Steuerungsansprüche sichtbar. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung sind die Bevölkerungsdaten bis zum Jahr 2020 auf dem Portal des Thüringer Landesamtes für Statistik veröffentlicht. Der Startpunkt der Prognosen ist somit das Jahr 2021.

„Trend-Szenario“

Bei der Prognose des Trend-Szenarios werden die Entwicklungen/Durchschnittswerte der Vergangenheit in die Zukunft mit Hilfe einer Trendextrapolation fortgeschrieben. Bei dieser handelt es sich um eine Form der Datenfortschreibung einer statistisch erfassten Entwicklungsrichtung. Auf die Prognose wird ein über die Zeitreihe erkennbarer Trend umgelegt, also extrapoliert. Empirisch beobachtete Reihen werden somit zukunftsorientiert aufgrund von Regelmäßigkeiten, die aus Vergangenheitswerten ermittelt wurden, fortgeschrieben. Hierfür bedarf es der Errechnung einer durchschnittlichen jährlichen Veränderungsrate, die wiederum angibt, um welchen Anteil sich die Bevölkerung einer Untersuchungseinheit innerhalb einer gewissen Zeiteinheit verändert hat. Hierbei werden Bevölkerungszahlen zum Ausgang- und Endzeitpunkt des Beobachtungszeitraumes sowie die Differenz in Zeiteinheiten benötigt. Die Basis bilden die Daten des TLS für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.

Unter Betrachtung der bisherigen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten zwölf Jahre (2009-2020) hätte dies einen Bevölkerungsrückgang von durchschnittlich 20 Personen pro Jahr zur Folge. Nesse-Apfelstädt würde somit zwischen 2020 und 2035 ca. 5% bzw. 300 Einwohner verlieren. Für die Landgemeinde wird im Trend-Szenario für das Jahr 2035 eine Bevölkerungsanzahl von 5.695 Einwohnern prognostiziert (siehe Diagramm 8 – blaue Linie, sowie Tabelle 2).

„Szenario Nesse-Apfelstädt Bertelsmann Stiftung“

Das Szenario „Nesse-Apfelstädt der Bertelsmann Stiftung“ beschreibt die zweite erarbeitete Prognose. Die Bertelsmann Stiftung erarbeitet mithilfe multivarianter statistischer Verfahren für eine Vielzahl an Kommunen Bevölkerungsvorausberechnungen. Diese werden in ihrer „Wegweiser-Kommune“ veröffentlicht. Verschiedene Indikatoren, wie zum Beispiel die relative Bevölkerungsentwicklung, der Jugend-/Altenquotient, das Medianalter, die verschiedenen Wanderungssaldi usw. fließen in die Berechnungen mit ein. Hierbei ist wichtig zu erwähnen, dass die Bertelsmann-Stiftung Datengrundlagen aus den Jahren 2009-2012 genutzt hat. Die Fortschreibung der Daten erfolgt im Zeitraum 2013 bis 2030. Die Daten werden auf den Prognosezeitraum 2021 bis 2035 angewendet. Zwar sind die Daten veraltet und können aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen in den Jahren 2013 bis 2020 nicht eins zu eins übertragen werden, allerdings gibt die Prognose der Bertelsmann-Stiftung unter Fortschreibung der Altersstruktur einen wichtigen Einblick in die Entwicklung der Bevölkerung. Sie sollte deshalb ebenfalls mitberücksichtigt werden.



Innerhalb des Prognosezeitraumes von 2020 bis 2035 wird für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt in diesem Szenario ein Bevölkerungsrückgang von ca. 12,1% bzw. 728 Personen prognostiziert. Die Landgemeinde hätte im Jahr 2035 eine Bevölkerungsanzahl von 5.267 Bewohnern (siehe Diagramm 8 – rote Linie, sowie Tabelle 2).

„Szenario TLS“

Das Szenario TLS wird vom Thüringer Landesamt für Statistik erarbeitet. Ergebnis ist die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv). Die Ergebnisse wurden im Jahr 2020 veröffentlicht. Die Vorausberechnungen sind in Anlehnung auf die Erstellung der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) des Landes und der Landkreise erstellt worden. Die nun neue 1. GemBv unterscheidet sich von den vorangegangenen Vorausberechnungen dadurch, dass sie nach dem Bottom-Up Prinzip durchgeführt wurde. Es wurden also zunächst Vorausberechnungen für die Gemeinden erstellt und die Summe dessen ergibt die Vorausberechnung für die Landkreise. Diese Summe weicht allerdings von den Ergebnissen für die Landkreise der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) ab. Dies lässt sich durch die verschiedenen Zeitpunkte der Veröffentlichung (2019: 2. rBv, 2020: 1. GemBv) und die damit verbundenen unterschiedlichen Annahmen begründen. Die 2. rBv gilt als Entwicklungsgrundlage für den Freistaat und die Landkreise. Die 1. GemBv gibt allerdings einen genaueren Einblick in die wahrscheinliche Entwicklung der Gemeinden. Diese Vorausberechnungen gelten für die Jahre 2020-2040.

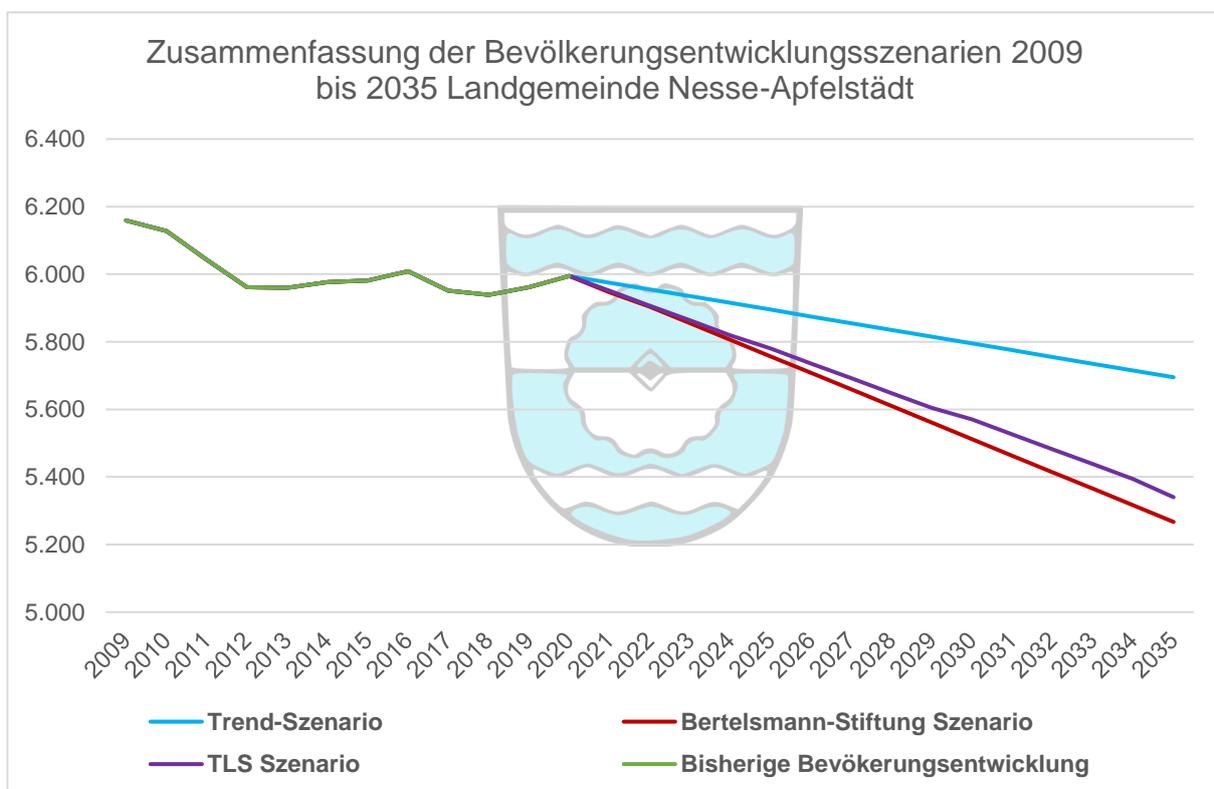


Diagramm 8: Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Szenarien im Zeitraum 2009 bis 2035 für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des TLS, Bertelsmann-Stiftung und eigenen Berechnungen, Stand 2022)



Grundlage dafür bilden verschiedene Annahmen zur Geburten- und Sterberate, sowie zum Wanderungsverhalten.¹⁷ Die detaillierte Aufschlüsselung der Methodik Genaue Erklärungen zur Methodik sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik zu entnehmen. Das TLS prognostiziert für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von 10,9% bzw. 655 Einwohnern. Für die Landgemeinde wird im Szenario TLS für das Jahr 2035 eine Bevölkerungsanzahl von 5.340 Einwohnern prognostiziert (siehe Diagramm 8 – lila Linie, sowie Tabelle 2).

In **Diagramm 8** sind die zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen nach den drei erarbeiteten Szenarien dargestellt. Die Szenarien A, B und C zeigen hierbei einen Korridor auf, in dem sich die Bevölkerungsentwicklung aus heutiger Sicht zukünftig abspielen kann. Gleichzeitig soll verdeutlicht werden, dass die Landgemeinde die Möglichkeit hat, ihre zukünftige Entwicklung zu beeinflussen. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Entwicklung, abhängig von den Entscheidungen und Möglichkeiten der Landgemeinde und den allgemeinen Rahmenbedingungen, positiver oder negativer ausfallen könnte.

Zukünftige Entwicklungen Erfurter-Kreuz

Bei den Berechnungen der Bevölkerungsprognosen wurden die zukünftigen Entwicklungen des Industriegebietes „Erfurter-Kreuz“ nicht beachtet. Die angestrebten Entwicklungsziele dieses Industriegebietes lassen ein starkes Wachstum des Arbeitsplatzangebotes erwarten. Das Industriegebiet ist zwischen der Stadt Arnstadt und der Gemeinde Amt Wachsenburg gelegen. Es wird erwartet, dass diese neuen Arbeitsplätze mit sowohl regionalen, überregionalen als auch internationalen Fachkräften besetzt werden. Daraus resultieren unmittelbare Zuzugspotenziale für die umliegenden Gemeinden. Durch ihre direkte Nähe hat die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt deutliche Potenziale, diese Wanderungen zu binden. Eine quantitative Bezifferung dieser möglichen Zuzüge ist nach aktuellem Stand nicht möglich. Daher kann im Rahmen dieser Untersuchung nur auf diese mögliche Entwicklung und auf die daraus resultierende positivere Bevölkerungsentwicklung hingewiesen werden. Mögliche Folgen für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, ausgelöst durch den erhöhten Zuzug, könnten sein:

- höhere Auslastung der sozialen Infrastruktur (KiTa, Schulen, Ärzte etc.)
- höhere Auslastung der technischen Infrastruktur (Wasser- und Abwassersysteme)
- höhere Auslastung des ÖPNV
- höhere Belastung der Straßennetze
- höhere Auslastung des Einzelhandels

¹⁷ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2021: Thüringen 2040, Stand 2022.



Die **Tabelle 2** zeigt eine Zusammenfassung der drei beschriebenen Bevölkerungsszenarien. Dabei sind die absoluten und prozentualen Bevölkerungsveränderungen als Vergleichswerte zu den jeweiligen prognostizierten Endwerten der Einwohnerzahl im Jahr 2035 angegeben.

Szenario	Einwohnerzahl 2035	Bevölkerungsveränderung 2015-2035	
		absolut	prozentual
Trend-Szenario (ab 2020)	5.695	-300	-5%
Szenario Bertelsmann Stiftung (ab 2020)	5.267	-728	-12,1%
Szenario TLS (ab 2020)	5.340	-655	-10,9%

Tabelle 2: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung Nesse-Apfelstädt
(Quelle: Eigene Bearbeitung nach TLS Daten, Bertelsmann Stiftung und eigenen Daten, Stand 2022)

Nesse-Apfelstädt im Vergleich zu übergeordneten Gebietseinheiten

In **Diagramm 9** ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt im Vergleich mit den übergeordneten Gebietseinheiten dargestellt (Szenario TLS). Die Entwicklung der Landgemeinde (-10,1%) fällt dabei negativer als die des Landkreises Gotha (-7,6%) und des Freistaates Thüringen (-9,5%) aus.

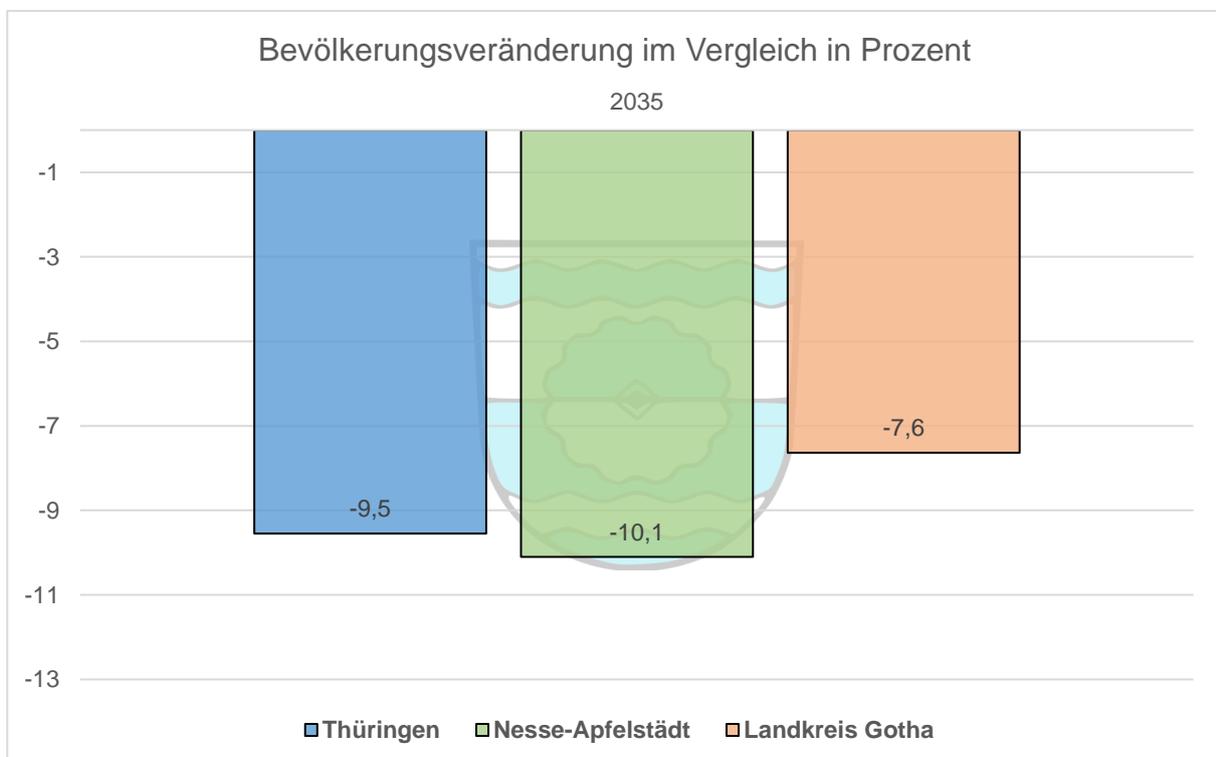


Diagramm 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis Gotha und dem Freistaat Thüringen Szenario TLS 2020-2035
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)



1.3. Entwicklung der Haushalte

Private Haushalte sind wichtige Konsumenten auf Güter- und Dienstleistungsmärkten, sie bestimmen mit ihrer Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte wird maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Es spielen jedoch noch andere Faktoren in die Haushaltsentwicklung hinein. Die wichtigste Komponente ist die Größe der Haushalte, also die Personenzahl je Haushalt.

Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte nun alle anderen Haushaltsgrößen dominieren. Ihr Anteil steigt beständig, aber es leben nicht nur jüngere, sondern auch ältere Menschen allein (u.a. „freiwillige“ Seniorensingles und Witwen/Witwer).

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung (Geburtenrückgang und Zunahme der Lebenserwartung) spielen u.a. spätere Familiengründungen, Binnenwanderungen infolge der Arbeitsplatzsuche und Wohlfandeffekte eine Rolle. Letztere bewirken, dass es heute mehr Bürgern möglich ist, einen eigenständigen Haushalt zu gründen. Statistisch gesehen, nehmen auch die Zweipersonenhaushalte geringfügig zu, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen dagegen beständig sinkt.

Die Entwicklung der Haushalte in Gesamtdeutschland bestätigt den Entwicklungstrend zu kleineren Haushalten. Im Jahr 2000 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Bundesrepublik 2,16. Bis zum Jahr 2019 ist die durchschnittliche Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen auf 1,99 gesunken.¹⁸ Aktuell prognostiziert das Statistische Bundesamt eine weitere Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen auf einen Wert von 1,94 für das Jahr 2035. Für die ostdeutschen Bundesländer wird überdies eine stärkere Abnahme prognostiziert. Hier wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,85 Personen pro Haushalt angenommen.¹⁹ Generell bestehen große Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen: in größeren Städten und Großstädten sind die Haushalte deutlich kleiner, in Landkreisen sind Haushalte durchschnittlich größer. Dabei werden vorrangig die Haushalte mit drei und mehr Personen abnehmen.²⁰ Auswirkungen hat diese Entwicklung im Besonderen auf die Wohnungsmärkte. Die Wohnungsnachfrage wird durch die absolute Anzahl der Haushalte ausgedrückt. Nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße nun bei gleichbleibender Bevölkerungsanzahl ab, steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Wiederum kann auch bei einer wachsenden Bevölkerung und einer parallel wachsenden durchschnittlichen Haushaltsgröße die Wohnungsnachfrage sinken. Somit ist nicht nur die Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahl entscheidend (Siehe Kapitel 1.2), sondern ebenfalls die Anzahl der Haushalte. Die Ergebnisse aus den Kapiteln A 1.3 und A 1.4 fließen in das Kapitel A 2.5 und somit in die zukünftige Wohnungsbedarfe ein.

¹⁸ Quelle: Destatis: Haushalte und Familien, Stand 2020

¹⁹ Quelle: Destatis: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Stand 2020

²⁰ Ebd.



Thüringen

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat im Jahr 2021 nur bis zum Jahr 2019 die Daten der Privathaushalte veröffentlicht. Im Jahr 2019 gibt es in Thüringen rund 1.107.000 private Haushalte.²¹ In ihnen leben rund 2.133.000 Personen.²² Die Anzahl der Privathaushalte sinkt damit seit 2009 um 25.000 bzw. 2,2%. Im gleichen Zeitraum vermindert sich auch die Anzahl der in privaten Haushalten lebenden Personen um rund 116.504 bzw. 5,2%.²³

Das Sinken der Anzahl der privaten Haushalte bei einer gleichzeitigen prozentual stärkeren Verminderung der darin lebenden Personen hat zwangsläufig eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge: Während im Jahr 2009 noch durchschnittlich 1,99 Personen in einem Thüringer Haushalt leben, sind es zehn Jahre später nur noch 1,93 Haushaltsmitglieder je Haushalt.

Landkreis Gotha

Im Jahr 2019 existieren im Landkreis Gotha 69.000 private Haushalte.²⁴ In ihnen leben rund 134.900 Einwohner.²⁵ Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,94. Die Haushalte sind im Landkreis Gotha somit nahezu gleich groß.

Nesse-Apfelstädt

Das Einwohnermeldeamt der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat die Daten der Privathaushalte zur Verfügung gestellt. Die Daten sind für das Jahr 2020 in Tabelle 3 dargestellt. Durch das Einwohnermeldeamt wurde darauf hingewiesen, dass Personen ab 18 Jahren als eigenständige Haushalte durch das Benutzerprogramm aufgeführt werden. Somit sind in der Datentabelle deutlich mehr Haushalte aufgeführt, als tatsächlich in der Landgemeinde existieren. Ein kurzes Beispiel soll dies verdeutlichen. Laut dem Thüringer Landesamt für Statistik existieren im Jahr 2020 3.053 Wohneinheiten. Das Einwohnermeldeamt gibt für selbiges Jahr 3.687 Haushalte an. Ein Haushalt würde entsprechend eine Wohneinheit bewohnen. Somit wären 634 Haushalte (Haushalte subtrahiert von Wohneinheiten) ohne Wohneinheit und somit obdachlos. Da dies nicht der Realität entspricht, kann angenommen werden, dass die Angabe des Einwohnermeldeamtes ebenfalls nicht der Realität entspricht. Ebenfalls wäre die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,64 Einwohner je Haushalt vergleichsweise sehr gering (Thüringen: 1,93 EW/HH; LK Gotha: 1,94 EW/HH). Da die Anzahl der Haushalte folglich un-

²¹ Quelle: Statista: Anzahl der Privathaushalte in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2019. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1240/umfrage/anzahl-der-privathaushalte-deutschland-nach-bundeslaendern/>

²² Quelle: TLS

²³ Quelle: TLS (Einwohnerstabelle)

²⁴ Quelle: TLS

²⁵ ebd.



bekannt ist, kann sich dem tatsächlichen Wert nur angenähert werden. Die Anzahl der Haushalte ist für die weitere Ausarbeitung (Kapitel B1.4 Haushaltsprognose und Kapitel B 2.5) von Bedeutung.

	Anzahl der Haushalte	Einwohner	Haushaltsgröße
Apfelstädt	823	1.295	1,57
Gamstädt	293	448	1,53
Ingersleben	566	979	1,73
Kleinrettbach	166	281	1,70
Kornhochheim	446	844	1,89
Neudietendorf	1.393	2.191	1,57
Nesse-Apfelstädt	3.687	6.038	1,64

Tabelle 3: Haushaltsgrößen Landgemeinde Nesse-Apfelstädt nach Ortsteilen 2020
(Quelle: Eigene Bearbeitung, Stand 2022)

Eine Methode zur näherungsweise Berechnung der Haushalte gelingt über die Anzahl der Wohneinheiten sowie den Leerstand. Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch das Thüringer Landesamt für Statistik erfasst. Im Jahr 2020 existieren 3.053 Wohneinheiten in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.²⁶ Der Leerstand kann durch verschiedene Quellen dargestellt werden. Das Sanierungsgebiet des Ortsteiles Neudietendorf hat im Jahr 2019 einen Leerstand von 15% (46 von 308 Wohneinheiten).²⁷ Des Weiteren ist der Leerstand der Neudietendorfer Wohnungsgesellschaft mbH, der Wohnungsgenossenschaft Neudietendorf e.G. und der kommunalen Wohneinheiten bekannt. Insgesamt stehen hier kumuliert 1,5% der Wohneinheiten leer (8 WE von 552 WE). Hier wird aber seitens der Verwaltung kommuniziert, dass dieser Leerstand lediglich kurzfristig für Umzugsketten vorhanden ist.²⁸ Der Leerstand für die restlichen 2.193 Wohneinheiten der Landgemeinde ist nicht erhoben. Mit dem Bauamt der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt wurde in Zusammenarbeit ein Leerstand von 1-3% für die übrigen Wohneinheiten angenommen. Ein Großteil dieser übrigen Wohneinheiten sind Einfamilien-

²⁶ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2021: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 2011, Stand 2022.

²⁷ Quelle: Eigene Bestandserhebung im Jahr 2019; Stand 2020.

²⁸ Quelle: Bauamt Landgemeinde Nesse-Apfelstädt



und Zweifamilienhäuser. Auf Grund der hohen Nachfrage im Eigenheimsektor und den Beobachtungen im Untersuchungsgebiet kann dieser Leerstand von 1-3% angenommen werden. Daraus ergeben sich weitere 22 (1% der WE) bis 66 leerstehende Wohneinheiten. Die Berechnungen sowie die daraus resultierenden Ergebnisse sind in **Tabelle 4** zusammengefasst.

	Wohneinheiten	Leerstand	Leerstand in %
Sanierungsgebiet	308	46 WE	15%
Erfasster Leerstand durch Kommune	552	8 WE	1,5%
Unbekannter Leerstand	2.193	22 WE bis 66 WE	1% bis 3%
Gesamt Untergrenze	3.053	76	2,4%
Gesamt Obergrenze	3.053	120	4%

Tabelle 4: Zusammenfassung des berechneten Leerstands zur Bestimmung der Haushalte
(Quelle: Eigene Berechnungen, Stand 2022)

Im Ergebnis der Berechnungen kann nun ein Korridor geöffnet werden, der den wahrscheinlichen Leerstand in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt darstellt. So wird ein Leerstand von mindestens 76 WE (2,4% Leerstand) und maximal 120 WE (4% Leerstand) angenommen. Da die restlichen Wohneinheiten von einem Haushalt bewohnt werden, können nun abschließend die Haushalte bestimmt werden. Es existieren nach diesen Berechnungen im Jahr 2020 2.933 bis 2.977 Haushalte. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,04 EW/HH (Einwohner je Haushalt) bis 2,01 EW/HH. Im Vergleich zu den nächsthöheren Gebietskörperschaften ist die durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder leicht größer (Thüringen: 1,93 EW/HH; LK Gotha: 1,94 EW/HH). Hier wird der ländliche Charakter der Landgemeinde deutlich. Im Folgenden wird die Bevölkerungsprognose aus Kapitel 1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung, mit den zukünftigen Entwicklungen der Haushalte zu einer Haushaltsprognose kombiniert.



1.4. Haushaltsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Haushaltsgröße ergibt die Zahl der Haushalte und lässt Prognosen für die Nachfrage nach Wohnungen zu. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (siehe **Kapitel 1.2**) können verschiedene Szenarien zur Entwicklung der Haushaltszahlen in Nesse-Apfelstädt erstellt werden. Die Anzahl der Haushalte ist entscheidend für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum, welche in Kapitel B2.5 dargestellt wird.

Szenarien Haushalte	Einwohnerzahl 2035	Annahme I Haushalte 2035 (2,0 EW/HH)	Annahme II Haushalte 2035 (1,9 EW/HH)
Trend-Szenario	5.695	2.848	2.998
Szenario Bertelsmann-Stiftung	5.267	2.634	2.773
Szenario TLS	5.340	2.670	2.811

Tabelle 5: Zusammenfassung der Haushaltsprognose der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt 2035
(Quelle: Eigene Berechnungen, Stand 2022)

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat im Vergleich zum Landkreis Gotha, dem Freistaat Thüringen und der Bundesrepublik Deutschland größere Haushalte. Dies bekräftigt den ländlichen Charakter der Region. Es ist davon auszugehen, dass diese durchschnittlich größeren Haushalte bestehen bleiben. Begründet werden kann diese Annahme auf den Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (kurz BBSR). Die Haushaltsprognose 2040 untersucht die Entwicklung seit 1990. Dabei ist zunächst der Trend zu durchschnittlich kleineren Haushalten zu erkennen, welcher in Kapitel 1.3 Entwicklung der Haushalte bereits erläutert wurde. Das BBSR prognostiziert nun nach umfangreicher Beobachtung und Auswertung der Daten bestehenbleibende bzw. nur geringfügig schrumpfende Haushaltsgrößen. Die Prozesse, welche zur Verkleinerung der Haushalte seit den 90er Jahren geführt haben, sind nahezu abgeschlossen. Das führt dazu, dass sich in der Zukunft vermehrt die Anzahl der Haushalte parallel zur Bevölkerung entwickeln wird.²⁹

²⁹ Quelle: BBSR 2021: Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognosen, IN: BBSR-Analysen KOMPAKT, Stand 2022



Da die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, wie bereits erwähnt, durchschnittlich größere Haushalte aufweist, ist nicht davon auszugehen, dass diese zukünftig größer werden. Aufgrund dessen werden zwei verschiedene Annahmen getroffen. In **Annahme 1** wird davon ausgegangen, dass die Haushalte in Nesse-Apfelstädt nahezu konstant bleiben und nur geringfügig kleiner werden. Die Orientierung ist hierbei ähnlich dem Modell des BBSR aus dem Jahr 2021. Hier wird prognostiziert, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Flächenländern Ost von 1,91 (2017) auf 1,88 (2040) geringfügig sinken wird.³⁰ In **Annahme 2** wird davon ausgegangen, dass die Haushalte in Nesse-Apfelstädt weiterhin schrumpfen. Begründet werden kann die Annahme durch den demografischen Wandel. Die Haushalte sind im Durchschnitt seit den 1990er Jahren wesentlich älter geworden (siehe Kapitel 1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung). Das hat zur Folge, dass in Zukunft vermehrt alleinstehende Senioren eine Wohneinheit bewohnen könnten. Diese Seniorensingles führen dazu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinken würde. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind in Tabelle 5 dargestellt. Im Minimum sind 2.634 Haushalte (Szenario Bertelsmann-Stiftung, Annahme 1) und im Maximum 2.998 Haushalte (Trend-Szenario, Annahme 2) in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt im Jahr 2035 zu erwarten.

³⁰ Quelle. Ebd.



2. Entwicklung des Wohnungsmarktes

2.1. Analyse des Wohnungsbestandes

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt weist einen ausgeglichenen Wohnungsbestand auf. Selbst genutztes Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einige Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau sind prägend. Der größte Anteil an Geschosswohnungen befindet sich im Ortsteil Neudietendorf. Ingersleben hingegen ist der Ortsteil mit dem höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt gibt es eine ausreichende Durchmischung von Wohnformen, wodurch gute Voraussetzungen für die Wohnungsmarktentwicklung der Landgemeinde bestehen.

Wohnungsbestand

		2020
Wohngebäude		1.794
Gebäude davon mit... Wohnung(en)	1	1.337
	2	277
	3 und mehr	179
	Wohnheime	1

Wohnungen		3.053
in Wohn- und Nichtwohngebäuden		
Wohnfläche (in m²)	insgesamt	286.400
	je Wohnung	93,8
	je Einwohner	47,8

Tabelle 6: Zentrale Kenngrößen der Wohnungssituation in Nesse-Apfelstädt 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)

In der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt ist der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Zeitraum 2009 bis 2020 gestiegen. Ein großer Sprung ist dabei im Jahr 2011 zu erkennen. Grund dafür ist die Gebäude- und Wohnungszählung 2011, welche im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt wurde. Im Ergebnis ist der Wohnungsbestand nach unten korrigiert worden. Im Jahr 2020 existieren in den 1.794 Wohngebäuden insgesamt 2.977 Wohnungen.³¹ Die Gebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen, also Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, stellen dabei den größten Anteil mit 90% der Wohngebäude dar. Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen sind mit einem Anteil von 10% vorhanden.

³¹ Quelle: TLS: Bestand an Wohngebäuden ab 2011, Stand 2021



In den 179 Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen befinden sich 1.086 Wohnungen. Hinzu kommen 76 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Gebäude mit Mischnutzungen), so dass in der Summe die Bürger der Landgemeinde im Jahr 2020 in 3.053 Wohnungen leben.

Die Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden wurde von der Gebäude- und Wohnungszählung nicht negativ beeinflusst. Sie hat sich seit 2009 bis 2020 um 9,9% auf insgesamt 286.400 m² erhöht. Ein Trend zu größeren Wohnungen ist zu erkennen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt im Jahr 2020 93,8 m². Im Thüringer Vergleich liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 82,4 m². Somit liegt die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt über der durchschnittlichen Wohnungsgröße. Seit 2011 ist zudem die durchschnittliche Wohnfläche um ca. 7,4% auf 47,8 m² je Einwohner angewachsen. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend in Deutschland, speziell in den neuen Ländern, ist aber auch dem wachsenden Leerstand und dem Trend zu kleineren Haushalten geschuldet.

	Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- / Nichtwohngebäuden	Wohnfläche (in 100 m ²)
Gebäude und Wohnungszählung (GWZ) 30.09.1995 / Fortschreibung	2009	1.771	3.020	2.605
	2010	1.776	3.026	2.613
	2011	1.781	3.041	2.626

GWZ 2011 / Fortschreibung	2011	1.712	2.928	2.689
	2012	1.721	2.937	2.702
	2013	1.726	2.942	2.710
	2014	1.735	2.954	2.726
	2015	1.752	2.974	2.758
	2016	1.770	2.993	2.793
	2017	1.773	3.006	2.803
	2018	1.773	3.006	2.803
	2019	1.788	3.045	2.847
	2020	1.794	3.053	2.864

Tabelle 7: Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche Nesse-Apfelstädt 2009 – 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2022)

Der Zensus 2011 beinhaltet u.a. eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Die bis dahin verwendete Datengrundlage wurde umgestellt. Das erklärt, warum die Angaben für das Jahr 2011 zweimal aufgeführt sind - entsprechend der Fortschreibung der GWZ 1995 und der GWZ 2011 - und warum eine Differenz beider Daten für 2011 besteht. Im folgenden Diagramm ist dies durch einen Sprung in den Datenreihen abgebildet.

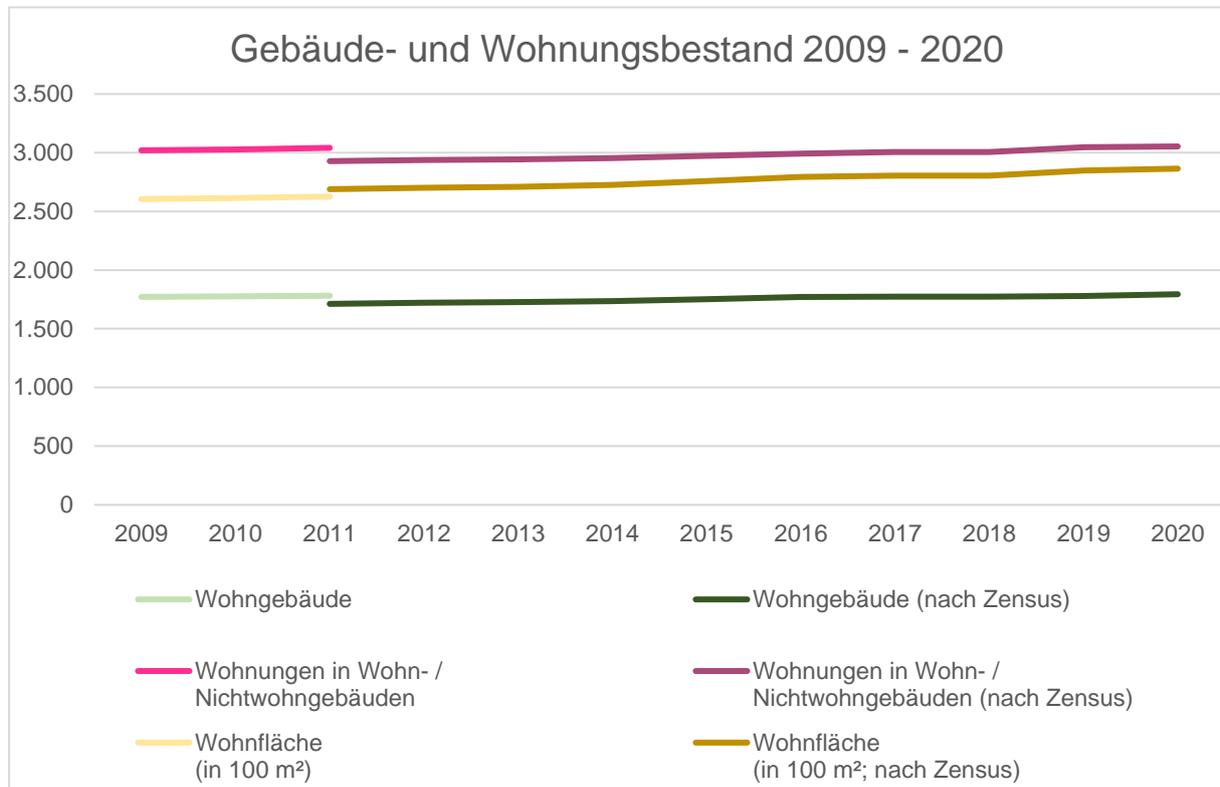


Diagramm 10: Gebäude- und Wohnungsbestand Nesse-Apfelstädt 2009 – 2020

(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Gebäude- und Wohnungszählung 30.09.1995, Fortschreibung Gebäude und Wohnungszählung 2011, Stand 2022)

Der Wohnungsmarkt in Nesse-Apfelstädt wird überwiegend von Wohnungen bzw. Wohngebäuden mit drei, vier, fünf, sechs und sieben+ Räumen geprägt. Im Jahr 2020 machen diese mit drei Räumen 15,7%, mit vier Räumen 26,4%, mit fünf Räumen 20,7% und mit sechs Räumen 13,7% des Bestandes aus. Wohnungen bzw. Wohngebäude mit sieben und mehr Räumen sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Sie repräsentieren 14,9% des Wohnungsbestandes. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen sind geringer vertreten, zwischen 2% und 7%.

Für die Zukunft zeichnen sich infolge von Veränderungen der Bevölkerung (weniger, älter, mehr Singles) und der finanziellen Möglichkeiten (höhere Ausgaben für soziale Absicherungen und Energie, mehr Rentner, weniger Erwerbstätige) mehrere Trends ab. Einerseits ist eine steigende Nachfrage nach zwei- und drei-Raum-Wohnungen zu erkennen: für jüngere Leute, die das Elternhaus verlassen wollen, sowie für Senioren, denen ihr Eigenheim zu groß geworden ist. Darüber hinaus ist jedoch auch zu erwarten, dass viele Rentner (auch nach Versterben des Partners) so lange wie möglich in der gewohnten Umgebung (Wohnung wie auch eigenes



Haus) verbleiben möchten und werden. Dies kann auch durch die Inanspruchnahme von Dienstleistungsangeboten bewusst unterstützt werden.

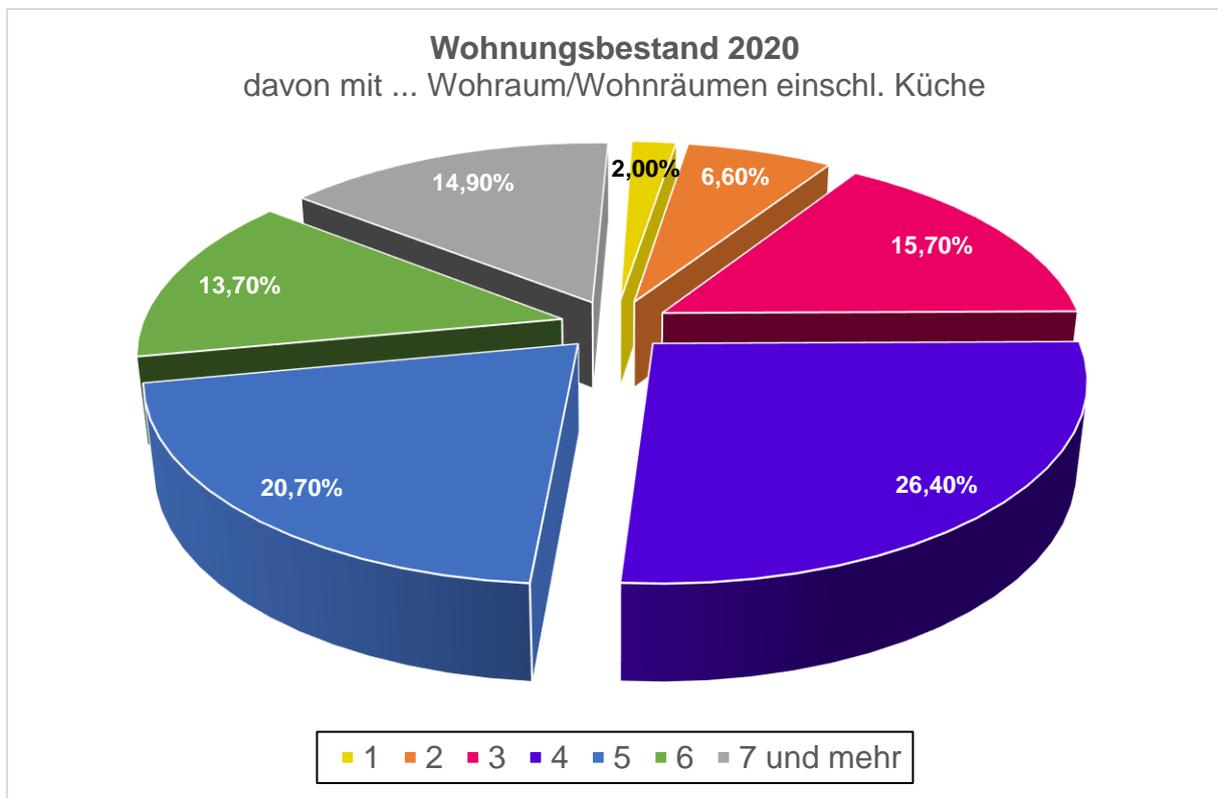


Diagramm 11: Wohnungsbestand 2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Gebäude- und Wohnungszählung 30.09.1995, Fortschreibung, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Stand 2021)

2.2. Leerstand

Durch die Methodik zur Berechnung der Haushalte wurde der Leerstand bereits umfangreich in Kapitel B 1.3 Entwicklung der Haushalte dargestellt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 4 dargestellt. Den Berechnungen zufolge beträgt der Leerstand im Jahr 2020 im Gemeindegebiet der Landgemeinde 2,4% bis 4%. Der Leerstand ist somit als gering einzuschätzen, was grundsätzlich positiv ist. Bei der idealen Allokation des Wohnungsmarktes wird die Wohnungsnachfrage durch das Wohnungsangebot ausgeglichen. Hinzukommend wird die Fluktuationsreserve auf der Seite des Wohnungsangebotes benötigt. Die Fluktuationsreserve beschreibt dabei die notwendige Leerstandsquote, um die Funktion des Wohnungsmarktes gewährleisten zu können. Beispielhaft können hier unter anderem die Umzugsketten genannt werden, die nur aufrechterhalten werden können, wenn genügend Wohneinheiten leerstehend sind. Gleiches gilt für umfassende Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben an und in Wohngebäuden. Welcher Wert des prozentualen Leerstandes für die Funktionsfähigkeit eines Marktes notwendig ist, wird in der einschlägigen Literatur nicht abschließend geklärt.³² Aus

³² Quelle: Rink, Dieter; Wolff, Manuel 2015: Wohnungsleerstand in Deutschland, Stand 2021

planerischen Erfahrungswerten kann für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt eine notwendige Fluktuationsreserve von 1-3% angenommen werden. Somit zeigt sich, dass der vorhandene Leerstand nahezu vollständig funktional wäre, wenn der Leerstand vollständig marktaktiv wäre. Unter dem marktaktiven Leerstand werden Wohneinheiten verstanden, welche aufgrund ihres baulich guten Zustandes sofort bezugsfähig sind. Da der Leerstand nicht vollständig erhoben wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Durch die Anwendung des Flächenmanagement-Tools für Kommunen (kurz FLOO-TH) können im Jahr 2019 leerstehende Gebäude erfasst werden. Die Ergebnisse sind in Diagramm 12 dargestellt.

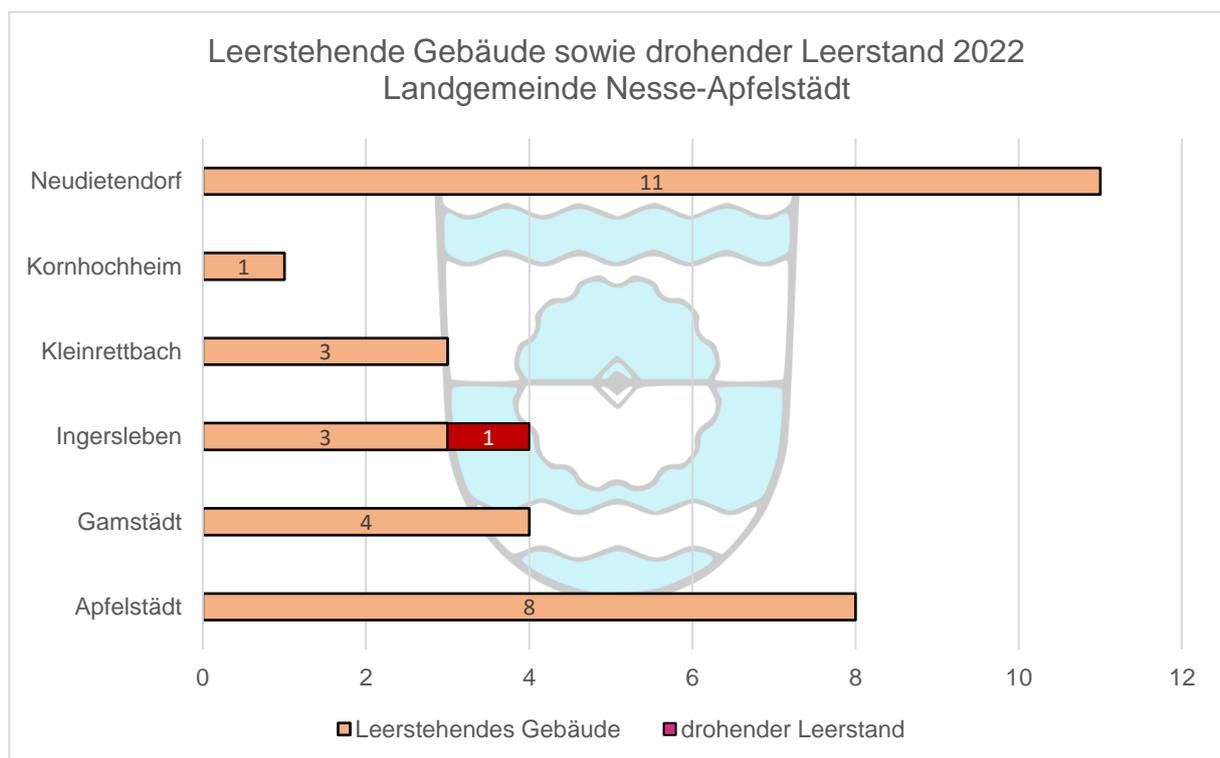


Diagramm 12: Leerstehende Gebäude sowie drohender Leerstand in den Ortsteilen der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt

(Quelle: Eigene Darstellung nach FLOO-TH Nesse-Apfelstädt, Stand 2022)

Zwar ist der Leerstand im Gesamtzusammenhang des Wohnungsmarktes der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt als gering einzuschätzen, es lassen sich aber dennoch vereinzelt leerstehende Gebäude auffinden. Nach derzeitiger Analyse sind diese Gebäude im Verhältnis zur Gesamtzahl der Gebäude sehr gering (rund 1,7% aller Wohngebäude sind leerstehend), dennoch sollte darauf geachtet werden, dass keine negativen Folgeeffekte durch ebendiese ausgelöst werden. Vereinzelt leerstehende Gebäude können je nach Präsenz und Prägnanz im Quartier, negative Folgeeffekte für das Wohnumfeld auslösen. Unter anderem können

Domino-Effekte ausgelöst werden, welche weiteren Leerstand der umliegenden Gebäude zur Folge haben können. Schnell kann so ein ganzes Quartier und das Wohnumfeld an Attraktivität verlieren. Auslöser hierfür können teils schon nur vereinzelt leerstehende Gebäude sein, die



im Laufe der Jahre über eine fehlende Entwicklung zu „Problemimmobilien“ (auch „Schrottimobilien“) werden.³³

Sollten diese Immobilien im Besitz privater Eigentümer sein, haben die Kommunen hier meist nur sehr begrenzt Handlungsmöglichkeiten. Dennoch kann die Kommune gezielt frühzeitig handeln. So ist es denkbar, zunächst einen beständigen Kontakt zu den Eigentümern aufzubauen. Häufig wissen die Eigentümer nicht über die Möglichkeiten (Sanierungsmöglichkeiten, Fördermittel etc.) bescheid. In beratender Funktion kann hier die Kommune die Eigentümer unterstützen. Es kann auch eine Möglichkeit sein, mit umliegenden Kommunen ein Netzwerk leerstehender Gebäude aufzubauen. So können Arbeitskräfte gebündelt und Informationen sowie Erfahrungen im Umgang mit Problemimmobilien ausgetauscht werden. Eine Bündelung der Informationen und die Bereitstellung der Daten kann unter anderem auch dazu führen, die Problemimmobilien gezielter und erfolgreicher zu vermitteln. In besonderen Fällen kann die Kommune beim ausbleiben erfolgreicher Entwicklung hoheitliche Instrumente (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse etc.) anwenden.³⁴

³³ Quelle: BBSR 2019: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien, Stand 2022

³⁴ Quelle: ebd.



2.3. Wohnungsneubau

Die Bautätigkeit war in den vergangenen Jahren höchst unterschiedlich und unterlag großen Schwankungen. Die zunächst moderate Bautätigkeit in den Jahren 2010-2014 hat sich seit dem Jahr 2014 deutlich erhöht. Die Bautätigkeit ist im Jahr 2019 am höchsten. Hier wurden 15 neue Wohngebäude mit 35 neuen Wohnungen fertiggestellt. Zusätzlich werden 4 neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Vorwiegend sind in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt neue Eigenheime entstanden. Für das Jahr 2018 sind keine Daten vorhanden.

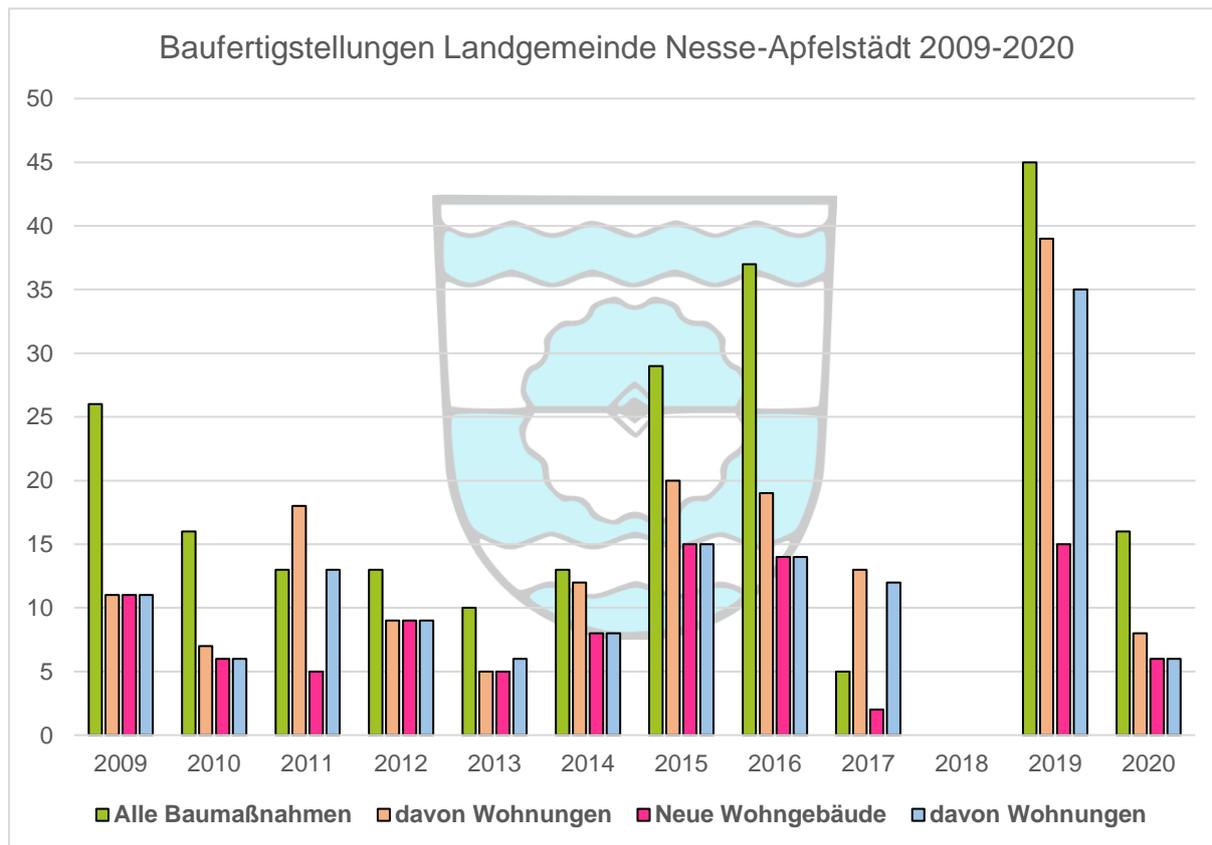


Diagramm 13: Baufertigstellungen Nesse-Apfelstädt 2009-2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)



2.4. Baulandreserven und Brachen

Die durchgeführte Erhebung von Baulücken auf Grundlage der Bebauungspläne in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt zeigt diverse Potentialflächen in den Ortsteilen Apfelstädt und Kornhochheim auf.

Ortsteil	Plangebiet	Flächenpotential nach Flurstücken
Apfelstädt	Bebauungsplan „Am Dorfgraben“	4-5 WE Dorfgebiet (MD)
	Bebauungsplan „Hauptstraße“	2 WE Allgemeines Wohngebiet (WA)
Kornhochheim	Bebauungsplan „Am Berge“	1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
	Bebauungsplan „Auf dem Berge“	1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tabelle 8: Baulücken in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt nach Ortsteilen
(Quelle: Eigene Darstellung nach Gemeinde Nesse-Apfelstädt, Stand 2022)

Im Jahr 2019 wurden bereits in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt durch das Flächenmanagement-Tool für Kommunen in Thüringen (kurz FLOO-TH) die gesamten Potentialflächen innerhalb der Gemeinde erfasst. Die Potentialflächen werden hierbei individuell hinterlegt und bewertet, sowie in neun Potentialtypen unterschieden:

- **Baulücke** (bisher baulich nicht genutzte Flächen oder baulich genutzte Flächen, die sich von der umliegenden Bebauung in der Intensität deutlich absetzen)
- **Brachfläche Außenbereich** (ungenutztes Grundstück, welches sich einmal in menschlicher Nutzung befand im Außenbereich nach §35 BauGB)
- **Brachfläche Innenbereich** (ungenutztes Grundstück, welches sich einmal in menschlicher Nutzung befand im Innenbereich nach §34 BauGB)
- **Abrissbrache** (verfallene Gebäude, die abgebrochen werden müssen)
- **Leerstehendes Gebäude** (aktuell bzw. seit einem begrenzten Zeitraum leerstehende Gebäude, welche mit überschaubarem Aufwand saniert werden können)
- **Leerstand in Gebäude** (aktuell bzw. seit einem begrenzten Zeitraum teilweise leerstehende Gebäude)
- **drohender Leerstand** (Gebäude, welches nur noch durch eine Person bewohnt wird, welche sich in einem bestimmten Alter befindet)
- **geringfügig genutzte Fläche** (Flächen mit aktueller Nutzung, welche einem Bauvorhaben jederzeit problemlos weichen könnte)
- **sonstiges**

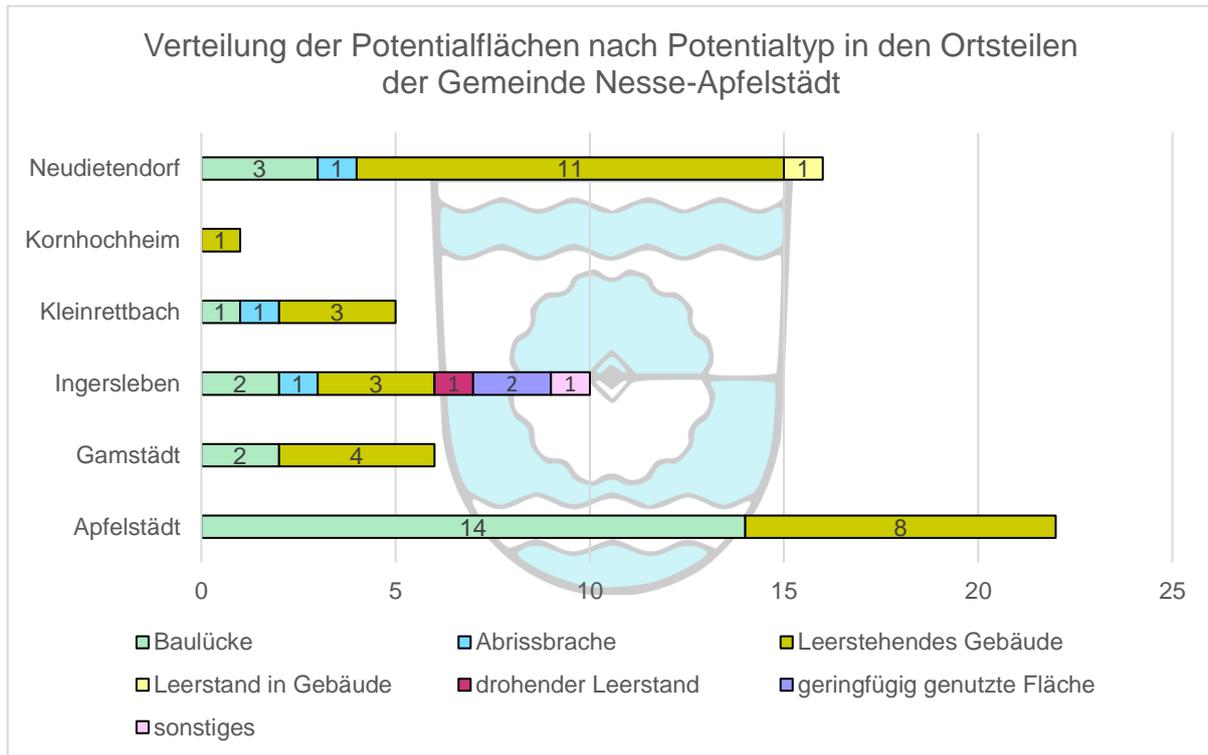


Diagramm 14: Verteilung der Potentialflächen nach Potentialtyp in den Ortsteilen der Gemeinde Nesse-Apfelstädt (Quelle: Eigene Darstellung nach FLOO-TH Nesse-Apfelstädt, Stand 2022)

Diese Klassifizierung in Form einer Datenbank hat zum Vorteil, dass die Kommune ihre Flächenpotentiale für die zukünftige Bauleitplanung, die Arbeit im Gemeinderat, die Kontakte mit Investoren oder für raumbezogene Verwaltungsverfahren und für sonstige Fälle der Flächeninanspruchnahme vorliegen hat. Des Weiteren ist seit 2019 die FLOO-TH bei der Erstellung eines Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) verpflichtend zu erstellen.³⁵

In der FLOO-TH sind für Nesse-Apfelstädt nach aktuellem Stand 60 Potentialflächen hinterlegt. Der größte Anteil der Typologien fällt auf die Baulücken (22) und die Leerstehenden Gebäuden (30). Der Ortsteil Apfelstädt weist hierbei einen überproportional hohen Anteil an Potentialflächen im Vergleich zur Einwohnerzahl auf. Insbesondere die Typologie der Baulücken ist auffällig häufig wiederzufinden. Allerdings fallen insgesamt zehn Baulücken im Ortsteil Apfelstädt in das Plangebiet des 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Dorfgraben“ und sind somit als Dorfgebiet (MD) ausgeschrieben.³⁶ Die erhobenen Baulücken und Brachflächen könnten in Zukunft überwiegend nach §34 BauGB entwickelt werden, um dort primär Wohnungsneubau zu realisieren. Dieses Vorhaben dient dem Vorsatz der Innen- vor Außenentwicklung und ermöglicht den schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Außerdem wird eine kostengünstige Erschließung ermöglicht.

³⁵ Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: FLOO-TH, Stand 2022

³⁶ Quelle: FLOO-TH Nesse-Apfelstädt, Stand 2022



2.5. Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose

Werden die analysierten Daten für die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungen zusammengeführt, ist eine Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sowie des Leerstandes möglich.

In der folgenden Tabelle 9 wird die Leerstandsprognose für das Jahr 2035 dargestellt. Die entscheidenden Berechnungsgrundlagen sind dabei die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel B 1.2), die aktuelle und zukünftige Haushaltsgröße (siehe Kapitel B 1.4) sowie die daraus resultierende Anzahl an Haushalten. Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Anzahl der Haushalte. Da für die Bevölkerungsprognose mit drei verschiedenen Szenarien gearbeitet wird, werden auch hier erneut die drei Szenarien als Grundlage herangezogen. Darüber hinaus werden in den Haushaltsprognosen zwei verschiedene Annahmen getroffen (siehe Kapitel B 1.4). Im Ergebnis entstehen pro Bevölkerungsszenario zwei verschiedene Ergebnisse. Diese entstehen durch die Kombination der Ergebnisse ausgehend aus der Bevölkerungsprognose (Bevölkerungszahl) und der angenommenen zukünftigen durchschnittlichen Haushaltsgröße (Haushaltsergebnis Annahme I und Haushaltsergebnis Annahme II). Durch die drei verschiedenen Bevölkerungsszenarien und die zwei verschiedenen Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße entstehen sechs verschiedene Haushaltsprognosen. Hieraus kann nun die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum abgeleitet werden.

Leerstandsprognosen	Ist-Zustand 2020	Annahme I (2,0 EW/HH)	Annahme II (1,9 EW/HH)
Bevölkerungszahl TLS	5.995	5.340	5.340
Bevölkerungszahl Trend-Szenario	5.995	5.695	5.695
Bevölkerungszahl Bertelsmann-Stiftung	5.995	5.267	5.267
Haushalte TLS = Wohnraumbedarf	2.955	2.670	2.811
Haushalte Trend-Szenario	2.955	2.848	2.998
Haushalte Bertelsmann-Stiftung	2.955	2.634	2.773
Wohneinheiten (WE) (Wohnungen, Eigenheime)	3.053 WE	3.053 WE	3.053 WE



Leerstand (Überangebot) Untergrenze	98 WE ³⁷	/	55 WE
Leerstand (Überangebot) Obergrenze	98 WE	419 WE	/
Abzgl. Mobilitätsreserve (für Umzüge, Renovierungen, Sanierungen, etc.)	-3%	-3%	-3%
Wohnungsüberhang (nicht benötigt)	6 WE	327 WE	-37 WE

Tabelle 9: Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose 2035 für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt (Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Berechnungen, Stand 2022)

Um eine übersichtliche Prognose erstellen zu können wird jeweils das Minimum und das Maximum der prognostizierten Anzahl der Haushalte (**fett** dargestellt in der Tabelle 9) genutzt, um einen Prognosekorridor öffnen zu können. Im **Minimum** werden 2.634 Haushalte (Szenario Bertelsmann-Stiftung Annahme I) erwartet. Hier verringert sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 auf 5.267 Einwohner. Bleibt die Anzahl der Einwohner pro Haushalte gleichzeitig konstant (2,0 EW/HH) ergibt sich die soeben dargestellte Anzahl der Haushalte. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2020 würde sich die Anzahl der Haushalte um 321 Haushalte verringern.

Im **Maximum** werden 2.998 Haushalte (Trend-Szenario Annahme II) erwartet. Hier verringert sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 auf 5.695 Einwohner. Verringert sich gleichzeitig die durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro Haushalt (1,9 EW/HH) ergibt sich die soeben dargestellte Anzahl der Haushalte. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2020 würde sich die Anzahl der Haushalte um 43 Haushalte erhöhen.

Werden diese zwei Werte (Minimum und Maximum der Wohnungsnachfrage) mit der Anzahl an Wohneinheiten im Jahr 2020 verglichen lassen sich einige Veränderungen feststellen. Im Minimum würde der Leerstand auf 55 Wohneinheiten sinken (Leerstand Untergrenze) und im Maximum auf 419 Wohneinheiten steigen (Leerstand Obergrenze). Der Entwicklungskorridor ist dementsprechend weit gefasst. Die zukünftigen Entwicklungen sollten daher detailliert beobachtet werden, um frühzeitig erkennen zu können, welche Maßnahmen für den Wohnungsmarkt getroffen werden sollten.

³⁷ Siehe Kapitel B1.3, Mittelwert aus dem berechneten Leerstand



Sollte die Bevölkerung sinken und die Anzahl der Haushalte rückläufig sein, wird der Leerstand zukünftig steigen. Somit müssten Maßnahmen entwickelt werden, um den Leerstand erneut attraktiv zu vermarkten oder die leerstehenden Grundstücke umzunutzen (Abriss, Neugestaltung für z.B. Freiflächen). Sollte die Bevölkerung langsam sinken oder stagnieren und gleichzeitig die durchschnittliche Haushaltsgröße sinken, wird der Leerstand zukünftig sinken. Sollte der Leerstand unter den Wert fallen, dass die Funktion des Wohnungsmarktes nicht mehr gewährleistet werden kann, müssen Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) umgesetzt werden oder gegebenenfalls neue Baugebiete ausgewiesen werden. Hier gilt es aber zunächst alle verfügbaren Bauflächen zu entwickeln und möglichst keine neuen Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Insbesondere wird hier erneut auf die Entwicklung rundum das Erfurter-Kreuz verwiesen. Die hieraus entstehenden Siedlungsbedarfe sind nach derzeitigem Stand nicht abschätzbar und können daher aktuell nicht in die derzeitigen Prognosen integriert werden (siehe Kapitel B1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung Seite B-22, Abschnitt Erfurter Kreuz).

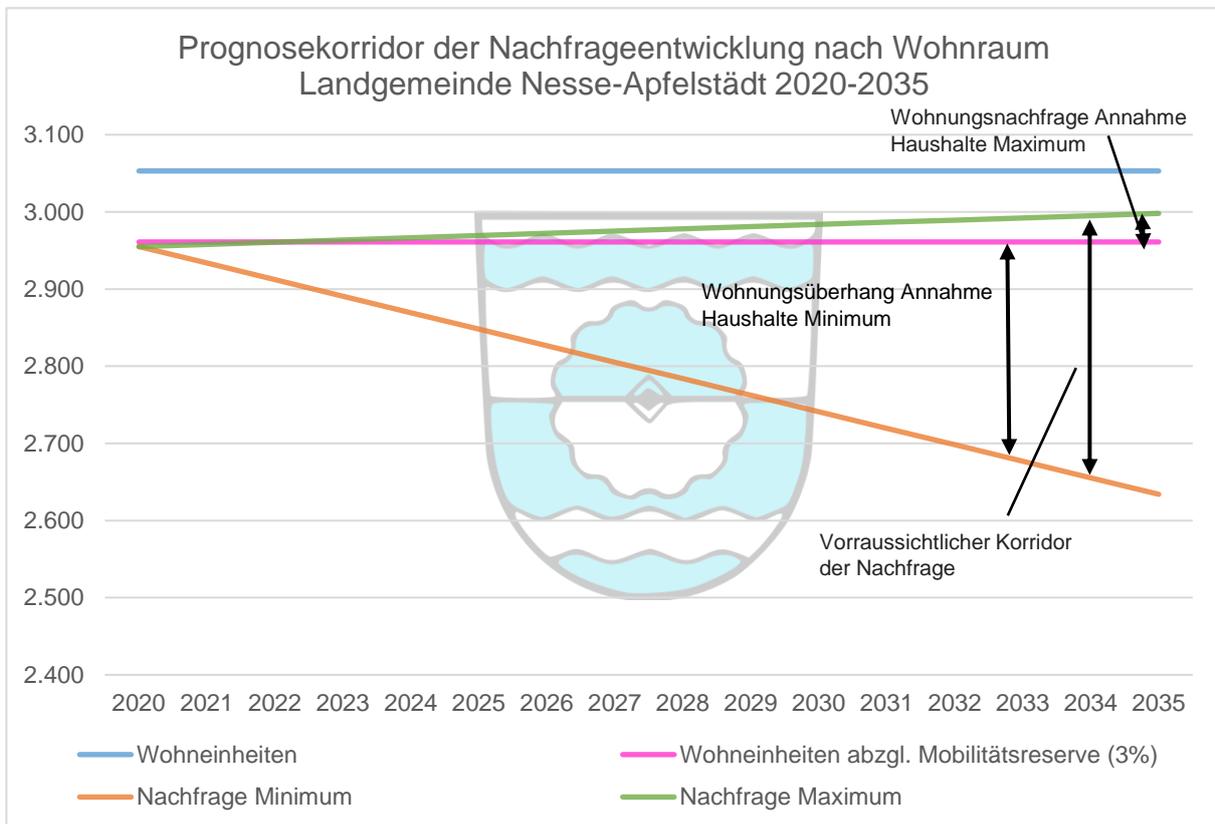


Diagramm 15: Prognosekorridor der Nachfrageentwicklung nach Wohnraum für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt im Zeitraum 2020-2035

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Berechnungen, Stand 2022)

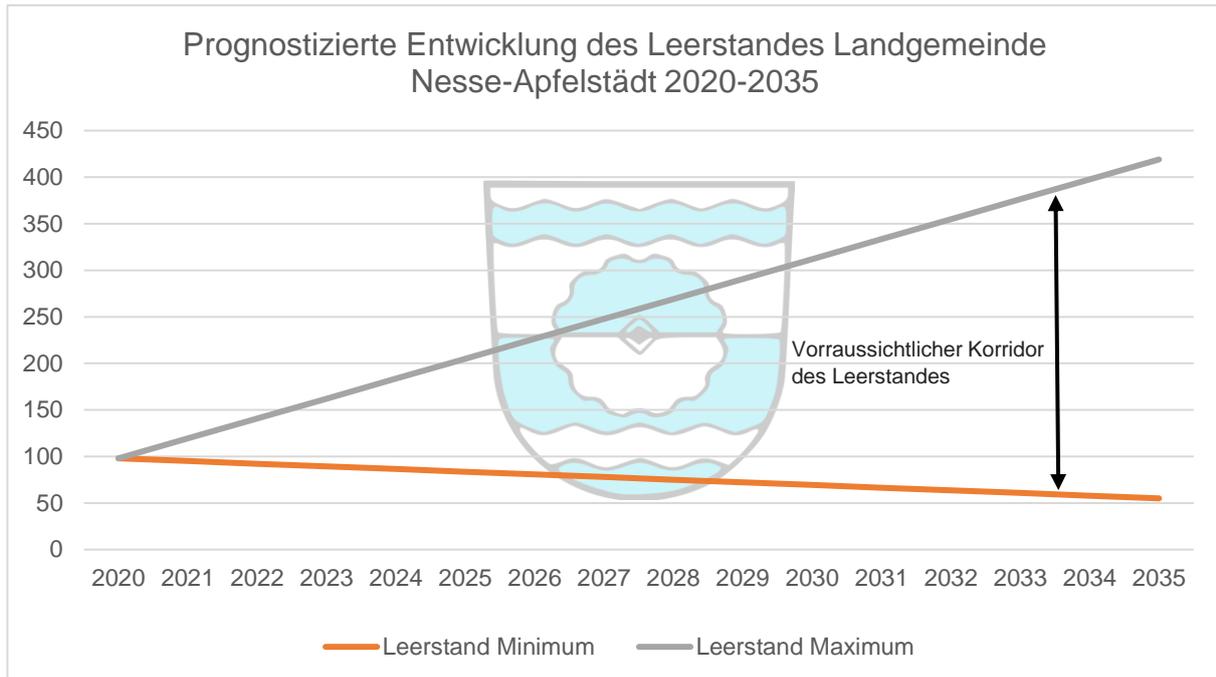


Diagramm 16: Prognostizierte Entwicklung des Leerstandes für die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt 2020-2035

(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2022)

3. Finanzausstattung / Haushaltssituation

Die kassenmäßigen **Bruttoeinnahmen und Bruttoausgaben** des kommunalen Haushaltes schwanken seit dem Jahr 2009 zwischen 6,68 und 12,25 Mio. €. Die kassenmäßigen **Bruttoeinnahmen** der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt [siehe Diagramm 17 - grüne Linie] können nach den Einnahmen im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt differenziert werden. Die konstanten Einnahmen des Verwaltungshaushaltes machen dabei aktuell (2020) mit rund 93 % den weitaus größeren Anteil der Gesamteinnahmen aus. Zu den wichtigsten Einnahmearten des Verwaltungshaushaltes zählen Steuern und steuerähnliche Einnahmen, allgemeine Zuweisungen, Gemeindeumlagen, Gebühren sowie zweckgebundene Abgaben. Im Gegensatz zum Verwaltungshaushalt unterliegen die Einnahmen des Vermögenshaushaltes stärkeren Schwankungen. Betragen sie 2011 rund 1,88 Mio. €, so hatten sie 2016 lediglich ein Volumen von 0,46 Mio. €. Der Anteil an den Gesamteinnahmen beträgt aktuell (2020) rund 7 %. Die starken Schwankungen beruhen in erster Linie auf Einnahmen aus Zuweisungen sowie Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen. Des Weiteren fließen Kredite und innere Darlehen sowie Beiträge und ähnliche Entgelte in den Vermögenshaushalt.

Die kassenmäßigen **Bruttoausgaben** der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt (Ausgaben ohne haushaltstechnische Verrechnungen) bewegten sich von 2009 bis 2020 zwischen 7,26 und 12,25 Mio. € (geringste Ausgaben 2012, höchste Ausgaben 2009) [siehe Diagramm 17 - orange Linie]. Den größten Teil nehmen dabei die Ausgaben des Verwaltungshaushaltes ein.



2020 machte dieser rund 82 % der gesamten Bruttoausgaben aus. Diese Ausgaben unterlagen im Betrachtungszeitraum ebenso Schwankungen. Beispielsweise fielen sie 2010 signifikant von 9,14 auf 5,93 Mio. €, stiegen in den Folgejahren aber allmählich wieder an und liegen aktuell (2020) bei 8,5 Mio. €. Wesentliche Kostenfaktoren des Verwaltungshaushaltes sind dabei Personalausgaben (2020: 3,61 Mio. €) sowie der laufende Sachaufwand (2020: 1,04 Mio. €). Im Vergleich mit den Ausgaben des Verwaltungshaushaltes sind die Ausgaben des Vermögenshaushaltes stärkeren Schwankungen unterworfen und beeinflussten somit maßgeblich die Veränderungen der Bruttogesamtausgaben. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 2009 bis 2020, waren die Ausgaben des Vermögenshaushaltes zu Beginn am höchsten (2009: rund 3,01 Mio. €) und erreichten 2018 mit nur 0,91 Mio. € einen Tiefpunkt. Aktuell (2020) machen die Ausgaben für den Vermögenshaushalt rund 18% der gesamten Bruttoausgaben aus. Die wesentlichen Posten sind dabei Ausgaben für Sachinvestitionen, Ausgaben für die Tilgung von Krediten sowie Rückzahlungen von inneren Darlehen. Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt gibt beispielsweise im Jahresdurchschnitt rund 1,16 Mio. € für Sachinvestitionen aus (min. 2016: 0,5 Mio. €; max. 2013: 1,66 Mio. €). Für die Tilgung von Krediten und Darlehen wurden im Jahresdurchschnitt insgesamt rund 245.000 € ausgegeben. Im Jahr 2009 war die Belastung mit rund 600.000 € am höchsten.

In Summe sind die Bruttoeinnahmen Nesse-Apfelstädt für den Betrachtungszeitraum rund 1,39 Mio. € höher als die Bruttoausgaben, sodass sich der **Schuldenstand** der Gemeinde beinahe kontinuierlich verringert hat [siehe Diagramm 17 - pinke Linie]. Die Gesamtverschuldung der Gemeinde liegt zu Beginn der Betrachtung 2010 mit 6.640.000 € auf dem höchsten Stand. Ab diesem Jahr sinkt der Gesamtschuldenstand dauerhaft, im Jahr 2012 sogar um 369.000 €. Einzig die Bilanz des Jahres 2015 stellt augenscheinlich eine Ausnahme dar, da

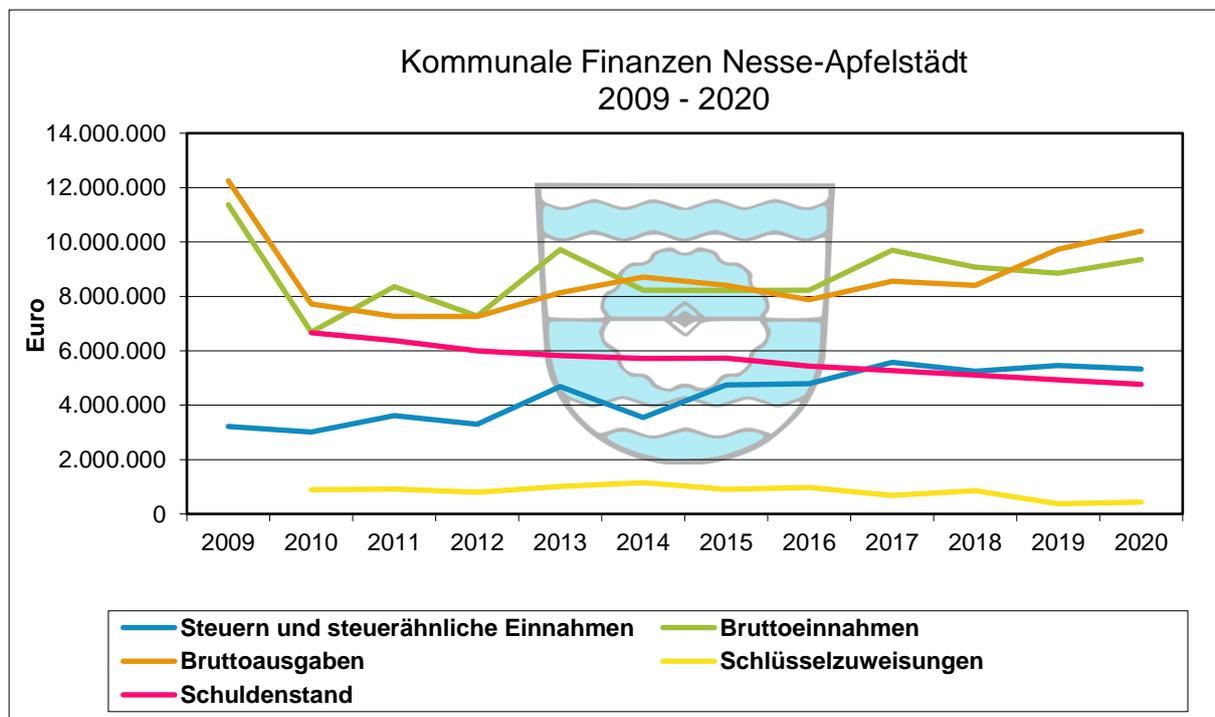


Diagramm 17: Kommunale Finanzen Nesse-Apfelstädt 2009-2020
(Quelle: Eigene Bearbeitung nach TLS Daten, Stand 2021)



die Bruttoausgaben die Bruttoeinnahmen in diesem Zeitraum um 50.000 € überstiegen. Der Schuldenstand verringerte sich dennoch infolge der gestiegenen Einnahmen durch Steuern und steuerähnlichen Einnahmen [siehe Diagramm 17 – blaue Linie] weiter auf rund 4,9 Mio. €. Hierbei ist die gestiegene Steuerkraft pro Einwohner positiv zu bewerten. Erhielt die Gemeinde im Jahr 2009 aus Steuern (netto) und steuerähnlichen Einnahmen nur 525 € je Einwohner, so flossen 2019 bereits 915 € je Einwohner in den kommunalen Haushalt. Damit ist Nesse-Apfelstädt, auch in Hinsicht auf die ebenfalls sinkende Pro-Kopf-Verschuldung, auf einem soliden Weg der Schuldensenkung.

Die **Schlüsselzuweisungen** sind im Betrachtungszeitraum größeren Schwankungen unterworfen. Die Schlüsselzuweisungen sind unter anderem infolge von Reformen des staatlichen Finanzsystems (u.a. Länderfinanzausgleich, kommunaler Finanzausgleich) kurz- und mittelfristigen Änderungen unterworfen [siehe Diagramm 17 - gelbe Linie]. In den Jahren 2012 und 2013 war ein Absinken des Kommunalen Finanzausgleichs zu verzeichnen. Im folgenden Jahr 2013 steigen die Schlüsselzuweisungen, auf den im Betrachtungszeitraum feststellbaren Höchstwert an. Bis zum Jahr 2016 sind sie auf diesem Höchstniveau. Ab dem Jahr 2017 sind die Schlüsselzuweisungen, ausgenommen das Jahr 2018, deutlich rückläufig.³⁸

Insgesamt entwickelten sich die **Steuereinnahmen**, insbesondere ab dem Jahr 2014 [siehe Diagramm 18 - grüne Linie], konstant positiv. Den maßgeblichen Anteil daran hatte die deutliche Steigerung des Gemeindeanteils an der Einkommenssteuer [siehe Diagramm 18 - rote Linie]. Auch sie verzeichnet einen konstanten Anstieg und betrug im Jahr 2019 brutto rund 2 Mio. € (vor Abzug der Gewerbesteuerumlage) [siehe Diagramm 18 – orange Linie].

Daneben fungiert der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer [siehe Diagramm 18 – blaue Linie] mit rund 520.000 € im Jahr 2019 zwar nur als eine kleinere, jedoch über die Jahre sehr konstante und damit kalkulierbare Einnahmequelle für Nesse-Apfelstädt. Weitere Einnahmen entstehen aus der Grundsteuer, der Vergnügungs-, der Hunde- und weiteren Steuern.

³⁸ TLS: Schlüsselzuweisungen Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, Stand 2021.

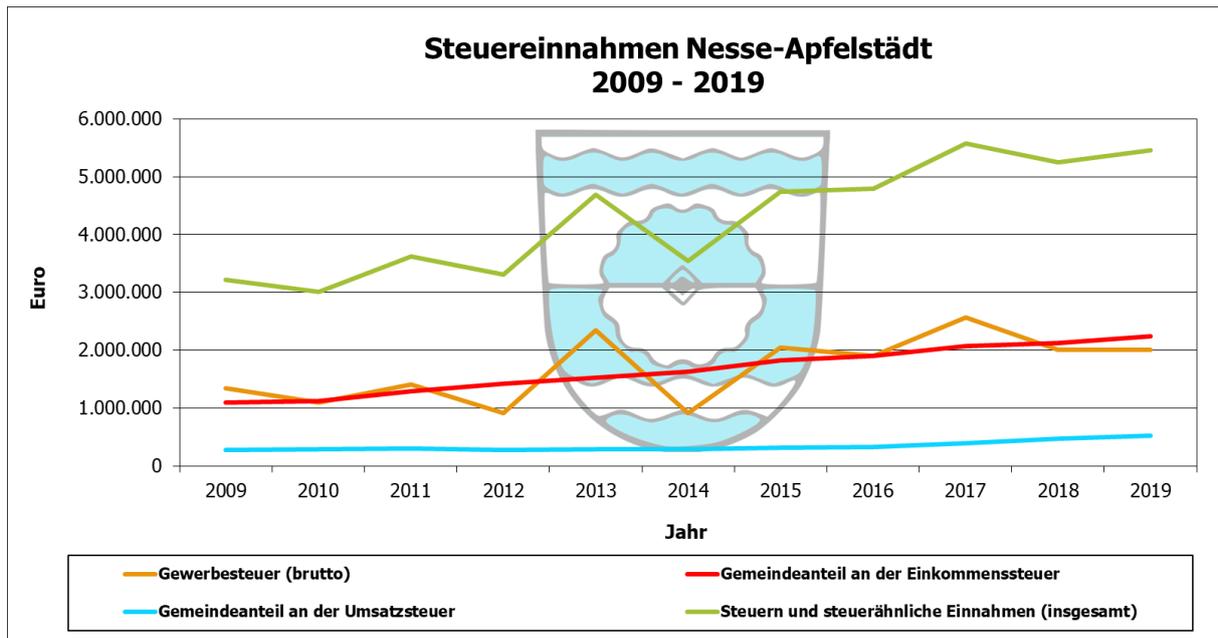


Diagramm 18: Steuereinnahmen Nesse-Apfelstädt 2009-2019.
(Quelle: Eigene Darstellung nach TLS Daten, Stand 2021)

Städtebauförderung

Um sich zukünftigen Herausforderungen zu stellen und nachhaltige städtebauliche Strukturen herstellen zu können, unterstützt der Bund Städte zur Stärkung von Ortszentren und Innenstädten durch die Städtebauförderung.³⁹

Auch in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt konnten durch effektiven Finanzmitteleinsatz Teile des Gemeindegebietes erheblich aufgewertet werden. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE) wurden zwischen 1991 und 2012 über 11 Mio. Euro öffentliche Mittel in der Gemeinde investiert [siehe Diagramm 19]. Im Jahr 2020 erfolgte zudem eine bisher einmalige Zuteilung von 24.600 Euro durch Mittel des TL-S. Ausschließlich im Jahr 2008 wurden für Nesse-Apfelstädt keinerlei öffentliche Mittel bereitgestellt.

³⁹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2021: Städtebauförderung des Bundes und der Länder

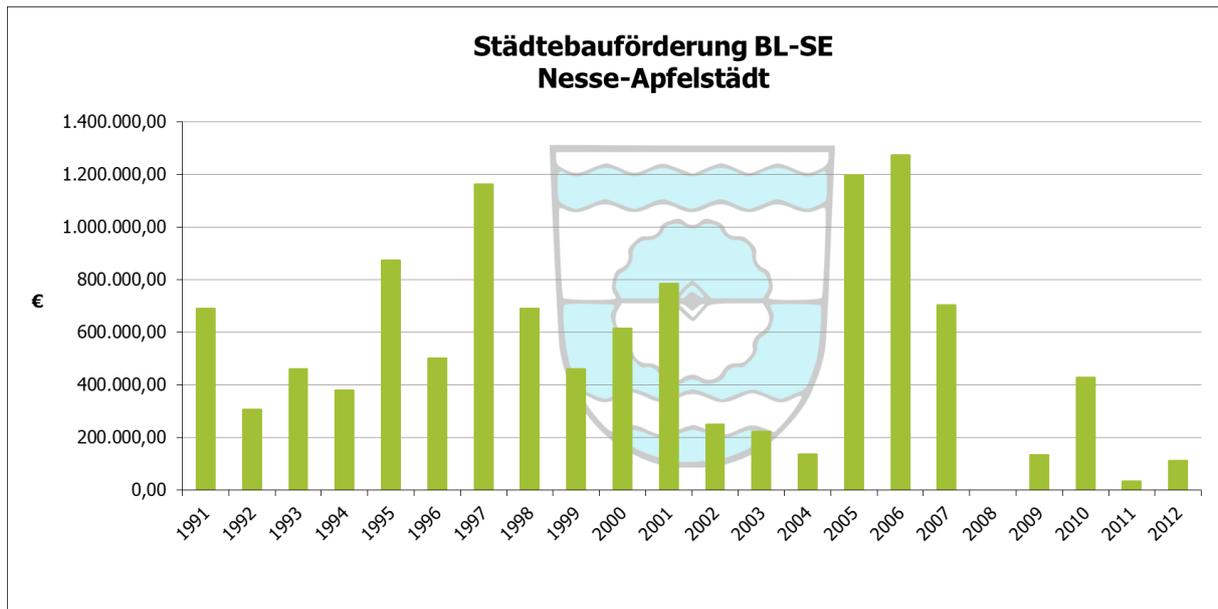


Diagramm 19: Städtebauförderung in Nesse-Apfelstädt 1991-2012
(Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten, Stand 2021)

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt muss bei Gewährleistung der Fördermittel einen Miteleistungsanteil erbringen, der seit 2003 für BL-SE 33 % beträgt. Die Erbringung dieses Miteleistungsanteils ist ein deutlicher Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Seit 1991 hat die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt einen Miteleistungsanteil der Städtebauförderung von rund 3,77 Mio. € aufgewendet. Kann eine Gemeinde diese Leistungen erbringen, ist davon auszugehen, dass der entsprechende Haushalt eine gesunde Basis besitzt.



4. Wirtschaftsentwicklung

4.1. Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2020 arbeiteten rund 55.400⁴⁰ Erwerbstätige⁴¹ im Kreis Gotha, wobei deren Zahl nach einem leichten Anstieg 2018 und 2019 wieder rückläufig ist. Trotz den Veränderungen der Arbeitsmarkt- und Bevölkerungsstruktur liegt die Beschäftigungsquote im Jahr 2020 bei 66,7% und ist damit seit 2018 ca. niveaugleich.⁴² Damit liegt der Anteil der Erwerbstätigen an der Bevölkerung leicht über dem Durchschnitt des Freistaates von 64,4%.⁴²

Bei Betrachtung der Erwerbstätigenzahl in Bezug auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche wird erkennbar, dass Arbeitnehmer im Kreis Gotha primär innerhalb des Dienstleistungsgewerbes tätig sind. Im Jahr 2019 waren hier rund 42% beschäftigt.⁴³

Innerhalb des zweithäufigsten Wirtschaftsbereiches, dem produzierendem Gewerbe ohne Baugewerbe, waren im Jahr 2019 insgesamt rund 18% Arbeitnehmer des Landkreises Gotha angestellt. Der Anteil der Erwerbstätigen im Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei ist seit Jahren konstant niedrig. Dieser liegt im Jahr 2019 bei 1,1% der Beschäftigten.⁴³

Angaben zu **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**⁴⁴ werden durch den Statistik Service Ost der Bundesagentur für Arbeit gemeindespezifisch aufgearbeitet und sind somit auch für Nesse-Apfelstädt verfügbar. Sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Nesse-Apfelstädt, die bis 2013 bei 2.529 liegt, als auch die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen mit dem Arbeitsort in der Landgemeinde (2.502 Beschäftigte) steigen im selben Jahr um 2% bzw. 15% an. Grundsätzlich liegt dabei die Zahl der gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Nesse-Apfelstädt stetig über den Angaben der Sozialversicherungspflichtigen mit Wohnort in der Landgemeinde. [siehe Diagramm 20].

⁴⁰ Bundesagentur für Arbeit: Der regionale Arbeitsmarkt in Flächenrelationen, Gotha. Stand 2021.

⁴¹ „Zu den Erwerbstätigen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte, Soldaten) oder als Selbstständige beziehungsweise als mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, [...] (Quelle: Statistisches Bundesamt).

⁴² Bundesagentur für Arbeit: Strukturindikatoren im Zeitverlauf – Beschäftigungsquote (insgesamt) in %. Stand 01/2021.

⁴³ TLS: Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen Landkreis Gotha. Stand 2021

⁴⁴ ArbeitnehmerInnen und Auszubildende, die kranken-, pflege-, rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig zur Arbeitslosenversicherung sind oder für die Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen entrichten werden müssen;

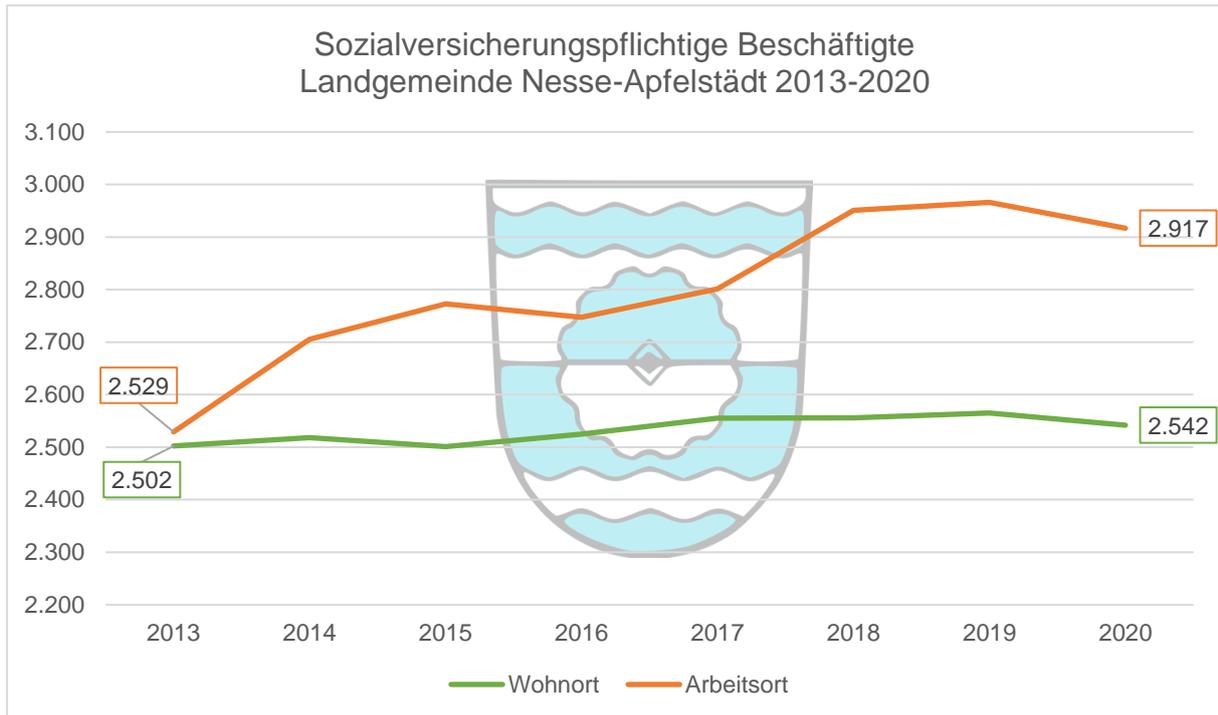


Diagramm 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand 2021)

In Gotha liegt die **Arbeitslosenquote** im Jahr 2020, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, bei 6,0%, was einen Anstieg von 1% in den letzten beiden Jahren bedeutet, obwohl die Quote seit den vorliegenden Daten 2007 mit 11,3% beständig sinkt.⁴⁵ Feststellbar sind hier die Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie, die zu einer kurzfristigen Erhöhung der Arbeitslosenzahl geführt hat.

Aktuell gibt es in Nesse-Apfelstädt insgesamt 125 Arbeitslose (Jahresdurchschnitt), von denen 57 Männer und 69 Frauen sind. Davon entfallen 49 auf den Rechtskreis SGB II⁴⁶ und 76 auf den Rechtskreis SGB III⁴⁷. Seit 2009 ist die Zahl der Arbeitslosen insgesamt stetig gesunken, bis die Zahlen von 2019 auf 2020 wieder um ein Viertel gestiegen sind [siehe Diagramm 21].

⁴⁵ TLS: Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt ab 2007, Gotha. Stand 12/2020.

⁴⁶ Arbeitslose Rechtskreis Sozialgesetzbuch II: Arbeitslose, die keine Versicherungsansprüche innerhalb der Arbeitslosenversicherung haben und hilfebedürftig sind (Hartz IV).

⁴⁷ Arbeitslose Rechtskreis Sozialgesetzbuch III: Arbeitslose, die aufgrund ihrer Beitragszahlungen grundsätzlich Ansprüche auf Leistungen der Arbeitslosenversicherung haben.

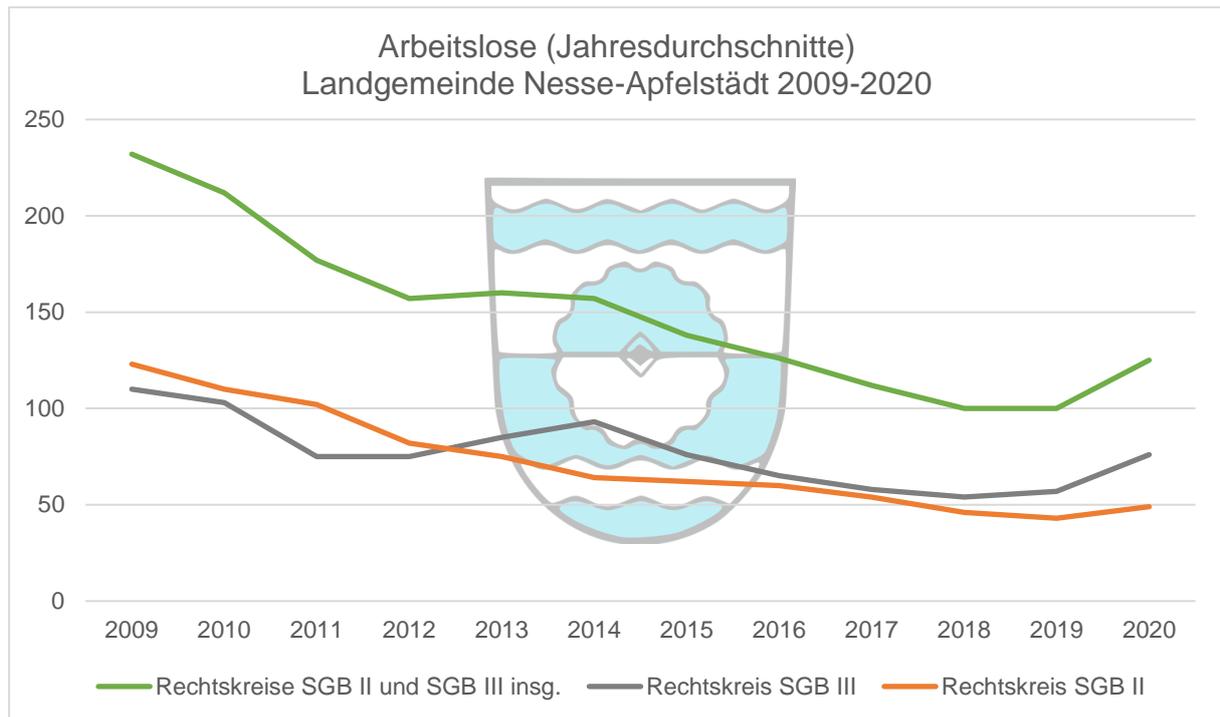


Diagramm 21: Absolute Arbeitslosenzahl Nesse-Apfelstädt 2009-2020

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand 2021)

Zum Vergleich der Arbeitslosenzahlen dienen i.d.R. Arbeitslosenquoten für Städte, Kreise und Bundesländer. Je nach Berechnungsmethode bilden sie den Anteil der Arbeitslosen bezogen auf die Erwerbspersonen ab⁴⁸. Da für die Gemeinde Nesse-Apfelstädt keine Statistiken zu den Erwerbspersonen oder -tätigen geführt werden, ist auch eine exakte Darstellung der Arbeitslosenquote nicht möglich.

Um dennoch eine Relation zwischen den Kenngrößen Bevölkerung und Arbeitslosigkeit herstellen zu können, wurden die Entwicklungen der Arbeitslosen- und Bevölkerungszahlen im Zeitraum von 2010 bis 2020 in Beziehung gesetzt, indem der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) berechnet und im **Diagramm 22** dargestellt wurde. Verglichen wurden dabei die Bevölkerungsdaten des Thüringer Landesamtes für Statistik bzw. die Arbeitslosenzahlen der Bundesagentur für Arbeit für die Gemeinde Nesse-Apfelstädt, den Landkreis Gotha und den Freistaat Thüringen.

⁴⁸ Kriterien für Arbeitslosigkeit und Erwerbspersonen können zeitlich und je nach Statistikverfasser variieren.

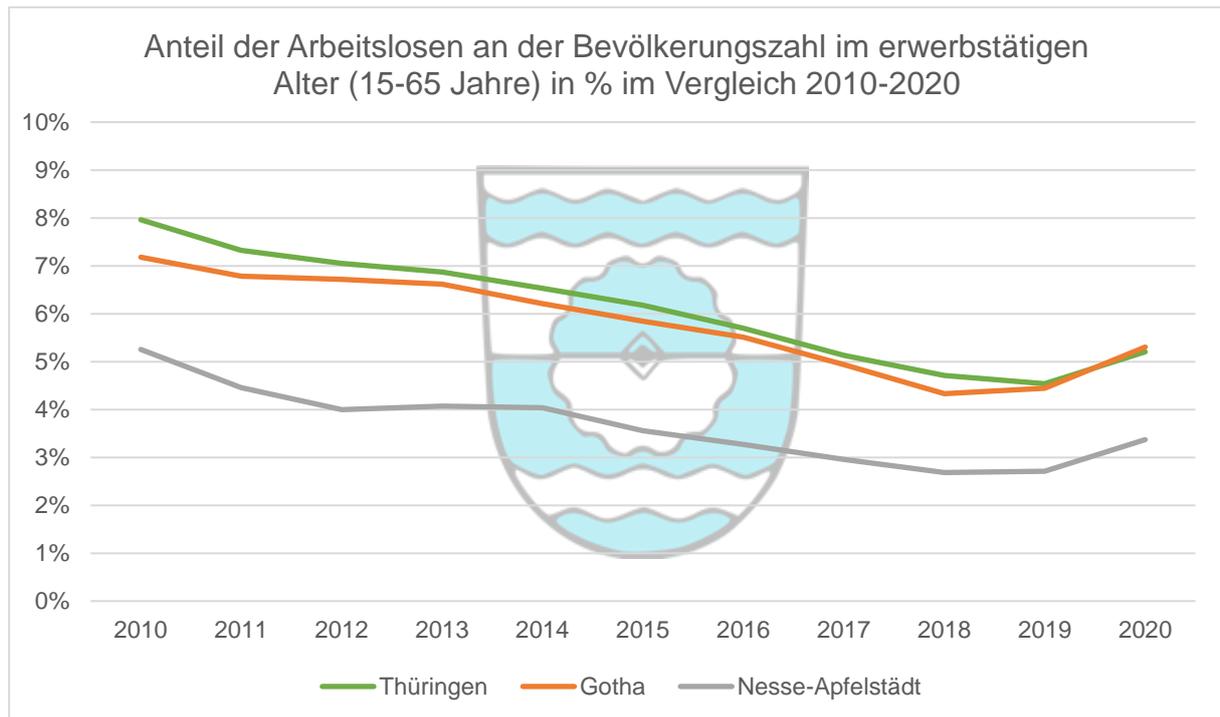


Diagramm 22: Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerungszahl im erwerbstätigen Alter (15-65 Jahre) in % im Vergleich mit übergeordneten Gebietskörperschaften für die Jahre 2010-2020 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit sowie TLS Daten, Stand 2021)

Die Auswertung zeigt, dass der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gesunken ist. Somit lag der Höchstwert im Anfangsjahr 2010 der Statistik. Dies gilt sowohl für die Gemeinde als auch den Kreis und den Freistaat. Lediglich seit dem Jahr 2018 bzw. im Freistaat zeitverzögert 2019 gab es wieder einen leichten Anstieg. Im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten wird ersichtlich, dass der errechnete Anteil der Arbeitslosen Nesse-Apfelstädt stets niedriger ist als die Werte für Gotha oder Thüringen.

Pendlerverflechtungen

Der Arbeitsmarkt ist von intensiven Pendelbeziehungen geprägt. Laut einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit über Pendlerbewegungen von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelten 2020 wochentags insgesamt 4.435 Arbeitnehmer von und zur Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.⁴⁹ Davon pendelten 2.403 sozialversicherungspflichtig Erwerbstätige in die Gemeinde ein und 2.032 aus, was bedeutet, dass sich deren Arbeitsplatz außerhalb des Gemeindegebietes befindet [siehe Diagramm 23]. Daraus ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von 371 (Einpendlerüberschuss). Hieraus lässt sich eine gute wirtschaftliche Anziehungskraft der Gemeinde ablesen.

⁴⁹ Bundesagentur für Arbeit: Ein- und Auspendler. Stand 2021.



Seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 2013 liegt die Einpendlerzahl konstant über der Auspendlerzahl. Der Saldo der Pendlerbeziehungen liegt damit wiederum beständig im positiven Bereich.

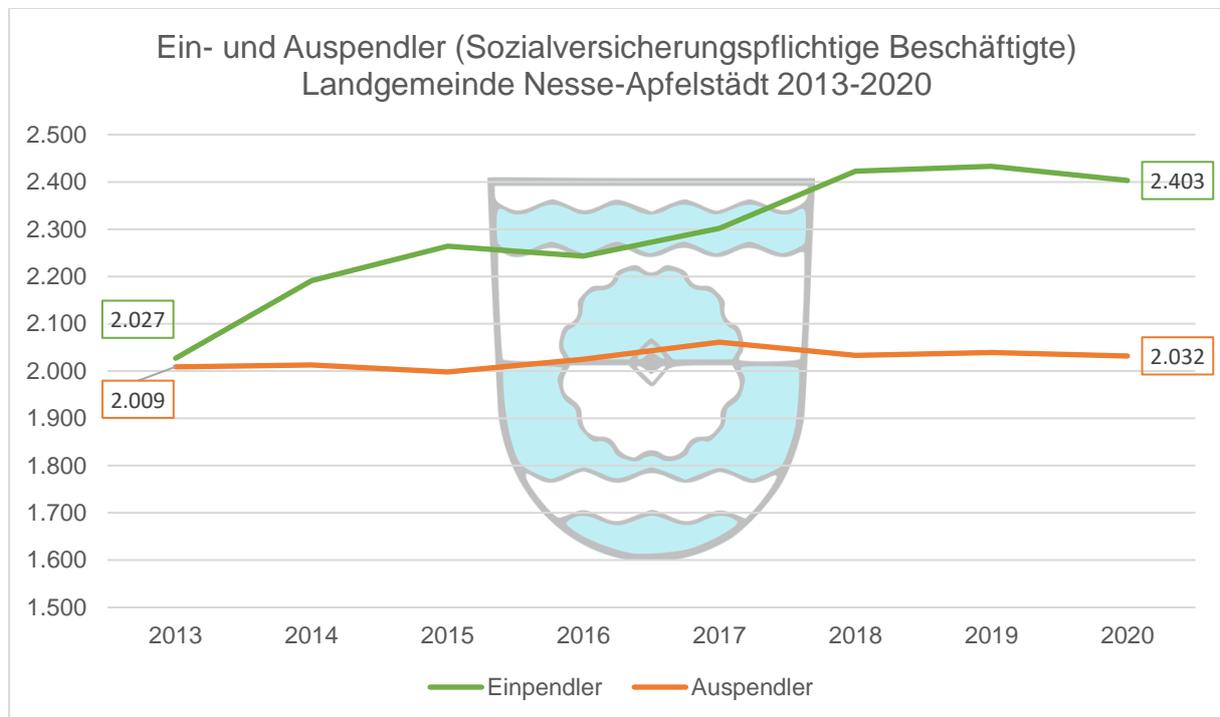


Diagramm 23: Pendler Nesse-Apfelstädt 2013-2020
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand 2021)

4.2. Gewerbeflächenentwicklung

Währenddessen sich Gewerbe historisch gesehen primär in integrierten Stadtlagen ansiedelte, begann seit der Industrialisierung die Suche nach monofunktionalen Standorten. Infolge veränderter Anforderungen an den Gewerbestandort in Hinsicht auf die verkehrliche Erschließung sowie Flächengrößen erfolgte die Gewerbeentwicklung seit den 1990`er Jahren hauptsächlich in neuen, oftmals am Ortsrand befindlichen Gewerbegebieten.

Die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt gilt, aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahnen A4 und A71 sowie der zentralen Lage in Deutschland, als attraktiver Industrie- und Gewerbestandort. Um Nutzungskonflikte einzuschränken, konzentrieren sich die gewerblichen Betriebe Nesse-Apfelstädt und ihren Ortsteilen neben einigen Einzelhandelsflächen, die sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilen, auf acht Gewerbegebiete in ebendieser Randlage.

Auf Grund der großen Bedeutung der Landwirtschaft für die Landgemeinde, werden in diesem Kapitel auch die Landwirtschaftsflächen dargestellt.



Gebiet	Fläche (ha)	Vorhandenes Gewerbe
Apfelstädt		
Gewerbegebiet Niederwiese	Ca. 31 ha (0 ha frei)	<ul style="list-style-type: none">• Fiege Logistik Stiftung & Co. KG• Festgesetztes Gewerbegebiet mit Bebauungsplan
		
Gewerbegebiet Ortsausgang West	Ca. 6,8 ha (ca. 0,5 ha frei)	<ul style="list-style-type: none">• Gartenwerk-Naturstein Weber GmbH• Karosserie & Lack Zötzsche GmbH• Helmar GmbH• SK Automation Germany GmbH• BITH Mustertechnik GmbH• TSI Verwaltungs GmbH• Hörmann KG Verkaufsgesellschaft



- MAS Rohrformteile GmbH
- Festgesetztes Gewerbegebiete mit B-Plan



Landwirtschaftsflächen Nord 1,7 ha (0 ha frei)

Landwirtschaftsflächen im nördlichen Gebiet des Ortsteiles



Gamstädt

Gewerbe-/Landwirtschafts-
gebiet

Ermstedter Str.

Ca. 7 ha (0 ha frei)

- Milchtankstelle
Gamstädt
- Stax Motel

Festgesetzte Gewerbefläche,
Fläche für Landwirtschaft und
sonstiges Sondergebiet Land-
wirtschaftlicher Betrieb im FNP,
kein B-Plan





Ingersleben

Gewerbegebiet

Gewerbefläche Florian-Geyer-Str.

Ca. 5,5 ha (ca. 1,9 ha frei)

Lagerhallen

- FNP Festsetzung Mischgebiet
- Teilweise vom FNP ausgenommene Flächen





Kleinrettbach

Gewerbe-/Landwirtschafts-
gebiet

Gamstädter Weg und Dor-
nenweg

Ca. 6 ha (0 ha frei)

- Agrar GmbH Gamstädt & Co. Lagerungs- und Vermarktungsgesellschaft KG
- Hofladen

Ausgewiesenes Sonstiges
Sondergebiet Landwirtschaft
und Mischgebiet im FNP, kein
B-Plan



Landwirtschaftsflächen
Brühl

Ca. 0,6 ha (ca. 0,23 ha frei)

- Lagerhallen

Ausgewiesene Fläche als
Mischgebiet im FNP.





Kornhochheim

Kornhochheim

Gewerbegebiet Kornhochheim

Ca. 50 ha (ca. 14 ha frei)

- Güterverkehr Mario Kott und Co.
- Autopark am Erfurter Kreuz GmbH
- Noweda Apothekergesellschaft GmbH
- Aromatique GmbH Spiritousenfabrik
- Biosan – biologische Sanierung
- Max Weishaupt GmbH
- Shell Tankstelle
- TSclean Tank- und Siloreinigung Neumann
- KFZ Meisterbetrieb Thomas Roos
- CarComplete24 GmbH
- Rewe Logistik Zentrum
- Becher Oberflächenveredelung GmbH
- R + S Solutions

Ausgewiesene Gewerbeflächen im B-Plan festgesetzt





Kornhochheim Landwirtschaftsflächen	Ca. 6,5 ha (0 ha frei)	Ausgewiesenes sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft im FNP
--	------------------------	--



Tabelle 10: Übersicht Gewerbegebiete der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2022)