

# **Flächennutzungsplan**

---

der Stadt Zeulenroda-Triebes

## **Anlage 1: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung**

### **1.1 Erläuterungsbericht - 3. Entwurf -**



**Änderungen gegenüber der Anlage 1 zum  
Feststellungsbeschluss sind blau hervorgehoben.**

## Inhalt

<b>1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zeulenroda-Triebes</b> .....	<b>5</b>
1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	5
1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung .....	12
<b>2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung</b> .....	<b>17</b>
2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung .....	17
2.2 Wohnungsbestand 1995 und 2014 .....	18
2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990 .....	20
2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf .....	26
2.4.1 Haushaltsentwicklung und demografische Situation .....	26
2.4.2 Wohnungsleerstand .....	28
2.4.3 Wohnungsabgang / Rückbau .....	29
2.4.4 Wohnbauflächenbedarf .....	29
2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung) .....	30
2.5.1 Wohnbaupotenzial (Baulücken i.S.d. § 34 BauGB) .....	30
2.5.2 Verfügbare Bauflächen in Plangebieten (i.S.d. § 30 BauGB) .....	32
2.6 Wohnungsbedarf 2035 .....	35
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>37</b>

### Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Zeulenroda und Triebes 1830 – 2005 unter Berücksichtigung der fortlaufenden Eingemeindungen .....	5
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung Zeulenroda-Triebes 2006- 2013 (Quelle: TLS 2019, 2021) .....	5
Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Zeulenroda-Triebes und des Landkreises Greiz von 1994 – 2018 (jeweils zum 31.12.) .....	6
Tab. 4: Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Ortsteile zum 31.12.2016 u. 31.12.2018 .....	7
Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zeulenroda-Triebes und im Landkreis Greiz im Zeitraum von 1998 – 2018 .....	7
Tab. 6: Natürlicher Saldo 2006 - 2020: Lebendgeborene und Sterbefälle in Zeulenroda-Triebes .....	8
Tab. 7: Wanderungssaldo 2006 - 2020: Zu- und Fortzüge in Zeulenroda-Triebes* einschließlich der Angaben für Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz .....	9
Tab. 8: Übersicht der Zielgebiete der Fortzüge aus der Stadt Zeulenroda-Triebes im Jahr 2016 .....	10
Tab. 9: Bevölkerungsentwicklung, seine Komponenten und Anteil des Wanderungssaldos an der Gesamtentwicklung .....	11
Tab. 10: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2060 (14. Koordinierte Bevölkerungsvorberechnung) .....	12
Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung Thüringen / Landkreis Greiz (2018 – 2035) - Angaben in 1.000 Einwohnern .....	13
Tab. 12: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung gem. 10., 12. kBV und tatsächlicher Einwohnerzahl (Angaben in 1.000 Einwohnern) .....	13
Tab. 13: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz und der Stadt Zeulenroda-Triebes 2014 – 2035 - * 1. rBV, ** 2. rBV, *** .....	14
Tab. 14: Wohnungsbestand im Gebiet der heutigen Stadt Zeulenroda-Triebes 1995 - 2018 .....	19
Tab. 15: Anteiliger Wohnungsbestand von Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz .....	19

Tab. 16: Wohnungsbestand und Leerstand von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zum 31.12.2018 .....	22
Tab. 17: Errichtung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Zeulenroda-Triebes und den Ortsteilen - Neubauten 2007 – 2018.....	24
Tab. 18: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen.....	25
Tab. 19: Haushaltsgröße in der Stadt Zeulenroda-Triebes und in den inzwischen eingemeindeten Ortschaften.....	26
Tab. 20: Gegenüberstellung der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und der Zensus des TLS 2011 sowie Angaben zur Haushaltsgrößenentwicklung.....	27
Tab. 21: Leerstand und Leerstandsquote zum Mai 2011 .....	28
Tab. 22: Leerstandsquoten in Greiz, Schleiz und Thüringen.....	28
Tab. 23: Baulücken in den Kernorten Zeulenroda und Triebes - Zuordnung zur Art der baulichen Nutzung.....	31
Tab. 24: Baulücken in den Ortsteilen - Zuordnung zur Art der baulichen Nutzung .....	31
Tab. 25: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Plangebietem gem. § 30 BauGB (Stand: Dezember 2019) .....	32
Tab. 26: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Satzungsgebieten gem. § 34 BauGB (Ergänzungssatzungen (Stand: November 2019) .....	33
Tab. 27: Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2035.....	35

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zeulenroda-Triebes 2006-2015.....	8
Abb. 2: Wanderungsbewegungen in der Stadt Zeulenroda-Triebes 2006-2015.....	10
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Zeulenroda-Triebes mit Angaben zum natürlichen und .....	11
Abb. 4: Altersstruktur in Zeulenroda-Triebes 2012 und 2030.....	15
Abb. 5: Altersstruktur der Stadt Zeulenroda-Triebes in den Jahren 2015, 2025 und 2035.....	16
Abb. 6: Geschosswohnungsbau an der Straße der DSF und am Otto-Grotewohl-Ring in Zeulenroda (Wohngebiet Rötlein) .....	21
Abb. 7: Wohngebiet West (Dr.-Otto-Nuschke-Straße (ZR) .....	21
Abb. 8: Wohngebiet Dr-Wilhelm-Külz-Straße (TR).....	21
Abb. 9: Bebauung im südlichen Bereich der Brunnenstraße .....	25

**Planverzeichnis:**

Anlage 1.2a: Bebauungsplangebiete / Baulücken

Anlage 1.2b: Bebauungsplangebiete / Baulücken

Anlage 1.2c: Bebauungsplangebiete / Baulücken

## 1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zeulenroda-Triebes

### 1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, in deren Verlauf die Einwohnerzahl auf Grund von Kriegen, Krankheiten und Naturereignissen sowie in Folge von Eingemeindungen starken Schwankungen unterworfen war. Während die beiden größten Siedlungsbereiche Zeulenroda und Triebes im Jahr 1843 zusammen unter 10.000 Einwohner zählten, waren es im Jahr 1939 17.505 Bewohner (s. Tab. 1). Der Bevölkerungsanstieg hielt kriegsbedingt durch einen Flüchtlingszuzug bis 1946 an. In den Folgejahren sank die Bevölkerungszahl jedoch wieder, was u. a. auch auf den s.g. „Pillenknicke“ zurückzuführen ist. Ab ca. 1960 bis 1981 erfolgte wiederum eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl. Den höchsten Bevölkerungsstand erreichte die Stadt Zeulenroda im Jahr 1994 mit 15.044 Bewohnern. In Triebes stieg die Einwohnerzahl ebenfalls kontinuierlich an und erreichte bereits 1939 mit 4.816 Einwohnern den höchsten Stand.

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Zeulenroda und Triebes 1830 – 2005 unter Berücksichtigung der fortlaufenden Eingemeindungen

Zeulenroda		Triebes	
1830 bis 1984	1994 bis 2005	1830 bis 1984	1994 bis 2005
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1830: 8.449</li> <li>• 1905: 9.776</li> <li>• 1910: 10.389</li> <li>• 1939: 12.688</li> <li>• <u>1946: 14.039</u></li> <li>• 1950: 13.694</li> <li>• 1960: 13.684</li> <li>• 1981: 14.709</li> <li>• 1984: 14.659</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>1994: 15.044</u></li> <li>• 1997: 14.959</li> <li>• 2000: 14.600</li> <li>• 2002: 14.158</li> <li>• 2003: 13.961</li> <li>• 2004: 13.750</li> <li>• 2005: 13.434</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1842: 1.254</li> <li>• 1933: 4.814</li> <li>• <u>1939: 4.816</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1994: 4.174</li> <li>• 1997: 4.120</li> <li>• 1999: 4.261</li> <li>• 2000: 4.230</li> <li>• 2002: 4.144</li> <li>• 2003: 4.113</li> <li>• 2004: 4.099</li> <li>• 2005: 4.040</li> </ul>

(Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik TLS 2014)

Für die Stadt Zeulenroda-Triebes lässt sich auf Grund der Ein- und Umgemeindungen keine durchgängige Zeitreihe erstellen. In Folge der Eingemeindungen 2006 (Triebes), 2011 (Merkendorf, Silberfeld und Zadelndorf) und 2012 (Teile der ehemaligen Gemeinde Vogtländisches Oberland) stieg die absolute Zahl der Einwohner der Stadt an und täuscht eine positive Bevölkerungsentwicklung vor (s. Tab. 2).

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung Zeulenroda-Triebes 2006- 2013 (Quelle: TLS 2019, 2021)

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2006	17.211	2013	17.098
2007	16.924	2014	16.948
2008	16.606	2015	16.901
2009	16.344	2016	16.115
2010	16.139	2017	16.594
2011	15.589	2018	16.487
2012	17.347	2020	16.194

Da die Ortschaften Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz Teile der Gemeinde Vogtländisches Oberland waren, liegen für sie für die Jahre 1999-2011 keine gesonderten Zahlen vor. Die Angaben zur Bevölkerungszunahme von Zeulenroda-Triebes erfolgt auf Grund der Um- und Eingemeindung der o. g. Ortschaften daher mit Hilfe eines Vergleiches der Einwohnerzahlen von Zeulenroda-Triebes zum 31.12.2011 und zum 31.12.2012 unter Berücksichtigung der Differenz aus dem natürlichen Saldo und dem Wanderungsgeschehen.

Einwohner Zeulenroda-Triebes zum 31.12.2011	15.859
natürlicher Saldo 2012	- 134
Wanderungssaldo 2012	- 71
Eingemeindung Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz	+ 1.693
Einwohner Zeulenroda-Triebes 31.12.2012	<u>17.347</u>

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Zeulenroda-Triebes und des Landkreises Greiz von 1994 – 2018 (jeweils zum 31.12.): \* Da die gekennzeichneten Ortschaften Teile der Gemeinde Vogtländisches Oberland waren, liegen keine auf den jeweiligen Ort bezogenen Daten vor (Quelle: TLS 2019)

	1994	1998	1999	2006	2011	2012
Zeulenroda	15.044	14.906	14.826	17.211	15 859	17.347
Triebes	4.174	4.083	4.653			
Dörtendorf	217	210				
Merkendorf	319	330	348	322		
Silberfeld	116	122	119	112		
Zadelsdorf	164	174	170	156		
Arnsgrün	415	404	*	*	*	
Bernsgrün	557	597	*	*	*	
Pöllwitz	1.009	976	*	*	*	
LK Greiz	127.861	126.137	125.156	114.384	104.464	

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zeulenroda	17.098	16.948	16.901	16.115	16.594	16.487
Triebes						
Dörtendorf						
Merkendorf						
Silberfeld						
Zadelsdorf						
Arnsgrün						
Bernsgrün						
Pöllwitz						
LK Greiz						

Fasst man die Einwohner aller Ortschaften zusammen, die heute zum Stadtgebiet Zeulenroda-Triebes gehören, ergibt sich für das Jahr 1994 ein Bevölkerungsstand von 22.015 Einwohnern. Bis zum 31.12.2018 ist diese Zahl auf 16.487 und bis zum 30.06.2019 auf 16.422 Einwohner gesunken. [Dieser Trend hat auch bis zum 31.12.2020 angehalten \(16.194 Einwohner\)](#). Dabei verteilt sich die Einwohnerschaft entsprechend den Angaben in Tab. 4 auf die einzelnen Ortsteile.

Tab. 4: Bevölkerungverteilung auf die einzelnen Ortsteile zum 31.12.2016 u. 31.12.2018  
(Quelle: Landratsamt Greiz für 2016 u. Stadtverwaltung Zeulenroda 2019)

Siedlungs- bereich	Einwohner		Ände- rung	Siedlungs- bereich	Einwohner		Ände- rung
	2016	2018			2016	2018	
Zeulenroda	9.995	9.839	- 156	Kleinwol- schendorf	124	124	0
Triebes	2.916	2.914	- 2	Dobia	118	118	0
Pöllwitz	612	590	- 22	Läwitz	108	108	0
Bernsgrün	415	418	+ 3	Förthen	98	98	0
Pahren	303	303	0	Stelzendorf	84	84	0
Niederböh- mersdorf	298	298	0	Silberfeld	78	79	+ 1
Mehla	287	287	0	Piesgitz	74	74	0
Arnsgrün	232	228	- 4	Frotschau	72	72	0
Weckersdorf	189	189	0	Wolfshain	69	69	-0
Dörtendorf	180	185	+ 5	Büna	57	57	0
Merkendorf	193	178	- 15	Schönbrunn	36	36	0
Zadelsdorf	148	148	0	Quingenberg	16	16	0
Leitlitz	133	133	0				

Ein Vergleich der Angaben zeigt für die Ortsteile kein einheitliches Bild der Bevölkerungsentwicklung. Ortsteile mit einer starken Bevölkerungsabnahme stehen Ortsteilen mit einer konstanten Einwohnerschaft bzw. Ortsteilen mit einer geringen Bevölkerungszunahme gegenüber.

Ergänzend erfolgt eine Gegenüberstellung der Entwicklung in den vergangenen 20 Jahren von 1998 bis 2018 für die Stadt Zeulenroda-Triebes sowie für den Landkreis Greiz.

Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zeulenroda-Triebes und im Landkreis Greiz im Zeitraum von 1998 – 2018 (Quelle: TLS 2019, eigene Berechnungen)

	1998	2018	Veränderung	
			Einwohner absolut	%
Stadt Zeulenroda-Triebes	21.802	16.487	- 5.315	- 24,38
Landkreis Greiz	126.137	98.159	- 27.978	- 22,18

Die Gegenüberstellung der Daten für die Stadt Zeulenroda-Triebes und den Landkreis Greiz zeigt ein annähernd gleich hohes Niveau im Bevölkerungsrückgang von bis zu ca.  $\frac{1}{4}$  (= 25 %) der Bevölkerung innerhalb der vergangenen 20 Jahre (1998 - 2018).

Für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes ist im Zeitraum 2012 - 2018 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von 4,96 % zu verzeichnen. Vergleichbare Städte weisen im gleichen Betrachtungszeitraum einen Bevölkerungsrückgang von 7,97% (Pößneck) und 6,84 % (Greiz) auf. D. h., der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Zeulenroda-Triebes lag in den angegebenen Jahren unter den Werten vergleichbarer Städte in Ostthüringen. In den vergangenen Jahren ist zudem der durchschnittliche jährliche Bevölkerungsrückgang erheblich zurückgegangen. Damit hält ungeachtet einer Abschwächung auch weiterhin der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückganges an.

Der Einwohnerrückgang in Zeulenroda-Triebes resultierte dabei bisher sowohl aus einem negativen Wanderungssaldo (erhöhte Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsteile gegenüber der Zuwanderung) als auch einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Letzteres heißt, dass es in Zeulenroda-Triebes weniger Geburten als Sterbefälle im Jahr gibt. Verstärkt wurde diese Entwicklung noch durch den Fortzug derjenigen

Jahrgänge, die sich in der Reproduktionsphase befinden und damit für die Geburten verantwortlich sind. Im Einzelnen weist die Stadt Zeulenroda-Triebes die folgenden Entwicklungen auf, wobei lediglich die Angaben der Jahre 2012 bis 2018 die Ortslagen Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz mit berücksichtigen.

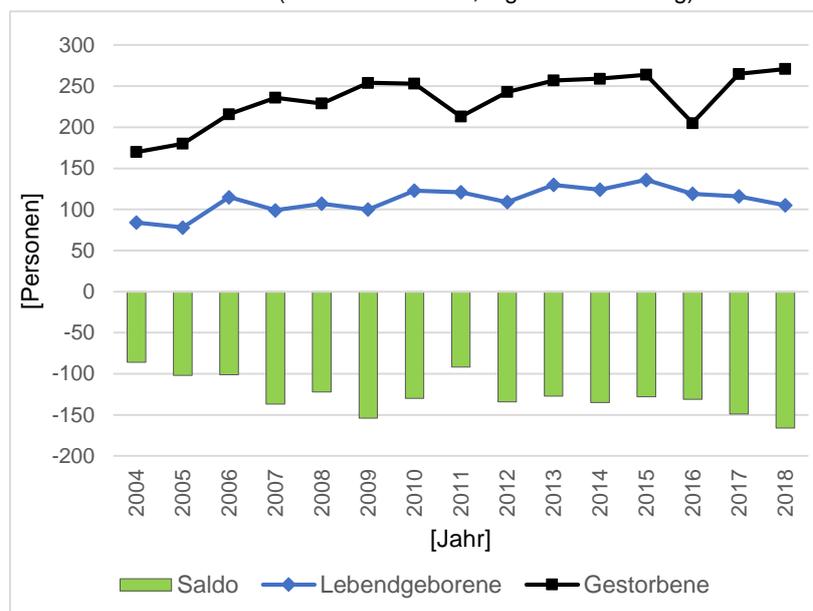
Tab. 6: Natürlicher Saldo 2006 - 2020: Lebendgeborene und Sterbefälle in Zeulenroda-Triebes

Jahr	Lebendgeborene					Gestorbene					Saldo
	ZT	M	S	Z	Σ	ZT	M	S	Z	Σ	
2006	115	5	0	1	121	216	3	2	1	222	- 101
2007	99	1	1	1	102	236	3	1	4	244	- 142
2008	107	0	0	2	109	229	5	0	2	236	- 127
2009	100	1	0	0	101	254	1	1	3	259	- 158
2010	123	2	1	1	127	253	2	0	2	257	- 130
2011	121				121	213				213	- 92
2012*	109				109	243				243	- 134
2013*	130				130	257				257	- 127
2014*	124				124	259				259	- 135
2015*	136				136	264				264	- 128
2016*	119				119	205				205	- 86
2017*	116				116	265				265	- 149
2018*	105				105	271				271	- 166
2019*	111				111	278				278	- 167
2020*	101				101	302				302	- 201
<b>Summe</b>					<b>1.732</b>					<b>3.785</b>	<b>- 2.043</b>
<b>Durchschnitt</b>					<b>115</b>					<b>252</b>	<b>- 136</b>

\* unter Berücksichtigung der Angaben für Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz, ZT = Zeulenroda-Triebes, M = Merkendorf, S = Silberfeld, Z = Zadelsdorf (Quelle: TLS 2019, 2021)

In den Jahren 2006 bis 2020 Jahren waren in Zeulenroda-Triebes durchschnittlich 115 Geburten/Jahr zu verzeichnen.

Abb. 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zeulenroda-Triebes 2004 - 2018 (Quelle: TLS 2019, eigene Darstellung)



In den zurückliegenden sieben Jahren (2012 – 2018) lag die Anzahl der Geburten geringfügig höher bei 120 Geburten / Jahr. Dabei übersteigt die Geburtenziffer in den Jahren 2006, 2010, 2011 sowie von 2013 bis 2016 den Durchschnittswert. Dies ist vor allem darauf zurück zu führen, dass sich gegenwärtig geburtenstarke Jahrgänge in der aktiven Reproduktionsphase befinden.

Die Zahl der Todesfälle lag im gleichen Zeitraum bei 3.205 bzw. 2.007 Sterbefällen, was einem Durchschnitt von 247 bzw. 287 Todesfällen pro Jahr entspricht und damit deutlich über der Anzahl der Geburten liegt. Zusammenfassend zeigen die Daten für die Jahre 2006 bis 2018, dass die Sterberate die Geburtenrate deutlich übersteigt und in den vergangenen Jahren noch zugenommen hat. Diese Angabe gibt den generellen Trend für Thüringen und Deutschland wieder.

Die Bevölkerungsentwicklung wird neben der natürlichen Entwicklung aus Geburten und Sterbefällen auch von den Zu- und Fortzügen bestimmt. Die folgende Zusammenstellung (Tab. 7) gibt das Wanderungsgeschehen der Jahre 2006 bis 2020 wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Wanderungsverhalten in den Jahren 2006 bis 2010 auch die Bewegungen zwischen den angegebenen, damals noch eigenständigen Gemeinden berücksichtigt, da es sich zum damaligen Zeitpunkt noch um selbstständige Gemeinden handelte. Umzüge zwischen diesen Ortschaften nach 2011 werden dagegen als Binnenwanderungen nicht mehr erfasst.

Tab. 7: Wanderungssaldo 2006 - 2020: Zu- und Fortzüge in Zeulenroda-Triebes

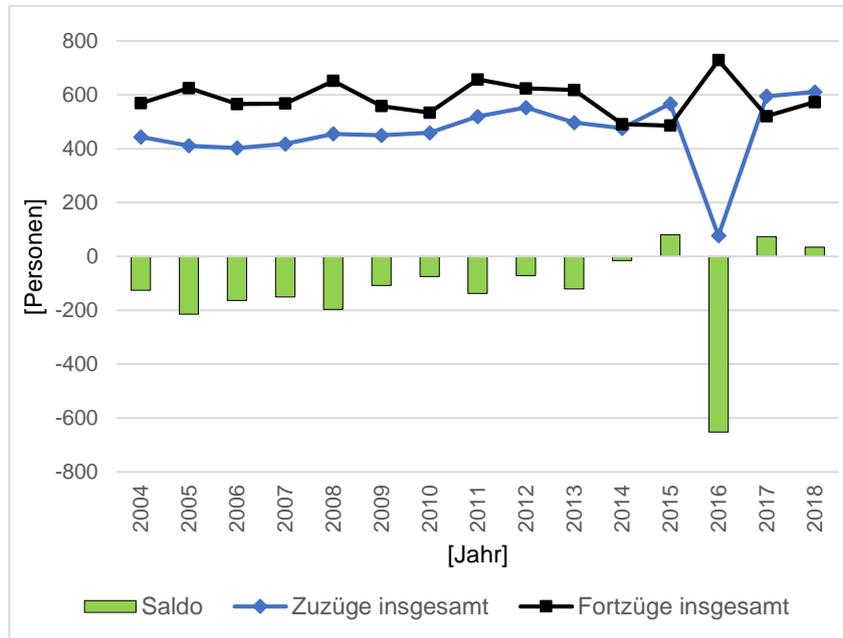
\* einschließlich der Angaben für Amsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz (Quelle: TLS 2019/2020)

Jahr	Zuzüge					Fortzüge					Saldo
	ZT	M	S	Z	Σ	ZT	M	S	Z	Σ	
2006	403	7	3	1	414	566	17	2	2	587	- 173
2007	418	5	1	7	431	568	7	3	3	581	-150
2008	455	8	6	9	478	652	15	6	14	687	- 209
2009	450	6	8	4	468	558	17	11	13	599	- 131
2010	459	2	2	8	471	534	8	5	7	554	- 83
2011	520				520	657				657	- 137
2012*	553				553	624				624	- 71
2013*	497				497	618				618	- 121
2014*	476				476	491				491	-15
2015*	567				567	486				486	81
2016*	77				77	729				729	- 652
2017*	595				595	521				521	74
2018*	611				611	573				573	38
2019*	558				558	526				526	32
2020*	501				501	459				459	42
Summe					7.217					8.692	Σ- 1.475
Durchschnitt					481					579	

Für die Jahre 2006 bis 2020 sind kontinuierlich hohe Zu- und Fortzüge zu verzeichnen. Dabei umfasst der Anteil der Fortzüge ca. 3 - 4 % der Gesamtbevölkerung. Insgesamt weist der Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2020 einen negativen Wert auf (Gesamtwanderungsverlust 1.475 Personen mit **abnehmender Tendenz**). Damit lag der Anteil der Fortzüge am Gesamtwanderungsverlust mit Zeitraum 2006 bis 2018 mit 125 % über dem Wert der Zuzüge. In den Jahren 2014, 2015, 2017 bis 2020 verzeichnete der Wanderungssaldo eine zunehmend positive Entwicklung. Dies ist u. a. auch auf den Anstieg der Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Lediglich 2016 blieb die Anzahl der Zuzüge mit 77 Personen weit unter dem

ermittelten Durchschnittswert von 474 Personen. Damit ist auch in Zeulenroda-Triebes der Trend zu einem annähernd ausgeglichenen Wanderungssaldo mit einem geringen Überschuss an Zuzügen eingetreten.

Abb. 2: Wanderungsbewegungen in der Stadt Zeulenroda-Triebes 2004-2018  
(Quelle: TLS 2019, eigene Darstellung)



Die Auswertung der Fortzüge im Jahr 2016 ergab, dass knapp die Hälfte (43,0 %) der einst in Zeulenroda-Triebes gemeldeten und innerhalb des Landkreises verzogenen Personen die Stadt Greiz und 15,6 % die Gemeinde Langenwetzendorf als neuen Wohnort gewählt haben. Zu beachten ist jedoch, dass ca. 31 % (18 Personen) der nach Greiz umgezogenen Personen Asylbewerber waren, die dort im Asylbewerberheim eine neue Unterkunft fanden. Sonstige Zielorte der Fortzüge waren in den meisten Fällen die sächsischen Städte Plauen (7,6 %), Leipzig (6,7 %) und Pausa-Mühltrorf (6,4 %). Der Wegzug in die Großstadt Leipzig aber auch nach Halle lässt sich u. a. durch Studenten begründen, die ihren ersten Wohnsitz an den Studienort verlegt haben. Ein Umzug in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden erfolgt dagegen oft aus familiären Gründen bzw. einem besseres Angebot an Wohnraum und/oder Wohnbauflächen. 190 Fortzüge (= 37,8 %) erfolgten 2016 in anderen Kommunen des Landkreises Greiz bzw. die sächsischen Nachbargemeinden. Während die Stadt Zeulenroda-Triebes auf einen Fortzug in die Nachbarkommunen aus familiären Gründen weitgehend keinen Einfluss nehmen kann, kann sie einem Fortzug aus Gründen eines fehlenden Wohnraum- bzw. Wohnbauflächenangebotes entgegenwirken.

Tab. 8: Übersicht der Zielgebiete der Fortzüge aus der Stadt Zeulenroda-Triebes im Jahr 2016  
(Quelle: Stadt Zeulenroda-Triebes 2017, eigene Berechnung)

	Anzahl Personen	In %
<b>Fortzüge 2016</b>	502	100,0
<b>Fortzüge innerhalb des Landkreises Greiz</b>	<b>135</b>	<b>26,9</b>
davon nach Greiz	58	43,0
davon nach Langenwetzendorf	21	15,6
davon nach Auma-Weidatal	15	11,1

davon nach Weida	15	11,1
<b>Fortzüge innerhalb des Bundesgebietes</b>	<b>342</b>	<b>68,1</b>
davon nach Plauen	26	7,6
davon nach Leipzig	23	6,7
davon nach Pausa-Mühltroff	22	6,4
davon nach Halle/Saale	7	2,0
davon nach Elsterberg	7	2,0
<b>Fortzüge ins Ausland</b>	<b>25</b>	<b>5,0</b>

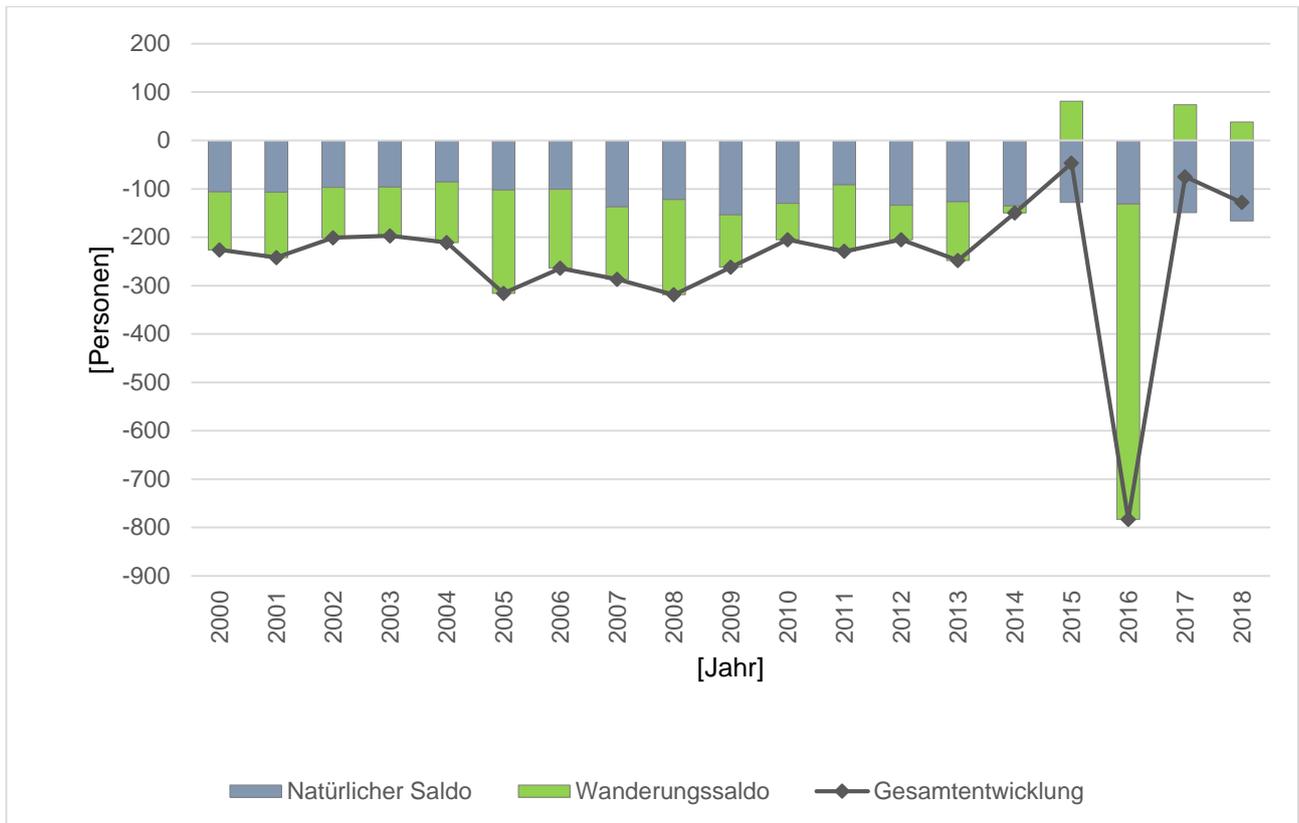
Neuere Daten aus dem Jahr 2018 zeigen eine vergleichbare Entwicklung. Im Jahr 2018 wurden 526 Wegzüge erfasst. Hiervon erfolgen 115 (= 21,9 %) innerhalb des Landkreises Greiz und 411 (= 78,1 %) in das restliche Bundesgebiet bzw. ins Ausland.

Tab. 9. Bevölkerungsentwicklung, seine Komponenten und Anteil des Wanderungssaldos an der Gesamtentwicklung Quelle: TLS 2019, eigene Berechnungen)

Jahr	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo	Gesamtentwicklung	Anteil Wanderungssaldo
2006	- 101	- 163	- 264	61,7 %
2007	- 137	-150	- 287	52,3 %
2008	- 122	- 197	- 319	61,8 %
2009	- 154	- 108	- 262	41,2 %
2010	- 130	- 75	- 205	36,6 %
2011	- 92	- 137	- 229	59,8 %
2012*	- 134	- 71	- 205	34,6 %
2013*	- 127	- 121	- 248	48,8 %
2014*	-135	-15	-150	10,0 %
2015*	-128	81	-47	38,8 %
2016*	-131	-652	-783	83,3 %
2017*	-149	74	-75	
2018*	-166	38	-128	
<b>Summe</b>	<b>Σ- 1.675</b>	<b>Σ- 1.496</b>	<b>Σ- 3.171</b>	<b>47,2 %</b>

Die o. g. Zahlen (Tabellen 5 und 6) sowie die Abb. 1 und 2 belegen, dass in Zeulenroda-Triebes beide Komponenten, d.h. sowohl die natürliche Entwicklung als auch das Wanderungsverhalten, bei der negativen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre eine Rolle gespielt haben. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung eine zunehmend größere Rolle beim Rückgang der Bevölkerung spielt.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Zeulenroda-Triebes mit Angaben zum natürlichen und Wanderungssaldo der Jahre 2006 – 2018 (Quelle: TLS 2019, eigene Darstellung)



Zusammenfassend belegen die o. g. Zahlen der vergangenen Jahre einen anhaltenden, jedoch abnehmenden Bevölkerungsrückgang bei einem steigenden Sterbeüberschuss und einem leicht positiven Wanderungssaldo.

### 1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Für den Freistaat Thüringen liegt gegenwärtig mit der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) eine aktuelle Prognose zur Bevölkerungsentwicklung vor (STATISTISCHES BUNDESAMT [DESTATIS] 2019).

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die zum 31.12.2018 fortgeschriebene Bevölkerungszahl. Basisjahr ist das Jahr 2018. Bei dieser Vorausberechnung wird von einer Geburtenrate von 1,55 Kinder je Frau und einem durchschnittlichen Wanderungssaldo von 147.000 Personen pro Jahr ausgegangen.

Tab. 10: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2060 (14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2019, Destatis)

	Basisjahr 2018*	2019	2020	2025	2030	2035	2060
Thüringen	2.143	2.134	2.124	2.064	1.986	1.907	1.584

	Saldo 2035 : 2018	Saldo %	Saldo 2060 : 2018	Saldo %
Thüringen	- 236	- 11	- 559	- 26,1

(Angaben in 1.000 Einwohnern); \*IST-Werte des Jahres 2018

Entsprechend diesen Berechnungen wird die Einwohnerzahl des Freistaates gemäß o. g. 14. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung im Zeitraum von 2018 bis 2035 um 11 % (= - 236.000 Personen) und voraussichtlich bis 2060 um insgesamt 26,1 % (= 559.000 Personen) abnehmen, d. h. Thüringen wird entsprechend

der o. g. Prognose bis 2060 ca. ein Viertel seiner Bevölkerung verlieren. Für den Landkreis Greiz liegen hierzu Berechnungen bis zum Jahr 2035 vor, die in der folgenden Tabelle den Daten des Freistaates gegenübergestellt werden. Ergänzend werden die Ergebnisse aus dem Demographiebericht der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen zum Vergleich angegeben.

Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung Thüringen / Landkreis Greiz (2018 – 2035) - Angaben in 1.000 Einwohnern gem. TLS, 2019 (Quelle: TLS 2019 u. Destatis 2019)

	Basisjahr 2018	2020	2025	2030	2035	Saldo 2035 : 2018	Saldo %
Thüringen	2.143	2.124	2.2064	1.986	1.907	- 157	- 11
LK Greiz	98,2	96	90,7	85,5	80,8	- 17,4	- 17,7

Folgt man den Angaben des TLS so nimmt die Bevölkerung im Landkreis Greiz ausgehend vom Jahr 2018 bis zum Jahr 2035 um 17,7 % ab und damit wesentlich stärker als im gesamten Freistaat Thüringen. Es wird dabei im Jahr 2035 von ca. 80.800 Einwohnern ausgegangen (ein Rückgang seit 1994 um 36,8 %!!). Eine vom Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung erstellte Prognose der Einwohnerentwicklung in Ostthüringen, die im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen erstellt wurde, geht bei einer Fortschreibung der Status-quo-Prognose für das Jahr 2030 von 73.103 Einwohnern aus. Dass es sich bei den o. g. Daten für die Jahre 2010/2013 um eine realistische Entwicklung handelt, zeigt ein Vergleich der Annahmen für den Landkreis Greiz der 12. kBV mit der 10. kBV (TLS 2004) und dem tatsächlichen Einwohnerstand zum 31.12.2010 bzw. 31.12.2013 (vgl. Tab. 10). Die aktualisierten Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik für das Jahr 2030 zeigen jedoch, dass der Rückgang der Bevölkerung weniger drastisch ausfällt, als von der 12. kBv angekündigt.

Tab. 12: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung gem. 10., 12. kBV und tatsächlicher Einwohnerzahl (Angaben in 1.000 Einwohnern) (Quelle: TLS 2004, 2010 und 2018)

Jahr	10. kBV	12. kBV	Einwohner zum 31.12.
2010	110,2	107,2	107,5
2013			102,1
2015	104,3	98,7	101,1
2018			98,2
2020	98,1	90,2	

Eine direkte Übernahme der Landkreisdaten auf die Kommunen ist nicht möglich, da unterschiedliche Strukturen und die räumliche Lage der Gemeinden Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist in den Umlandgemeinden der größeren und mittelgroßen Städte (Gera, Greiz, Zeulenroda-Triebes) eine relativ geringere Bevölkerungsabnahme oder gar -zunahme bei einem gleichzeitigen Einwohnerschwund in den Städten zu verzeichnen. Größere Neubaugebiete bei einer gleichzeitig geringen Bevölkerungszahl können zu einer prozentual starken Bevölkerungszunahme führen (z.B. Brahmenau, Wolfsgefährdt, Langenwetzendorf und Reudnitz) und das Gesamtbild der Bevölkerungsentwicklung beeinträchtigen. Für die Stadt Zeulenroda-Triebes können die vorhandenen statistischen Berechnungen nicht direkt für eine Bevölkerungsprognose herangezogen werden, jedoch wird sich der allgemeine Trend einer weiteren Bevölkerungsabnahme auch in Zeulenroda-Triebes zeigen. Dieser Bevölkerungsrückgang wird sich aber abhängig vom vorhandenen Siedlungsbereich unterschiedlich stark äußern. Im städtischen Siedlungsbereich kann es durch die schrumpfende Bevölkerung zu einem steigenden Leerstand sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesektor kommen. Hierrunter

kann die Attraktivität des städtischen Bereichs zunehmend leiden. Zudem fehlen positive auf die Region wirkenden Impulse aus den angrenzenden Zentren Gera und Plauen.

Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegen Angaben zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung aus dem Demographiebericht der regionalen Planungsstelle Ostthüringen (Stand: 21. Oktober 2014) vor. Ergänzend kann auf Angaben des Landesamts für Statistik zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung in den regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen (rBV) für die Stadt Zeulenroda-Triebes bis 2035 zurückgegriffen werden.

Tab. 13: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz und der Stadt Zeulenroda-Triebes 2014 – 2035 - \* 1. rBV, \*\* 2. rBV, \*\*\* (Quelle TLS 2019/2020)

	Basisjahr 2014	2015	2018	2020	2025	2030	2035	Saldo 2035 : 2014	Saldo %
LK Greiz*	101.382	100.014		94.418	88.427	82.407	76.894	- 24.488	- 24,2
LK Greiz**	101.382		98.2XX	96.0XX	90.7XX	85.5XX	80.8XX	- 20.5XX	- 20,X
Stadt Zeulen- roda-Triebes*	16.948	16.696		15.672	14.585	13.469	12.421	- 4.275	- 25,6
Bevölkerungs- stand***	16.948	16.901		16.194					

Entsprechend den o. g. Prognosen wird für das Jahr 2035, dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes, mit einer prognostizierten Einwohnerzahl von 12.421 Personen gerechnet. Es ist also in den kommenden Jahren mit einem weiteren erheblichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Aktualisierte Prognosen gemäß der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen liegen mit Stichtag 12.12.2019 für die Stadt Zeulenroda-Triebes noch nicht vor.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den o. g. Zahlen nur um Prognosen handelt. Je kleiner eine Kommune ist, desto stärker können sich Einzelereignisse auf die tatsächliche Entwicklung auswirken. Die vorliegenden Angaben gehen von einer Entwicklung entsprechend der vorhandenen Struktur aus. Aufgrund der vorliegenden aktuellen Angaben ist jedoch anzunehmen, dass die bisher offiziell angesetzte Einwohnerzahl für das Jahr 2035 zu gering ist, da

- die tatsächlichen Einwohnerzahlen zu den jeweiligen Stichtagen (31.12.) über den bisher prognostizierten Zahlen liegen (s. a. [Angaben zum Jahr 2020 mit 522 Einwohnern über dem errechneten Wert](#)),
- die 2. rBV u. a. für den Landkreis Greiz einen um ca. 4 % geringeren Bevölkerungsrückgang aufweist,
- die Stadt Zeulenroda-Triebes in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der weichen Standortfaktoren durchgeführt hat und damit als Zuzugsort attraktiver geworden ist,
- eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht.

Bei einer Analyse der prognostizierten Entwicklung zeigt sich, dass die Ursache des Bevölkerungsrückgangs in Zeulenroda-Triebes im geringen Umfang im Wanderungssaldo jedoch v. a. in der negativen natürlichen Entwicklung liegen wird.

**Ausgehend von den o. g. offiziellen Angaben wird für die weiteren Analysen von einer Einwohnerzahl von 12.421 Personen im Jahr 2035 ausgegangen.** Bei einem Bevölkerungsrückgang von 20 % im Zeitraum 2014 bis 2035 an Stelle der angesetzten 25,6 % würde sich eine Einwohnerzahl von 13.558 Menschen ergeben.

Neben der absoluten Einwohnerzahl ist auch die Altersstruktur in die weitere Bewertung und Planung einzustellen. So erfordert die Zunahme des Bevölkerungsanteils der Altersklasse > 65 einen Ausbau der senioren-gerechten Wohnungen. Ein Rückgang der Altersklasse 25 - 65 umfasst den im Arbeitsprozess stehenden Einwohneranteil. Ein Rückgang wirkt sich sowohl im Wirtschaftsleben als auch im aktiven Baugeschehen, v.a. im Segment des Baus von Einfamilienhäusern aus. Die Entwicklung der Altersklasse 0 -16 ist dagegen für die Planungen zur Schulentwicklung sowie der Kinder- und Jugendeinrichtungen von entscheidender Relevanz.

Beim Ansatz der Status-Quo-Entwicklung wird sich die allgemeine demographische Entwicklung auch in der Altersstruktur von Zeulenroda-Triebes niederschlagen. Mittels der Daten der Bertelsmann-Stiftung zur Entwicklung der Altersklassen bis zum Jahr 2030 (Demografiebericht) lässt sich die vergangene (2015) und zukünftige Struktur (2030) gegenüberstellen. Der Anteil der Altersgruppe > 65 wird von 28,3 % auf 39,9 % ansteigen. Im Gegensatz dazu sinkt der Anteil der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen von derzeit 59 % auf 47,3 %. Der Anteil der unter 18-jährigen verbleibt voraussichtlich auf einem annähernd konstanten Niveau von 13,8 % (2015) bzw. 12,8 % (2030) der Bevölkerung.

Abb. 4: Altersstruktur in Zeulenroda-Triebes 2015 und 2030  
(Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung 2017)

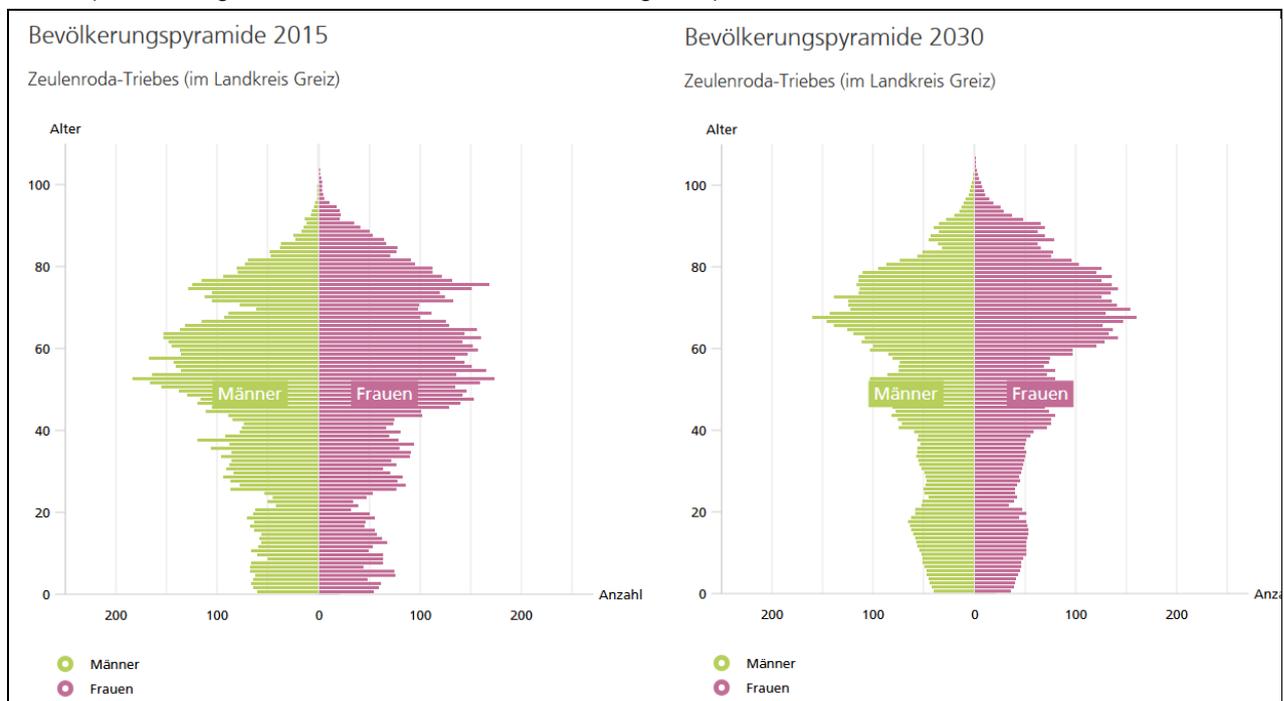
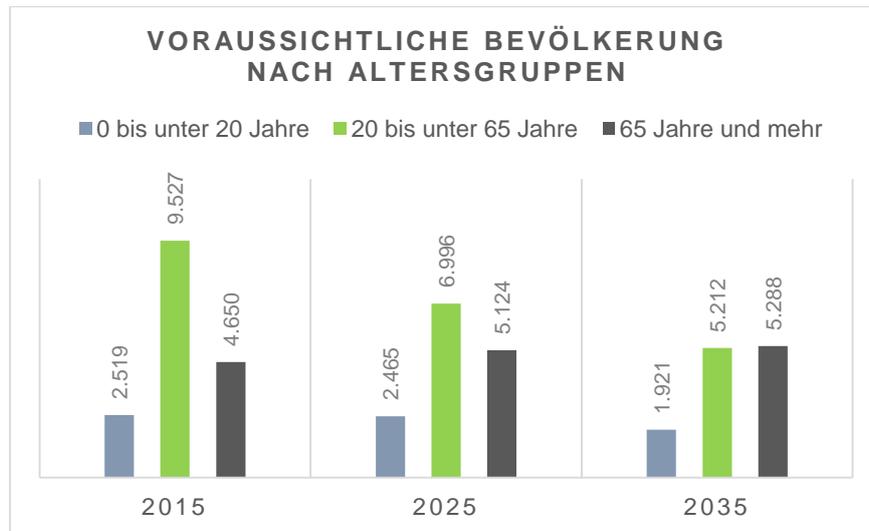


Abbildung 5 veranschaulicht ebenfalls die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen für die Jahre 2025 und 2035 ausgehend vom Jahr 2015 gem. dem Thüringer Landesamt für Statistik. Der Anteil der Altersgruppe > 65 wird voraussichtlich von 27,9 % im Jahr 2015 auf 42,6 % im Jahr 2035 ansteigen. Im Gegensatz dazu sinkt der Anteil der Altersgruppe der 20 bis 65-Jährigen von derzeit 57,1 % auf 42,0 %. Der Anteil der unter 20-Jährigen verbleibt auf einem annähernd konstanten Niveau von ca. 15 % der Bevölkerung. Im Jahr 2035 wird somit weniger als 1/5 der Bevölkerung der Gruppe der unter 20-Jährigen angehören.

Abb. 5: Altersstruktur der Stadt Zeulenroda-Triebes in den Jahren 2015, 2025 und 2035  
(Quelle: TLS 2017, eigene Bearbeitung)



Der anhaltende Prozess der Bevölkerungsabnahme und damit auch einer weiteren Überalterung kann nur mittel- bis langfristig durch raumbedeutsame Maßnahmen beeinflusst werden. Der bisher zu beobachtende Suburbanisierungsprozess, der zu einer Abwanderung von Einwohnern in das Umfeld der Städte geführt hat, hat sich bereits zum Teil bzw. wird sich mittelfristig umkehren. Die auch in den kleineren Gemeinden abnehmenden Einwohnerzahlen und der damit einhergehende Rückgang bzw. Verlust von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen führen zu einem Attraktivitätsverlust der Umlandgemeinden bzw. der dörflich geprägten Siedlungsbereiche von Zeulenroda-Triebes. Zudem wurde die Suburbanisierung bisher auch nicht durch die mit dem Fortzug „aufs Land“ verbundenen zusätzlichen Kosten beeinträchtigt (z. B. Zweitwagen, Fahrkosten etc.). Die anhaltenden Entwicklungen u. a. auch im Bereich der Energiekosten werden somit mittel- bis langfristig zu einer Attraktivitätssteigerung der Zentren und damit auch der Stadtteile Zeulenroda und Triebes führen.

Um der bisher vorausgesagten "katastrophalen" Bevölkerungsentwicklung zu begegnen, muss und will die Stadt Zeulenroda-Triebes sowohl die prognostizierte Entwicklung in ihren Planungen berücksichtigen, aber andererseits auch alle Möglichkeiten nutzen, dieser Entwicklung zu begegnen, so dass die o. g. Prognose nicht im vollen Umfang eintreten wird. Hierbei kann die Kommune u. a. durch folgende Maßnahmen im Rahmen der kommunalen Planung beitragen:

- Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen / Wohnbauflächen
- Bereitstellung von direkt verfügbaren Wohnbauflächen für den gehobenen individuellen Bedarf;
- Bereitstellung von günstigem Bauland;
- Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraums;
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Schaffung attraktiver öffentlicher Grün- und Waldflächen;
- Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen im Wohnumfeld und darüber hinaus in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Versorgung;
- Schaffung der Voraussetzungen für ein Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen auf ausgewiesenen Bauflächen für Gewerbe und Industrie;
- Fortsetzung der Anstrengungen zur Entwicklung des Fremdenverkehrs durch die Darstellung von ergänzenden Sondergebieten der touristischen Entwicklung.

Durch die konsequente Umsetzung der o. g. Maßnahmen soll die Attraktivität der Stadt gesteigert werden, um der Abwanderung entgegenzusteuern und den Zuzug zu erhöhen, wobei die o. g. Ziele zum Teil erst in Verbindung mit den auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zu erstellenden verbindlichen Bauleitpläne konkretisiert und umgesetzt werden. Mittelfristig kann nur durch die Bindung junger Menschen an die Stadt auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden.

Anhand der vorliegenden Daten erfolgte zudem eine Analyse der momentanen Altersstruktur hierfür wurden vier Altersgruppen gebildet. Die Gruppen wurden wie folgt unterteilt: 0- 18 Jahre, 18-47 Jahre, 47-67 Jahre sowie die über > 65-Jährigen. Entsprechend dieser Einteilung lässt sich feststellen, dass in den städtischen Siedlungsgebieten der Anteil der ab 47- Jährigen mit ca. 60 % höher liegt als bei den meisten dörflichen Bereichen. Im Ortsteil Arnsgrün ist die Bevölkerungsverteilung nahezu identisch.

## **2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung**

---

### **2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung**

Kritische Vorbemerkung: Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es gem. § 5 Abs. 1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung entsprechend den absehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen: Die absehbaren Bedürfnisse zielen dabei auf einen Planungshorizont von 10 - 15 Jahren. Im Rahmen der Entwicklung des Baugesetzbuches wurde dabei weitgehend von einer kontinuierlichen baulichen "Weiter"-Entwicklung und Neuausweisung von Bauflächen ausgegangen. Mit der Darstellung weiterer Bauflächen wurde nicht nur der für den Planungshorizont absehbare Bauflächenbedarf berücksichtigt, sondern auch der innerhalb des Planungshorizontes entstehenden Nachfrage entsprochen. Bei der derzeitigen Entwicklung in vielen Kommunen mit einer abnehmenden Einwohnerzahl ist dieser Ansatz kritisch zu hinterfragen. Eine auf den Planungshorizont, hier das Jahr 2035, ausgerichteten Bauflächendarstellung berücksichtigt lediglich den zum Endzeitpunkt (2035) bestehenden Bedarf, lässt dabei aber die zwischenzeitige Nachfrage außer Acht und führt damit letztendlich zu einer Verstärkung der negativen Entwicklung. D.h. in der Konsequenz, dass die Kommunen mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung ungeachtet dem absehbaren Bedarf 2035 weitere Bauflächen bereitstellen müssen. Neben der Bauflächenausweisung ist es auch von Nöten, Fördermöglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen. Nur so wird es möglich sein, die vorhandenen und prägenden Siedlungsstrukturen zu erhalten. Zu beachten gilt es auch, dass sich die Wohnungen / Bauflächen an die künftigen aber auch bestehenden Wohnanforderungen anpassen müssen. Hierfür müssen auch infrastrukturelle und soziale Voraussetzungen erfüllt sein. Dies wird vor allem für die ländlich geprägten Ortsteile eine Herausforderung darstellen.

Ungeachtet der o. g. Ausführungen muss auch die Stadt Zeulenroda-Triebes im Rahmen der Wohnbauflächenbereitstellung auf die absehbare Entwicklung angemessen reagieren. Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen.

- 1.) Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014) hat Zeulenroda-Triebes als Mittelzentrum festgelegt (Z 2.2.9). Damit kommt der Stadt eine herausgehobene Stellung zu. Die Stadt hat damit ein breites Spektrum an Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie ein umfassendes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes bereitzustellen. Hierzu ist auch der entsprechende Wohnraum vorzuhalten. Siedlungserweiterungen sollen vorrangig in zentralen Orten erfolgen. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden (G 2-5 Regionalplan Ostthüringen – RP-OT), wobei die Flächenneuanspruchnahme zukünftig deutlich reduziert werden soll. In der Begründung zu diesem Grundsatz wird weiter ausgeführt, dass bei einer Neuausweisung von Siedlungsflächen für zentrale Orte ein Wert von 0,1 ha pro

- 1.000 Einwohner und Jahr nicht überschritten werden soll. Dieses würde auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerzahl von 2035 einer maximalen Siedlungsflächenerweiterung von 1,21 ha/Jahr (bis 2035: 19,4 ha) entsprechen. Hierunter fallen sämtliche Siedlungsentwicklungen unabhängig von der Art der Nutzung. Unberücksichtigt bleibt hierbei, wenn gem. o. g. Erläuterungen von einer höheren Einwohnerzahl im Jahr 2035 auszugehen ist.
- 2.) Der Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 gibt in den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung (Leitvorstellung 2.4 Nr. 3) das Ziel vor, dass der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll. Langfristiges Ziel ist es dabei, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenmanagement in der Summe auszugleichen. Damit wird zugleich der Regionalplan relativiert.
  - 3.) Es ist zu berücksichtigen, dass zentrale Orte zusätzlich zur Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Eigenversorgung weitere Wohnbauflächen bereitstellen sollen (Suburbanisierungsprozess).
  - 4.) Der Regionalplan Ostthüringen weist als Grundsatz (G) 4-25 den Ausbau des Teilraumes um die Talsperre Zeulenroda zu einem Tourismuszentrum aus. Dieser Grundsatz wird bereits durch zahlreiche Maßnahmen an der Talsperre umgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit der touristischen Entwicklung im Segment des "Sanften Tourismus" auch die Wohn- und Freizeitqualitäten aufgewertet werden. Dieses kann sich günstig auf den Wohnstandort Zeulenroda-Triebes auswirken.
  - 5.) **Der in den vergangenen Jahren negative Wanderungssaldo fällt inzwischen positiv aus, was v a. aus dem Zuzug junger Menschen und Familien resultiert, die Arbeitsplätze in Zeulenroda und Umgebung gefunden haben und für die Wohnungen / Bauflächen bereitgehalten werden müssen. Unabhängig davon muss zukünftig vor allem einer Abwanderung junger Menschen aus Zeulenroda entgegengewirkt und ein weiterer Zuzug gefördert werden.**
  - 6.) Ungeachtet einer vorrangigen Innenentwicklung wird auch zukünftig ein Bedarf vor allem bei jungen Familien nach Einfamilienhäusern bestehen.
  - 7.) Die demografische Entwicklung führt zu einem steigenden Bedarf an unterschiedlichen altengerechten Wohnformen.
  - 8.) Mit der politischen und gesellschaftlichen Wende 1989 setzte eine umfassende und gravierende Veränderung im Wohnungswesen ein. Während bis 1989 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) mit zu den bevorzugten Wohnungen gehörten und die Altbausubstanz weitgehend dem Verfall preisgegeben war, erfolgte ab 1990 eine Umorientierung zu Einfamilienhäusern aber auch zur Sanierung der vorhandenen Bausubstanz. Parallel dazu verlief die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner.
  - 9.) Das Thüringer Landesamt für Statistik (Stand Oktober 2015) hat in seinen fortlaufenden Berechnungen alle Wohnungen der ehemaligen Gemeinde Vogtländisches Oberland der Stadt Zeulenroda-Triebes zugeschlagen, also auch die Wohnungen in den Ortsteilen, die der Stadt Greiz zugeordnet wurden. Hierbei handelt es sich insgesamt um 1.455 Wohnungen.

Für die folgenden Darstellungen wurde sowohl auf die Ergebnisse der aktuellen Gebäude- und Wohnraumzählung des Zensus 2011 (TLS 2013), deren Fortschreibung und Auswertung (TLS 2019) als auch auf die Ausgangsdaten der Erhebung 1995 bzw. deren Fortschreibung zurückgegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise größere Abweichungen zu den bisher vorliegenden Daten auftreten.

## 2.2 Wohnungsbestand 1995 und 2018

Mit Stichtag 30.09.1995 fand eine umfassende Gebäude- und Wohnungszählung in Thüringen und damit auch in Zeulenroda-Triebes und den Ortsteilen statt. Die damals ermittelten Zahlen wurden durch das Thüringer

Landesamt für Statistik auf Grund der durch die Kommunen gemeldeten Zahlen fortgeschrieben. Eine weitere umfangreiche Erfassung erfolgte mit dem Zensus 2011. Seit diesem Zeitpunkt werden die Daten 2011 erneut entsprechend den vorliegenden Meldungen fortgeschrieben. Auch hierbei ergibt sich wiederum das Problem, dass eine kontinuierliche Datenreihe für das gesamte Stadtgebiet auf Grund fehlender gesonderter Daten für Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz nicht vorliegt.

Bei einem Vergleich der fortgeschriebenen Daten sowie der Auswertung des Zensus 2011 ergeben sich zum Teil erhebliche Abweichungen, z.B. in der Anzahl der Wohnungen ohne Berücksichtigung von Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz.

Anzahl der Wohnungen 2011 gem. TLS 2015	9.240
Anzahl der Wohnungen gem. Zensus	9.347

Die Differenz von 107 Wohnungen ist auf nicht genehmigungspflichtige Vorhaben, wie z.B. Wohnungszusammenlegungen und -rückbau sowie einen Gebäudeausbau zurückzuführen. Alle nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben konnten und können dabei im Rahmen der Fortschreibung auf Grund fehlender Kenntnisse nicht berücksichtigt werden.

Zum 30.09.1995 befanden sich im heutigen Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes 9.578 Wohnungen.

Tab. 14: Wohnungsbestand im Gebiet der heutigen Stadt Zeulenroda-Triebes 1995 - 2018

	1995	1998	1999	2006	2011	2012*	2014*	2016	2017	2018
Zeulen- roda	6.396	6.754	6.803	8.968	9.240	10.104 (10.669 - 565)***	10.115 (10.680 - 565)***	10.106 (10.671 - 565)***	9.989 (10.554 - -)	10.508 ***
Triebes	1.976	2.039	2.148							
Dörtendorf	103	104								
Merken- dorf	144	146	150	153						
Silberfeld	50	52	52	53						
Zadelsdorf	66	67	68	70						
Arnsgrün	157	157	864*	888*	890*					
Bernsgrün	255	264								
Pöllwitz	431	438								
<b>Summe ZR-TR</b>	<b>9.578</b>	<b>10.021</b>	<b>10.085</b>	<b>10.132</b>	<b>10.130</b>	<b>10.104</b>	<b>10.115</b>	<b>10.106</b>	<b>9.989</b>	<b>10.508</b>

\* unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011; \*\* berechnet, s. folgende Ausführungen u. Angaben Monitoring Stadumbau  
\*\*\* Wohnungsbestand gem. TLS (2015) abzgl. angesetzten Wohnungen, die der Stadt Greiz zugefallen sind.

Für die o. g. Tabelle wurde der Mittelwert aus dem Wohnungsbestand von Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz am Bestand der Gemeinden der späteren Gemeinde Vogtländisches Oberland aus den Jahren 1995 und 1998 gebildet und der prozentuale Anteil für die folgenden Jahre fortgeschrieben (s.a. Anmerkungen in Kap. 2.1 Nr. 9).

Tab. 15: Anteiliger Wohnungsbestand von Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz

	1995	1998	1999	2006	2011
Wohnungsbestand Vogtl. Oberland	1.435	1.460	1.470	1.508	1.513
Anteilig Arnsgrün, Bernsgrün u. Pöllwitz	843	859			
Anteil	58,75 %	58,84	58,80	58,80	58,80
Berechneter Anteil (58,8 %)			864	888	890

Die Entwicklung seit 1995 belegt eine Zunahme der Wohnungen in allen Ortsteilen der Stadt Zeulenroda-Triebes, wobei v.a. die Neubaugebiete in Zeulenroda (z.B. Märien) zur Zunahme beigetragen haben. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die Statistik trotz des Rückbaus von Wohnungen v.a. im Geschosswohnungsbau eine Zunahme ausweist.

### 2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990

Seit 1990 wurde in der Stadt Zeulenroda-Triebes zum Teil intensiv gebaut. Ein Hauptaugenmerk lag dabei in den Anfangsjahren auf der Entwicklung zum Teil großer Neubaugebiete, z. B. Märien, Am Salzweg und Kühbergsflur. Parallel wurden in den damals z. T. noch eigenständigen Gemeinden Bebauungspläne zur Errichtung von Wohngebäuden aufgestellt. In den Folgejahren wurde an Stelle des Bauens auf der so g. „grünen Wiese“ eine Nachnutzung von Gewerbebrachen im Stadtgebiet in den Vordergrund gestellt, z. B. das Baugebiet in der Heinrich-Heine-Straße bzw. [aktuell im Salzweg \(ehemalige Gießerei u. ehemalige Stickerei Ketzler\)](#). Zudem wurden und werden umfangreiche Anstrengungen unternommen, den vorhandenen Gebäudebestand zu sanieren und zu modernisieren sowie die Instandsetzung leerstehender oder anderweitig genutzter Wohnungen und Wohngebäude zu fördern. Vorhandene Baulücken werden im Rahmen der Möglichkeiten nachgenutzt (z. B. Aumaische Straße, Stadtbachring etc.). Damit folgt die Stadt Zeulenroda-Triebes in den letzten Jahren verstärkt dem Planungsgedanken, eine Bebauung im Innenbereich vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu stellen. Dabei belegen die Angaben zur Bautätigkeit (Errichtung von Einfamilienhäusern) die weitgehende Konzentration auf das Stadtgebiet von Zeulenroda. [Während in den großen Wohnbaugebieten wie der Lichtensteinsiedlung eine nur geringe Bebauung erfolgt, besteht in Zeulenroda eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, meist zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Zwischenzeitig erfolgt auch eine zunehmende Bebauung in den Plangebieten der Ortschaften \(z. B. Bernsgrün\).](#) Für ausgewählte Siedlungstypen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

#### Bereiche mit Mehrgeschossiger Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau, vor allem der institutionellen Anbieter (Wohnungsgesellschaften und -genossenschaft), befindet sich sowohl in Triebes als auch in Zeulenroda. Die markantesten Neubaugebiete befinden sich an der Straße der DSF/Otto-Grotewohl-Ring im Nordosten von Zeulenroda, an der Dr.-Otto-Nuschke-Straße im Südwesten von Zeulenroda sowie an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße in Triebes. Des Weiteren befinden sich zahlreiche weitere Wohnobjekte im gesamten Stadtgebiet (Schleizer Straße, Schopperstraße, Kleinwolschendorfer Straße etc.).

In diesen Stadtteilen wurden zwischen 1957 (Zeulenroda-Ost) und 1976 (Wohngebiet Rötlein) allein über 2.000 Wohnungen durch institutionelle Anbieter errichtet. Von diesen Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren im Bereich Stadtbachring zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen. Allein die Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda hat in den Jahren 2004 - 2013 365 Wohnungen rückgebaut. Im 4. Quartal des Jahres 2017 erfolgte der Rückbau weiterer 101 Wohneinheiten. Dennoch sind die o. g. Gesellschaften mit zusammen ca. 2.536 Wohneinheiten im Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes (= ca. 24,1 % der Mietwohnungen in Zeulenroda-Triebes) die größten und wichtigsten Wohnungsanbieter der Stadt. Durch die geänderten Anforderungen hat der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau kontinuierlich abgenommen. Dabei ist zu beobachten, dass die Anzahl der Haushalte bei einer abnehmenden Einwohnerzahl in den Quartieren mit Geschosswohnungsbau nicht bzw. nur geringfügig abnimmt. Dies beruht v. a. auf der Altersstruktur und dem Familienstand der Bewohner in diesen Quartieren (ältere Ehepaare, häufig Erstbezug 1960-1990). Da in diese Quartiere auch nur ein vergleichsweise geringer Zuzug erfolgt, ist ein entsprechender Leerstand zu beobachten, z.B. [lag der Leerstand der Wohnungsgesellschaft Zeulenroda im Jahr 2017 bei 164 WE \(= ca. 14 % des Wohnungsbestandes\)](#).

Abb. 6: Geschosswohnungsbau an der Straße der DSF und am Otto-Grotewohl-Ring in Zeulenroda (Wohngebiet Rötlein) - (Quelle: Geoproxy 2017)



Abb. 7: Wohngebiet West, Dr.-Otto-Nuschke-Straße (ZR)

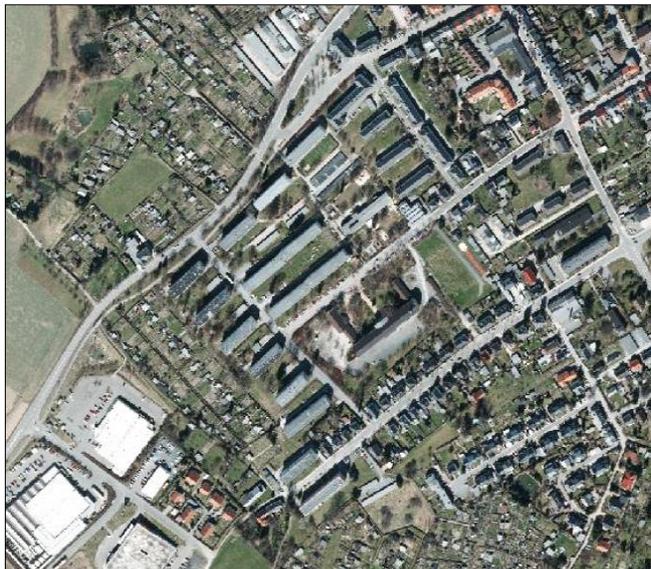


Abb. 8: Wohngebiet Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (TR)



(Quelle: Geoproxy 2017)

Wie auch in anderen Städten erfolgt der bevorzugte Rückbau von Wohnraum auf Grund der geringen Nachfrage und des relativ hohen Leerstandes im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Angestrebt wird in Zeulenroda-Triebes der Rückbau von mindestens weiteren 100 Wohneinheiten bis 2035 im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch institutionelle Anbieter. **Überwiegend kommt es dabei zu einer Rücknahme der oberen Geschosse bzw. den Rückbau einzelner Gebäude mit einer anschließenden Wohnumfeldverbesserung, so dass in diesem Fall keine Potentialflächen für eine neue Bebauung geschaffen werden.**

Tab. 16: Wohnungsbestand und Leerstand von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zum 31.12.2018  
(Quelle: Stadt Zeulenroda-Triebes 2019, eigene Berechnungen)

Gesamt 9.989 (2018)	WE Bestand	Leerstand	Leerstand	Rückbau	
				2004-2015	geplant bis 2035
Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda GmbH	1.171	164 WE	14 %	k.A.	k.A.
GWG Greiz	43	39 WE	91,0 %	0	5 WE
AWG „Frohe Zukunft“ eG Triebes**	370	61 WE	16,5 %	k.A.	k.A.
AWG "Solidarität" Zeulenroda *	817	156 WE	19,1 %	k.A.	100 WE
WBG Vogtland mbH**	112	23 WE	20,5 %	k.A.	k.A.
<b>Summe</b>	<b>2.465</b>	<b>443 WE</b>	<b>18,0 %</b>		

\*Stand 31.12.2018, \*\*Stand 31.03.2019

#### Fazit:

- umfangreicher Rückbau von Wohnungen im Geschosswohnungsbau seit 1990
- Rückgang des Rückbaumfangs im Geschosswohnungsbau ([angesetzt wird aufgrund fehlender Angaben und Planungen ein Rückbauansatz von 10 % = 246 Wohnungen](#))
- Nachnutzung als Freiflächen bzw. [teilweise](#) Wohnbebauung (z.B. Stadtbachring in Zeulenroda)

#### Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Neben dem Geschosswohnungsbau und den Einfamilienhäusern bestimmen in den Innenstädten aber auch in einigen Randbereichen Mehrfamilienhäuser das Stadtbild der städtisch geprägten Siedlungsbereiche von Zeulenroda und Triebes. Für die letzten Jahre ist entsprechend den Daten zur Bautätigkeit (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) für dieses Segment von einem nur sehr geringen Bedarf an Neubauflächen auszugehen. So wurden in den vergangenen acht Jahren 2011-2018 (TLS 2019) insgesamt nur Baufertigstellungen von 6 Mehrfamilienhäusern erfasst, u. a. ein Gebäude mit 6 WE-Haus in der Heinrich-Heine-Straße. Zu den Mehrfamilienhäusern zählen aber auch die Seniorenwohnanlagen und damit das in der Schopperstraße errichtete Wohngebäude mit 14 altengerechten Wohneinheiten [sowie die geplante Bebauung im Plangebiet Triebeser Stadtpark](#).

Mehrgeschossiger Wohnungsbau entspricht ausgehend von den vergangenen Jahren daher für die ermittelten Entwicklungsflächen nur begrenzt einer bedarfsgerechten Entwicklung. Auf Grund der geringen Bautätigkeit in diesem Segment (2011 – 2018: 7 % der Baufertigstellungen) sowie den weiterhin zur Verfügung stehenden Wohnungen in diesem Segment sowie im Geschosswohnungsbau erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung in der nachfolgenden Prognose zum Wohnbauflächenbedarf. Im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis 2035 ist nach der aktuellen Nachfrageentwicklung abzuleiten, dass der Leerstand im Bestand des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes mit Ausnahme der altengerechten Wohnungen anhalten bzw. weiter zunehmen wird.

Der mehrgeschossige Wohnungsbau wird auch weiterhin v. a. für das Erscheinungsbild der Innenstadt von erheblicher Bedeutung sein. Dabei wird sich (u. a. auf Grund des Leerstandes) der bereits begonnene Nutzungswandel fortsetzen. Einerseits wird die Anzahl der Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen in den mehrgeschossigen Wohngebäuden abnehmen. Andererseits wird gerade in diesem Segment ein Nutzungswandel im Wohnbereich bzw. in der generellen Nutzung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung entsprechender Gebäude an stark frequentierten Straßen (z.B. Schopperstraße) in den kommenden Jahren zurückgehen wird. Vor allem in der Innenstadt aber auch in den angrenzenden Bereichen erfolgt eine zunehmende Nutzung von bisherigen Wohnungen in mehrgeschossigen

Wohnhäusern durch Betriebe des Dienstleistungssektors. Dieser Nutzungswandel ist auch bei einem Ersatzneubau für nicht mehr nutzbare mehrgeschossige Wohnhäuser allgemein und auch in Zeulenroda-Triebes zu beobachten. Dabei wird die Wohnnutzung in die oberen Etagen oder ganz verdrängt.

Des Weiteren erfolgt ein Nutzungswandel. Während Familien, v.a. junge Familien, Einfamilienhäuser u. a. in Neubaugebieten bevorzugen, werden größere Wohnungen durch Wohngemeinschaften unterschiedlichen Alters belegt. Zudem ist gerade in Bereichen mit einem mehrgeschossigen Wohnungsbau eine zunehmende Ansiedlung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens und von Pflegeheimen zu beobachten.

Altengerechte Wohnformen: Generell sind die Pflegeeinrichtungen sowohl in Wohn- als auch in Mischgebieten zulässig. Sie konzentrieren sich jedoch weitgehend auf die Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus. Die Anzahl der Pflegeeinrichtungen und damit deren Bedeutung für die Städte werden in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. So wird der Anteil der pflegebedürftigen Personen bis 2020 auf 4,9 % (Thüringer Landesamt für Statistik 2017) und bis 2035 auf 6,3 % der Thüringer Bevölkerung ansteigen. Die Heimquote (Pflegebedürftige in Heimen) wird dabei mit ca. 39,1 % der Pflegebedürftigen angegeben. Daraus ergibt sich ein rein rechnerischer Bedarf von 274 Pflegeheimplätzen für die Stadt Zeulenroda-Triebes im Jahr 2030. Bereits heute verfügt die Stadt über 250 Plätze (AWO Heime "Am Birkenwäldchen" - 90 Pers., "Am Stausee" - 127 Pers., "Am Wiesenstein" (Am Krahnweg 7) - 36 Pers.). Diese Anzahl an Heimplätzen wird jedoch nicht ausreichen, da Zeulenroda-Triebes entsprechend seiner Größe, Funktion und Freizeitqualität ergänzend Heimplätze für die angrenzenden Ortschaften und einen darüber hinausgehenden Zuzug bereitstellen muss.

Hinzu kommen weitere seniorengerechte Wohnformen (altengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus). Auch diese Einrichtungen werden sich auf die Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und damit die bestehenden Siedlungsbereiche konzentrieren. [So erfolgt gegenwärtig die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung altengerechter Wohnungen mit ergänzenden Pflegeplätzen für die im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche am Triebeser Stadtpark in Triebes. In Zeulenroda wurde mit dem Bebauungsplan „Am Busbahnhof Lohweg“ ein entsprechender Bebauungsplan zwischenzeitig rechtskräftig.](#)

[Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird für diese Wohnformen keine gesonderten Darstellungen im FNP treffen, zumal diese in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten generell zulässig sind. Die Flächen der beiden o. g. Plangebiete in Triebes und Zeulenroda werden aufgrund der besonderen Wohnformen im Rahmen der Bauflächenbedarfsermittlung nicht berücksichtigt.](#)

#### **Fazit:**

- kein bzw. nur begrenzter Bedarf an mehrgeschossigen Wohngebäuden
- Nutzungswandel und Nutzungsartenänderung in mehrgeschossigen Wohngebäuden
- keine gesonderten Darstellungen von Bauflächen für altengerechte Wohnungen / Pflegeeinrichtungen

#### Errichtung von Eigenheimen/Einfamilienhäuser

Nach 1990 erfolgte ein grundlegender Wandel im Wohnungsbau. Während bis dahin bevorzugt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) errichtet wurden, setzte nach 1990 eine Entwicklung zum Bau von Eigenheimen ein. Dies führte nicht nur zu einer Abwanderung von Bauwilligen in die damals noch eigenständigen Umlandgemeinden mit Bebauungsplangebieten (z.B. Bernsgrün und Mehla), sondern auch zur Aufstellung und Realisierung zahlreicher Bebauungspläne in Zeulenroda und Triebes. Ein Großteil der Bebauungspläne umfasst Gebiete zur Errichtung von Eigenheimen. Insgesamt wurden bis 2021 über 30 Bebauungs-, vorhabenbezogene Bebauungspläne und Satzungen für Wohnbauzwecke aufgestellt und in Kraft gesetzt.

In der Stadt Zeulenroda-Triebes sind in den vergangenen Jahren sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch der Wohngebäude kontinuierlich gestiegen. Dies ist u. a. auf die anhaltende Bautätigkeit in der Stadt **und dabei vor allem in den Plangebiet, wie den jüngsten Plangebiet „Zum Stausee“ und „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ aber auch in einer inzwischen bestehenden Auslastung des Plangebietes „In der Kühbergsflur“ zurückzuführen. Wie auch in anderen Kommunen ist auch in Zeulenroda-Triebes eine anhaltende Bautätigkeit vor allem von Einfamilienhäusern zu beobachten, wobei sich dabei der Schwerpunkt eindeutig auf das eigentliche Stadtgebiet von Zeulenroda konzentriert, wohingegen Baugebiete z. B. in Merkendorf und Bernsgrün in jüngster Zeit aufgrund des Bauflächenmangels auch wieder verstärkt nachgefragt und bebaut werden.** Die zum Teil geringe Nachfrage nach Wohnbauflächen in den ländlich geprägten Ortsteilen hat u. a. dazu geführt, dass der für eine Wohnbebauung aufgestellte Bebauungsplan „An der Eubenberer Straße“ in Arnsgrün aufgehoben wurde.

Im Bereich des Wohnungsbaus dominiert dabei eindeutig der Bau von Einfamilienhäusern. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und die Bedeutung dieses Sektors zur Wohnungsversorgung belegen auch die Angaben der Jahre 2007 bis 2018 in der folgenden Tabelle, wobei die Anzahl der Baugenehmigungen je nach Anzahl der verfügbaren Bauflächen variiert. **So zeigt sich die Bereitstellung von Bauflächen in den neuen Plangebiet als auch ein geänderter Zuschnitt der Baugrundstücke in bestehenden Plangebiet in der Anzahl der Baugenehmigungen 2019 (21 Genehmigungen davon 18 Einfamilienhäuser) und 2021 (14 Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern).**

Tab. 17: Errichtung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Zeulenroda-Triebes und den Ortsteilen - Neubauten 2007 – 2018 (Quelle: TLS 2019, eigene Berechnungen)

	Baugenehmigungen neuer Wohngebäude insgesamt	Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Anteil	Mehrfamilienhäuser	Anteil
Zeulenroda-Triebes 2007-2010	32	28	87,5	4	12,5
Merkendorf 2007-2010	1	1	100,0	0	---
Silberfeld 2007-2010	0	0	---	0	---
Zadelsdorf 2007-2010	0	0	---	0	---
Zeulenroda-Triebes 2011	9	9	100,0	0	---
Arnsgrün, Bernsgrün, Pöllwitz 2007-2011 - anteilig 58,8 %	5	5	100,0	0	---
Zeulenroda-Triebes 2012-2018	71	64	90,1	7	10,3
Summe	118	107	90,4	11	9,6
Genehm./Jahr 2007-2018	9,8	8,9			

In den Jahren 2007 bis 2018 wurden durchschnittlich 9,8 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr erteilt. **In den Jahren 2019 18 und 2020 14 Baugenehmigungen, wodurch der Durchschnittswert auf 10,7 Baugenehmigungen / Jahr gestiegen ist.**

Tab. 18: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen (Quelle: TLS 2019, eigene Bearbeitung)

Merkmal		Einheit	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ø/Jahr	
Wohn- gebäude	insgesamt	Anzahl	9	16	10	15	5	14	6	11	10,7	
	davon mit	1 Wohnung	Anzahl	6	14	7	13	5	12	5	10	9,0
		2 Wohnungen	Anzahl	2	2	2	1	0	1	0	0	1,0
		3 und mehr Wohnungen <sup>1)</sup>	Anzahl	1	0	1	1	0	1	1	1	0,7

<sup>1)</sup> einschl. Wohnheime

Auch hinsichtlich der Baufertigstellungen in den vergangenen acht Jahren (2011-2018) ergibt sich ein etwa gleiches Bild. Zwischen 2011 und 2018 wurden im Durchschnitt pro Jahr für 10,7 Wohngebäude Baufertigstellungen gemeldet, davon 9,0 (= 84,1 %) für Wohngebäude mit einer Wohnung und 1,0 (= 9,3 %) für Wohngebäude mit zwei Wohnungen. Dabei entfallen über 60 % der Baufertigstellungen auf das Stadtgebiet von Zeulenroda.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht davon aus, dass trotz der demografischen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren auch weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser analog der gegenwärtigen Nachfrage bestehen wird. Diese Annahme ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Der Suburbanisierungsprozess wird zu einer Zuwanderung bauaktiver Altersgruppen führen. Hierzu ist es erforderlich, ein möglichst breites und flexibles Angebot an Standorten anzubieten, um auch Nachfragegruppen zu mobilisieren, die bisher keinen für sich passenden Standort finden konnten. Damit soll auch der Aufgabe des BauGB entsprochen werden, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erhöhen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Trotz weitgehend fehlender Bauflächen in Plangebietern im Stadtgebiet von Zeulenroda erfolgte eine kontinuierliche Bautätigkeit auch bei Einfamilienhäusern. Hierzu wurden vor allem verfügbare und „interessante“ Baulücken bzw. beräumte ehemalige Gewerbebrachen genutzt.

Abb. 9: Bebauung im südlichen Bereich der Brunnenstraße (Quelle GÖL 2015)



- Die derzeitigen für ein Bauvorhaben günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt haben zu einer vermehrten Bautätigkeit geführt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser kleine "Bauboom" noch anhalten wird.

- In Verbindung mit der Entwicklung im Freizeitbereich an der Talsperre erfolgt eine Attraktivitätssteigerung der Stadt, die sich auch in einer weiteren Nachfrage nach Wohnungen und damit Wohnbauland in Zeulenroda widerspiegeln wird.
- Im Bereich der gewerblichen Wirtschaft besteht eine anhaltende Nachfrage nach Mitarbeitern, vor allem von qualifizierten Kräften, die zumindest zu einem begrenzten Zuzug führen wird. Aus diesem Zuzug ergibt sich in den ersten Jahren vor allem eine Nachfrage nach Mietwohnungen und zu mietenden Einfamilienhäusern. **Zudem resultiert aus der Belegung weiterer Gewerbeflächen, der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes und geplanten Betriebserweiterungen ein steigender Mitarbeiterbedarf, der auch zu einem vermehrten Wohnungsbedarf und damit auch zu einem Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser führt.**

**Fazit:**

- gleichbleibende bzw. leicht steigende Bautätigkeit in den vergangenen Jahren im Sektor Einfamilienhäuser auch bei einer abnehmenden Einwohnerzahl und wenig verfügbaren Flächen
- Bereitstellung eines flexiblen und breit gefächerten Bauflächenmixes
- Flächenbedarf für Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Wohnungen **15 Jahre x 10 Eigenheime/Jahr = 150** Einfamilienhäuser

**2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf**

Zur Ermittlung des Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfes ist neben der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2035 auch die Entwicklung der Haushaltsgröße von Bedeutung.

**2.4.1 Haushaltsentwicklung und demografische Situation**

Zur Bewertung der Wohnbauflächen bzw. des Wohnbauflächenbedarfs ist u. a. die Haushaltsgröße (Belegungsdichte in EW / HH) von Bedeutung. In dieser Zahl spiegeln sich nicht nur die Einwohnerentwicklung und der demografische Wandel sondern auch die gehobenen Wohnansprüche der Bevölkerung wieder.

Zur Ermittlung der Haushaltsgröße wird auf die Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen, wobei für Arnshausen, Bernshausen und Pöllwitz wiederum der anteilige Wert ermittelt wird.

Tab. 19: Haushaltsgröße in der Stadt Zeulenroda-Triebes und in den inzwischen eingemeindeten Ortschaften (Stand: Mai 2011) (Quelle: TLS Zensus 2011)

	Einwohner	Anzahl der WE	Leerstand	Anzahl der anrechenbaren WE	Haushaltsgröße	
Zeulenroda-Triebes	15.421	8.927	988	7.939	1,94	2,05
Merkendorf	298	144	9	135	2,21	
Silberfeld	101	57	4	53	1,91	
Zadelsdorf	157	73	6	67	2,34	
Vogtl. Oberland davon 58,8 %	(2.849) 1.675	(1.448) 851	(122) 72	779	2,15	

Der Mittelwert der Haushaltsgröße in Zeulenroda-Triebes lag 2011 bei 2,05 EW/HH und damit erheblich über dem vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS 2017) für die neuen Länder angegebenen Wert, der zwischen 1,80 (Trendvariante) und 1,89 (Status-Quo-Variante) liegt. Bisher war vom Statistischen Bundesamt mit einer Haushaltsgröße im Jahr 2035 von 1,82 bzw. 1,87 Personen pro Haushalt ausgegangen worden (DESTATIS 2015).

Die Abnahme der Mehrpersonenhaushalte (4 und mehr Personen / Haushalt) hat bereits vor 1989 mit der Auflösung der traditionellen Großfamilien eingesetzt und erreicht inzwischen auch die Haushaltsgröße von 3

Personen. Lediglich für die 1- und 2-Personen Haushalte wird bis 2035 von einer Zunahme ausgegangen. Vor allem die Wohnungen im Geschosswohnungsbau waren nicht mehr für generationsübergreifende Familien ausgelegt. Den Fortgang fand diese Entwicklung nach 1989 mit der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Genannt seien:

- Die höhere Lebenserwartung führt zu mehr Zwei- und Einpersonenhaushalten im Seniorenalter. Im Jahr 1991 lebten in 40 % der Einpersonenhaushalte Frauen im Alter ab 60 Jahren (Statistisches Bundesamt 2011) (vgl. auch Kap. 1.2).
- Remanenzeffekt: Als Remanenzeffekt wird das Phänomen bezeichnet, das sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, Scheidung oder Tod eines Partners der Bedarf an Wohnfläche vermindert.
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung
- Niedrigere Geburtenrate
- Hohe berufliche Mobilität und damit Zunahme der Singlehaushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter
- Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht u. a. durch die Bereitstellung von Bauflächen von einem Zuzug vor allem junger Familien aus, so dass hierdurch die Abnahme der Haushaltsgröße gebremst wird.

Auf Grund des demografischen Wandels wird sich der prozentuale Anteil der einzelnen Haushaltsgrößen weiter verschieben. Es ist davon auszugehen, dass der Rückgang die Haushalte mit vier und mehr Personen sowie der Dreipersonenhaushalte am Stärksten ausfallen wird.

Tab. 20: Gegenüberstellung der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und der Zensus des TLS 2011 sowie Angaben zur Haushaltsgrößenentwicklung (DISTATIS 2017)

	Statistisches Bundesamt		Zensus 2011, TLS		Differenz Zensus-Bun- desamt
	Trend- variante	Status-Quo- Variante	Trend- variante	Status-Quo- Variante	
2011	1,93		2,05		0,12
2020	1,89	1,92			
2035	1,80	1,89			

Das Statistische Bundesamt geht in seiner Haushaltsvorausberechnung von 1,82 bzw. 1,87 Personen/Haushalt (Trendvariante/Status-Quo-Variante) in den neuen Bundesländern aus (s. Tab. 20). Der Bestandwert des Zensus 2011 für das Jahr 2011 lag bereits um 0,12 EW/HH höher als der vom Statistischen Bundesamt angegebene Wert von 1,93. Da dies die im ländlichen Raum ohnehin größere Haushaltsgröße widerspiegelt, wird auch für die Berechnung der Werte für das Jahr 2035 eine um 0,12 EW/HH größere Zahl von 1,92 bzw. 2,01 EW/HH angenommen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2035 bei einer angesetzten Einwohnerzahl von 12.421 ein theoretischer Wohnungsbedarf von 6.469 bzw. 6.180 Wohnungen und bei 13.558 Einwohnern ein Bedarf zwischen 7.061 bzw. 6.745 Wohnungen. Hinzu kommt der Bedarf an Wohnungen für Personen mit einem Zweitwohnsitz in Zeulenroda-Triebes. Ausgehend von der derzeitigen Anzahl an Zweitwohnsitzen (30.08.2019: 510 Personen) wird auch weiterhin ein Bedarf an Wohnungen für diese Personengruppe im Umfang von 510 Wohnungen ausgegangen.

**Fazit:** Die Berechnung zeigt, dass die Anzahl der Haushalte in Zeulenroda-Triebes bis zum Jahr 2035 zurückgehen wird. Dies entspricht dem allgemeinen Trend in Thüringen und im Landkreis Greiz. Ausgehend von der voraussichtlichen Haushaltsgröße sowie der prognostizierten Einwohnerzahl 2035 wird unter ergänzender Berücksichtigung von Zweitwohnungen von einem Wohnungsbedarf zwischen

6.914 und 7.649 Wohnungen im Jahr 2035 ausgegangen. Hierbei bleiben Wohnungsansprüche auf Grund von Sonderentwicklung (hier z. B. Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge) unberücksichtigt.

## 2.4.2 Wohnungsleerstand

In Verbindung mit dem Zensus 2011 wurde auch der Wohnungsleerstand in den einzelnen Kommunen ermittelt. Das statistische Landesamt (2015) macht hierzu für die Stadt Zeulenroda-Triebes sowie die zwischenzeitlichen Eingemeindungen für den Monat Mai 2011 (Zeitpunkt des Zensus 2011) folgende Angaben:

Tab. 21: Leerstand und Leerstandsquote zum Mai 2011 (Quelle Zensus 2011)

	Leerstand	Leerstandsquote 2011
Zeulenroda-Triebes	988	10,6 %
Merkendorf	9	6,7 %
Silberfeld	4	7,0 %
Zadelsdorf	6	8,6 %
Vogtländisches Oberland, anteilig Arnshausen, Bernsgrün, Pöllwitz	122 davon 58,8 % = 72	7,8 %
Gesamt leerstand	1.079	

Damit standen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 insgesamt 1.079 Wohnungen in Zeulenroda-Triebes leer. Im Rahmen des Stadtumbaumonitorings wurden die Daten aktualisiert und fortgeschrieben. Zum Stichtag (31.12.2018) betrug der Leerstand 1.387 Wohnungen bei einem Bestand von 10.508 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Anteil von 13,2 % und zeigt den steigenden Leerstand auf (vgl. Monitoring Stadtumbau 2018). Damit liegt die Leerstandsquote im Jahr 2018 knapp 5 Prozent über dem Thüringer Landesdurchschnitt im Jahr 2014 (vgl. TMIL 2018). Insgesamt lag Zeulenroda-Triebes im Jahr 2011 unter der Leerstandsquote von Greiz, aber erheblich über der Quote von Schleiz. Zum Leerstand in Zeulenroda-Triebes haben zum großen Teil die Leerstände im Geschosswohnungsbau (> 45 %) und in den Mehrfamilienhäusern der Innenstadt beigetragen.

Tab. 22: Leerstandsquoten in Greiz, Schleiz und Thüringen  
(Quelle: TLS 2015 auf der Grundlage des Zensus 2011)

Gebietskörperschaft	Leerstandsquote 2011
Stadt Greiz	11,9 %
Stadt Schleiz	7,1 %
LK Greiz	9,2 %
Thüringen	6,8 %

Die Leerstandsquote in Zeulenroda-Triebes ist im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung als hoch zu bewerten und übersteigt auch die Vergleichswerte für den Landkreis und den Freistaat Thüringen. Zudem liegt die Quote über der allgemein angesetzten Mobilitäts-(= Fluktuations-)quote von 1,0 bis 2,0 % des Wohnungsbestandes. Die Zensusangaben zum Wohnungsleerstand berücksichtigen dabei alle gemeldeten leerstehenden Wohnungen, unabhängig ob eine Nutzung überhaupt möglich ist (Schrottimmobilien, erheblicher Sanierungsbedarf, unzureichende Ausstattung, keine Bereitschaft zur Vermietung, etc.).

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsleerstand nicht in seiner Gesamtheit dem Wohnungsmarkt direkt zur Verfügung steht. Die Ergebnisse in anderen Kommunen haben gezeigt, dass ein gewisser Anteil an Wohnungen derzeit überhaupt nicht nutzbar ist. Für die Stadt Zeulenroda-Triebes wird hierfür ein Anteil von 33 % des Leerstandes angesetzt. Diese 458 Wohnungen (Stand: 2018) könnten in Zu-

kunft durch Rückbau **teilweise** als potentielle Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Insbesondere bei Wohnungen bzw. Wohngebäuden, die auf Grund ihres schlechten bis baufälligen Zustandes leer stehen, muss davon ausgegangen werden, dass diese in naher Zukunft zurückgebaut werden und somit **wenigstens zum Teil** als potentielle Baulücke zu werten sind.

**Fazit:** Die durch den Zensus 2011 ermittelte Leerstandsquote der Wohnungen übersteigt sowohl die Vergleichswerte anderer Städte als auch des Landkreises Greiz. Die aktualisierten Daten aus dem Jahr 2018 zeigen eine steigende Tendenz des Leerstandes.

Die Leerstandsquote übersteigt die erforderliche Mobilitätsreserve von 1 - 2 % des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote umfasst nicht nur die vermietbaren Wohnungen, sondern auch nicht nutzbare Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass 33 % des Leerstandes derzeit nicht nutzbar ist.

### 2.4.3 Wohnungsabgang / Rückbau

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sowohl der institutionellen Wohnungsanbieter als auch der privaten Eigentümer sind seit 1989 zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen worden. Der Wohnungsrückgang resultiert dabei vor allem aus folgenden Maßnahmen:

Rückbau im Geschosswohnungsbau (s.g. Plattenbauten): Während bis 1989 die s. g. Plattenbauten die bevorzugten Wohnungen boten, ist die Nachfrage nach 1989 kontinuierlich zurückgegangen. Damit setzte ein zunehmender Leerstand ein, der u. a. zum Rückbau von Plattenbauten und damit zum Entzug von Wohnungen auf dem Markt geführt hat. In den Jahren 2004-2013 erfolgte so z. B. allein durch der Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda der Rückbau von 365 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Potenzialanalyse wird von einem weiteren Entzug von Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis 2035 von 300 Wohneinheiten ausgegangen, wobei für 2017 der Rückbau von 101 WE geplant war und umgesetzt wurde. **Die dabei freiwerdenden Flächen wurden vorrangig für eine Wohnumfeldverbesserung (Grünanlagen) genutzt.**

Wohnungszusammenlegungen: Bis 1989 befanden sich in zahlreichen Häusern, u. a. auch in der Innenstadt und in den weiteren Siedlungsbereichen zahlreiche Häuser mit mehreren, meist kleinen Wohnungen. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, nach dem Auszug oder Tod von Mietern wurden die Wohnungen in diesen Häusern häufig zusammengelegt, so dass den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnungen entstanden. Der Abgang dieser Wohnungen lässt sich auf Grund fehlender Meldungen nicht quantifizieren. Die Bereinigung der Wohnungszahlen im Ergebnis der Zensuserhebung 2011 (107 Wohnungen) gibt einen Anhalt für den Umfang nicht genehmigungs- bzw. meldepflichtiger Wohnungsveränderungen.

Da in den vergangenen Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im privaten Sektor durchgeführt wurden, geht die Stadt Zeulenroda-Triebes davon aus, dass der Umfang des Wohnungsabgangs / Rückbaus zurückgeht. Es wird von einem weiteren Abgang von 5 % des Gesamtwohnungsbestandes ausgegangen. Hierzu gehören z. B. auch die Gebäude aus dem Leerstandsbereich, für die Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

### 2.4.4 Wohnbauflächenbedarf

Entsprechend den o. g. Ausführungen (s. Kap. 2.3) besteht trotz der demografischen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont 2035) weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser und im geringen Umfang an Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Letztere werden vorrangig in der Innenstadt errichtet (Lückenschluss, Nachnutzung von Flächen mit Gebäuderückbau).

Ausgehend von der durchschnittlichen Anzahl der Baufertigstellungen der vergangenen acht Jahre (s. Kap 2.3) wurde der Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt.

**15 Jahre (Planungshorizont der FNP 2020 - 2035) x 10 = 150 Bauplätze für Einfamilienhäuser**

## 2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung)

Die verfügbaren Bauflächen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes setzen sich aus den vorhandenen Baulücken und den Bauflächen in Plangebieten zusammen. Bei den Baulücken wird davon ausgegangen, dass Vorhaben auf diesen Flächen nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden. Die Potenzialflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB umfassen die nicht bebauten Flächen innerhalb von Bebauungsplangebieten bzw. innerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. Satzungen gem. § 34 bzw. 35 BauGB. Die ermittelten Potenzialflächen sind weitgehend auf Grund bestehenden Baurechtes kurzfristig aktivierbar.

### 2.5.1 Wohnbaupotenzial (Baulücken i.S.d. § 34 BauGB)

Die Ermittlung von Baulücken im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34-iger-Gebiete) ist in einer Stadt wie Zeulenroda-Triebes durch die fortschreitende Entwicklung von Abriss und Wiederbebauung außerordentlich schwierig zu erfassen und ist einer fortlaufenden Entwicklung unterworfen. Sie muss zudem aktuelle Prozesse berücksichtigen. So bedeutet ein Gebäudeabriss z. B. in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau nicht zwangsläufig, dass diese Flächen erneut bebaut werden. Die Flächen werden häufig im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung neugestaltet, ohne wieder bebaut zu werden, auch wenn sie weiterhin als 34iger-Flächen zu werten sind. Sofern jedoch im größeren Zusammenhang mehrere Blöcke rückgebaut werden, können neue Flächen für eine anschließende Bebauung entstehen. **Ein entsprechender großflächiger Rückbau ist in Zeulenroda-Triebes nicht vorgesehen.**

In Verbindung mit der vorliegenden Analyse wurde eine Erfassung von Baulücken im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes mit seinen Ortsteilen durchgeführt. Als Baulücken werden dabei die Flächen bezeichnet, die nach gängiger Auffassung dem Innenbereich zuzuordnen sind. Hierin sind die Flächen nicht enthalten, die sich in beplanten Gebieten gem. § 30 BauGB befinden.

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden weitgehend nur eigenständige unbebaute Grundstücke erfasst, auch wenn in größeren Grundstücken durchaus die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung und damit einer zusätzlichen Bebauung besteht. Ebenso werden die Baulücken nicht weiter berücksichtigt, auf denen eine konkrete Nutzung erfolgt (z.B. Spielplätze bzw. die funktional angrenzenden Nutzungen zugeordnet sind (Parkplätze oder Trockenplätze). Ebenfalls nicht eingestellt wurden die zahlreichen kleineren und größeren Garagen / Garagenanlagen, auch wenn an einigen Standorten eine Nutzungsartenänderung geprüft werden sollte (z.B. Kreuzungsbereich Windmühlenstraße / Plauener Straße). Während Kleingartenanlagen den Grünflächen zugeordnet werden, wurden als Gärten genutzte Grundstücke, für die sich eine Bebauung "aufdrängt", als Baulücken erfasst. Hierbei rechtfertigt eine Gartenlaube regelmäßig nicht die Annahme einer Bebauung.

In welchem Umfang die Flächen der Baulücken verfügbar sind, ist auf Grund fehlender Angaben von den Eigentümern und sich wandelnder Ansichten schwer zu ermitteln und einem fortlaufenden Wandel unterlegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass u. a. in den mehr ländlich geprägten Bereichen keine Verdichtung analog der Kernstadt erfolgen wird, so dass auch nicht alle genannten Brachen/Baulücken genutzt werden. Hinzu kommen eine teilweise fehlende Verkaufsbereitschaft aus unterschiedlichen Gründen sowie ungünstige Lagen an Hauptverkehrsstrassen bzw. in der Nähe von Gewerbebetrieben, topografische Erschwernisse oder insgesamt zu kleine Grundstücke für einen Eigenheimbau. In welchem Umfang eine Nutzung dieser Baulücken erfolgt, hängt entscheidend vom Eigentümer sowie dem Bauwilligen ab. **Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit einem steigenden Wohnbauflächenbedarf und einem damit verbundenen höheren Verkaufserlös auch die Bereitschaft steigt, Baulücken Dritten für eine Bebauung zu verkaufen.**

Die Berechnung der Baulücken umfasst jeweils das gesamte verfügbare Grundstück ungeachtet einer möglichen Bebauungsdichte. In Verbindung mit dem vorliegenden 3. Entwurf der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan erfolgte eine Überprüfung der vorliegenden Karten der Baulücken, um solche Baulücken zu erfassen, für die zwischenzeitig (2019/2020) eine Baugenehmigung erteilt wurde bzw. für die aufgrund ihrer Lage außerhalb von Bauflächen keine weitere bauliche Nutzung mehr vorgesehen ist. Demnach ergibt sich für die gesamte Stadt Zeulenroda-Triebes mit seinen Ortsteilen entsprechend den beigefügten Karten eine Baulückenfläche von 157.556 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der weiteren Einstellung dieser Flächen in die Bedarfsermittlung erfolgt eine differenzierte Berücksichtigung nach Lage der Flächen in Zeulenroda und Triebes bzw. den Ortsteilen einerseits und andererseits entsprechend der Art der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan.

Tab. 23: Baulücken in den Kernorten Zeulenroda und Triebes - Zuordnung zur Art der baulichen Nutzung

geplante Darstellung im FNP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor*	anzusetzende Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	47.297	1 : 1	47.297
Mischgebiet	27.376	1: 0,5	13.688
Dorfgebiet	644	1 : 0,33	193
Summen in ZR u. TR	75.317		61.178

\* aufgrund der dargestellten Nutzungsart anzusetzender Faktor

Tab. 24: Baulücken in den Ortsteilen - Zuordnung zur Art der baulichen Nutzung

geplante Darstellung im FNP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor*	anzusetzende Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	454	1 : 1	454
Mischgebiet	13.568	1: 0,5	6.784
Dorfgebiet	68.217	1 : 0,33	22.512
Summen für die Ortsteile	82.238		29.750

\* aufgrund der dargestellten Nutzungsart anzusetzender Faktor

Darstellung im Flächennutzungsplan: Entsprechend der vorgesehenen Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung sind die Baulücken differenziert in die Bedarfsermittlung einzustellen, da in den gemischten Bauflächen neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche bzw. gewerbliche und land-/forstwirtschaftliche Nutzung mit anzusetzen ist. Hieraus ergibt sich der in den Tab. 23 und 24 angesetzte Faktor.-

Lage der Flächen: Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie der Nutzungsstruktur ist davon auszugehen, dass in den ländlich geprägten Ortsteilen eine wesentlich geringere Verkaufsbereitschaft auch bei einer bestehenden Nachfrage besteht. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach Bauflächen vorrangig für die Ortslagen von Triebes und Zeulenroda besteht. Entsprechend dieser Einschätzung sowie auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 22.02.2021 erfolgt eine differenzierte Berücksichtigung der Baulücken. Hierbei wird davon ausgegangen, dass in den Ortsteilen 10 % (= 2.970 m<sup>2</sup>) und in den Stadtgebieten von Triebes und Zeulenroda 20 % der Baulücken (= 12.237 m<sup>2</sup>) im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Bei dieser Bewertung wurde Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass die "attraktiven" Baulücken in den vergangenen Jahren bereits bebaut wurden. Die Stadt Zeulenroda-Triebes setzt im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung bei Berücksichtigung der o. g. Ausführungen s eine Flächengröße von 15.207 m<sup>2</sup> an (bisher 19.505 m<sup>2</sup>).

Bei einer Lückenbebauung wird häufig eine geringere Brutto-Grundstücksfläche im Vergleich zu einer Bebauung in Neubaugebieten in Anspruch genommen. Hinzu kommt, dass in Lücken auch häufiger Mehrfamilienhäuser entstehen als in Neubaugebieten. Es wird daher von einem Flächenkonsum von 500 m<sup>2</sup> / WE bei einer Lückenbebauung ausgegangen. Hieraus ergibt sich entsprechend den o. g. Ansätzen eine Bereitstellung von Bauflächen für 30 Wohneinheiten durch die Nutzung vorhandener Baulücken.

Bei all diesen Angaben und deren Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Zeulenroda-Triebes im Gegensatz zu anderen Kommunen keine Mindestgröße für die zu berücksichtigenden Baulücken ansetzt (Gera z.B. 0,5 ha Mindestgröße).

**Fazit:** Schaffung von Wohnungen im Bereich verfügbarer Baulücken: 36 Standorte

### 2.5.2 Verfügbare Bauflächen in Plangebieten (i.S.d. § 30 BauGB)

Zum Bauflächenpotenzial gehören ergänzend zu den Brachflächen in der Stadt Zeulenroda-Triebes die verfügbaren Bauflächen in den rechtskräftigen Plangebieten, also den bereits rechtskräftigen Bebauungs- und den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sowie den Ergänzungssatzungen. Für diese Flächen besteht unmittelbares Baurecht im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. der Satzung. In der Stadt Zeulenroda-Triebes wurden seit 1990 zahlreiche Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung geführt. Hinzu kommen die Plangebiete in den eingemeindeten Ortsteilen, u. a. in Bernsgrün.

Die folgende Auflistung enthält die Zusammenstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne / Ergänzungssatzungen der Stadt Zeulenroda-Triebes bzw. der eingemeindeten Gemeinden für eine Wohnbebauung bzw. ein Mischgebiet mit den vorhandenen Bauplätzen sowie der Anzahl der noch verfügbaren freien Bauplätze. Ergänzt wurde diese Liste durch die in Aufstellung befindlichen Pläne bzw. Satzungen und den dort geplanten Bauflächen.

Tab. 25: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB (Stand: Dezember 2019) (Quelle: Stadt Zeulenroda-Triebes, 2021)

Nr.	Standort:	vorhandene Bauplätze	belegte Bauplätze	freie Bauplätze	Bemerkung
<b>Arnsgrün</b>					
1	An der Trift - WA	5	4	1	
<b>Bernsgrün</b>					
2	Plangebiet 01/92 WA, MI	62	47	(15) 9	6 Flurstücke nicht bebaubar
<b>Dörtendorf</b>					
3	Wohnhaus Pohl	1	1	0	
<b>Frotschau</b>					
4	An der Frotschauer Straße	2	2	0	
<b>Mehla</b>					
5	Im Dorfe	14	14	0	
6	Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße	6	4	2	
<b>Merkendorf</b>					
7	Am Gartenweg	(7) 4	1	3	Aufstellungsbeschluss zur Reduzierung gefasst.
<b>Niederböhmersdorf</b>					
8	Wohnungsbau Niederböhmersdorf - WA	8	8	0	

<b>Pahren</b>					
9	Wohnungsbau am Tegauer Weg - WA	7	5	2	geänderter Zuschnitt gegenüber dem BPlan
<b>Triebes</b>					
10	An der Geraer Straße - WA	7	7	0	
11	An der Nordstraße - WA	13	9	4	
12	In der Kühbergsflur - WA	61	61	0	
<b>Weckersdorf</b>					
13	In den Leiten - WR	6	5	1	
<b>Zeulenroda</b>					
14	Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße - WA	7	7	0	
15	Am Salzweg - WA	74	74	0	
16	Dr.-Wilhelm-Külz-Siedlung - WA	39	39	0	
17	Karl-Liebnecht-Siedlung - WA	31	24	7	
18	Lichtensteinsiedlung, Krötenbachgrund, Märien - WA	99	68	(31) 2	**
19	Märienstraße - WA	74	74	0	
20	An der Elsterberger Straße - WA	15	15	0	
21	Oberer Weg - WA	17	17	0	
22	Stadtbachring - WR	6	6	0	
23	Ergänzung Dr. Wilhelm-Külz-Siedlung	1	1	0	
24	Wohngebiet Zum Stausee	15	0	0	
	<b>Bauflächen in genehmigten Plänen</b>			<b>(70) 31</b>	Inkl. Reduzierung
25	Triebes: Zum Triebeser Stadtpark	--	--	--	keine Berücksichtigung, da für spezielle Wohnform vorgesehen
	<b>Wohnbauflächen in Aufstellung befindlicher Pläne</b>			<b>0</b>	

() Angaben ohne Änderung bzw. Teilaufhebung

\* Lichtensteinsiedlung: Von den theoretisch gem. BPlan noch freien Bauplätzen sind 19 nicht bebaubar (→ Änderung des BPlan geplant, bei weiteren zehn Grundstücken liegt ein vom BPlan abweichender Grundstückszuschnitt vor, bei dem von keiner weitere Bebauung (Nutzung als Garten) auszugehen ist.

Tab. 26: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Satzungsgebieten gem. § 34 BauGB (Ergänzungssatzungen (Stand: November 2019) (Quelle: Stadt Zeulenroda-Triebes, 2021)

Nr.	Standort:	vorhandene Bauplätze	belegte Bauplätze	freie Bauplätze	Bemerkung
<b>Büna</b>					
1	Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“	1	1	0	
<b>Förthen</b>					
2	Ergänzungssatzung Förthen	5	1	4	
<b>Leitlitz</b>					
3	Ergänzungssatzung Ortsteil Leitlitz	1	0	1	
<b>Niederböhmersdorf</b>					
4	Ergänzungssatzung Niederböhmersdorf	15	10	5	

<b>Pahren</b>					
5	Ergänzungssatzung Pahren	11	4	7	
<b>Pöllwitz</b>					
6	Erweiterung am Schulberg im OT Pöllwitz	1	1	0	
7	Wohnbebauung Pausaer Straße	4	2	2	
<b>Zeulenroda</b>					
8	Am Städtigt	5	5	0	
9	Hintere Goethestraße	13	12	1	
10	Märien - Pöllwitzer Straße	3	3	0	
	<b>Summen</b>			<b>20</b>	
	<b>anzusetzen 50 %*</b>			<b>10*</b>	

\* mit der Ergänzungssatzung werden die Flächen der Plangebiete in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einbezogen, so dass die Aussagen hinsichtlich einer Flächenverfügbarkeit in den ländlich geprägten Ortsteilen auch für die Ergänzungssatzungen bestehen. Es erfolgt daher eine Berücksichtigung dieser Flächen zu nur 50 %

Entsprechend der Zusammenstellung der Plangebiete im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes stehen zurzeit 41 Bauplätze bauplanungsrechtlich direkt für eine Bebauung zur Verfügung. Bei dieser ermittelten Anzahl von Baugrundstücken handelt es sich um zurzeit nicht bebaute Grundstücke. Ob diese von den Eigentümern für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, ist nicht für alle Fläche nachgewiesen (Spekulationsobjekte, Umgebungsschutz für das eigene bebaute Grundstück etc.). So ist z. B. im Satzungsgebiet gem. § 34 "Hintere Goethestraße" ein Bauplatz nicht bebaut, der als Garten des angrenzenden Hauses genutzt wird.

Für die Potenzialanalyse besonders relevant ist das Plangebiet in Bernsgrün mit zusammen noch 9 verfügbaren Baugrundstücken. Die zur letzten Beschlussfassung noch verfügbaren Flächen im Plangebiet „Wohngebiet am Stausee“ sind zwischenzeitig vollständig verkauft und bereits zum Teil bebaut. Die Planung in Bernsgrün entspricht weder dem Bedarf des Ortsteils noch einer nach heutigen Ansprüchen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die bisher geführten Diskussionen hinsichtlich einer Aufhebung des Bebauungsplanes scheitert regelmäßig an der bereits vorhandenen Erschließung, die im Bereich Wasserver- und -entsorgung auf eine Auslastung der Gebiete ausgerichtet ist. Eine Aufhebung der Plangebiete scheidet somit auf Grund der bestehenden und durch die bereits realisierte Bebauung weiterhin erforderlichen Erschließungsanlagen aus. Geplant ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes, um zumindest für die nicht nutzbaren Grundstücke (ungünstiger Baugrund) das Baurecht aufzuheben.

Auch zeigt die Zusammenstellung noch zahlreiche bauplanungsrechtlich verfügbare Bauflächen in den Ortsteilen, wobei in diesen teilweise nur eine geringe Nachfrage besteht und sich die Grundstücke weitgehend im Privateigentum befinden. Für diese besteht nur eine sehr begrenzte Verkaufsbereitschaft. Hinzu kommen in fast allen Ortschaften Baulücken, für die gem. § 34 BauGB Baurecht besteht (s. o.). In den Ortsteilen kann kein Bedarf an größeren Neubaugebieten nachgewiesen werden. Zudem ist es Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes, ausgehend von den Erfahrungen der letzten Jahre, die städtebauliche Wohnbauentwicklung weitgehend auf die Kernbereiche von Triebes und Zeulenroda zu konzentrieren. Die Entwicklung in den Ortsteilen soll dagegen vorrangig auf eine Bebauung der verfügbaren Bauflächen und von Baulücken erfolgen, ggf. können über Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 3 Nr. 4 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche ist dabei nicht zwingende Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung.

#### Fazit:

→ Sowohl in der Kernstadt als auch in einzelnen Ortsteilen stehen begrenzt Bauflächen in Plangebieten für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung.

→ In die Potenzialanalyse werden bedarfsgerechte und verfügbare Bauflächen im Umfang von 41 Parzellen eingestellt.

## 2.6 Wohnungsbedarf 2035

Auf Basis der vorhandenen statistischen Ausgangsdaten (u. a. Zensus 2011, Thüringer Monitoring 2018) sowie weiterer Annahmen und Planungen wurde der Wohnungsbedarf in der Stadt Zeulenroda-Triebes für das Jahr 2035 ermittelt. Ausgangspunkt dieser Ermittlung ist der Wohnungsbestand zum 31.12.2018 des im Rahmen des Stadtumbau Monorings ermittelten Bestandes von 10.508 Wohneinheiten. Der Wohnungsbedarf im Jahr 2035 wurde entsprechend der ermittelten Einwohnerzahl für das Jahr 2035 sowie zwei Varianten zur Belegungsdichte je Wohnung (1,80 bzw. 2,01) errechnet. Unter Berücksichtigung der o. g. Parameter sowie weiterer Faktoren ergibt sich folgender prognostizierter Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035, sofern der angesetzte Rückbau planmäßig durchgeführt wird.

Tab. 27: Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2035

Parameter - Wohnungsangebot	Wohneinheiten (WE)
Ausgangswert: Wohnungsbestand in der Stadt Zeulenroda-Triebes 2018	10.508
Rückbau im Geschosswohnungsbau (s. Kap. 2.3)	- 246
Baulücken; bebaubare Flächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB (s. Kap. 2.5.1)	+ 30
Schaffung von Wohnungen durch die Bebauung verfügbarer und geplanter Bauflächen in Plangebietem gem. § 30 BauGB u. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz BauGB (s. Kap. 2.5.2 u. Tab. 11): 45+10	+ 41
<b>Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2035</b>	<b>10.333</b>

Parameter - Wohnungsnachfrage	Szenario 1,80 Pers./Haushalt	Szenario 2 2,01 Pers./Haushalt
	Wohneinheiten (WE)	
Wohnungsbedarf in 2035: ermittelter Wohnungsbedarf (s. Kap. 2.4.1) Einwohner / Haushaltsgröße 1,80 bzw. 2,01 EW/Haushalt (= Wohnung)	6.901	6.180
Wohnungsbedarf Zweitwohnsitz (Stand 30.08.2019), s. Kap. 2.4.1	+ 510	+ 510
Fluktuationsreserve: erforderlicher ständiger Überhang als Fluktuationsreserve (2 % aus 6.901 bzw. 6.180), u. a. auch, da die Berechnungen den Planungshorizont 2035 ansetzen (s. o.).	+ 138	+ 124
Einmaliger Wohnungsbedarf für Flüchtlinge	+ 100	+ 100
<b>Ermittelter Wohnungsbedarf in 2035</b>	<b>7.649</b>	<b>6.914</b>

Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2035	10.333	
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2035	- 7.649	- 6.914
<b>Wohnungsüberschuss in 2035</b>	<b>2.684</b>	<b>3.419</b>

Entsprechend den o. g. Angaben ist im Jahr 2035 weiterhin mit einem erheblichen Wohnungsüberschuss zu rechnen. **Diese Aussage bleibt auch gültig, wenn der gegenwärtige Trend anhalten sollte, dass die tatsächliche Einwohnerzahl über der ermittelten bleiben wird (31.12.2020: + 522 Einwohner).** Daher sind theoretisch keine weiteren Bauflächen für eine Bebauung im Flächennutzungsplan darzustellen. Unberücksichtigt bleiben dabei die unterschiedlichen Wohnformen (s. o.), die von Ein- und Zweifamilienhäusern über Mehrfamilienhäusern bis zum Geschosswohnungsbau reichen. Wie bisher wird der Leerstand in erster Linie die Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau betreffen. Dem gegenüber steht die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser vor allem in Zeulenroda.

Ausgehend von der bisherigen Entwicklung wird gemäß den o. g. Ausführungen von einem Bedarf von 150 Grundstücken für Einfamilienhäuser ausgegangen. Zwar könnte theoretisch fast ein Drittel dieses Bedarfs durch die Baulücken gedeckt werden, doch muss hierfür die räumliche Nachfrage nach Bauland gegenübergestellt werden. Die Baugenehmigungen zwischen 2008 und 2016 zeigen, dass sich über 75 % der errichteten Häuser in den Siedlungsbereichen Zeulenroda und Triebes befinden (Stellungnahme Landratsamt Greiz 15.01.2018). Dem gegenüber stehen mehrere Ortsteile (z. B. Arnsgrün, Frotschau und Mehla) in denen im o. g. Zeitraum keine Fertigstellung von Wohngebäuden gemeldet wurde. Daraus lässt sich schließen, dass sich auch ein Großteil der zukünftigen Baugesuche auf die Bereiche Zeulenroda und Triebes richten werden. Da die Berechnung der Baulücken sich jedoch auf das gesamte Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes bezieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich der zukünftige Bedarf nicht allein über die vorhandenen Baulücken decken lässt, da die Siedlungsstrukturen der beiden Siedlungsbereiche dies nicht zulassen. Hinzu kommen die Bauflächen, die in verbindlich festgesetzten Plangebieten verfügbar sind.

Der Bedarf an Wohnungen im Jahr 2035 muss sowohl über eine Nachverdichtung und die weitere Sanierung vorhandener Gebäude gedeckt werden als auch über die Bereitstellung von Wohnbauland. Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird auch weiterhin der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung geben. Dennoch muss sie der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser über die Bereitstellung von Bauland gerecht werden. Sie geht gegenwärtig analog den o. g. Angaben davon aus, dass **47,3 % (71 Bauplätze)** des ermittelten Bauflächenbedarfs für Einfamilienhäuser über eine Nachverdichtung bzw. die Bebauung von Plangebietsflächen erfolgen kann und wird. Für den anderen Teil sollen Bauflächen durch die Ausweisung von Baugebieten geschaffen werden, wobei vorhandene Strukturen ergänzt bzw. u. a. auch Umnutzungen vorbereitet werden sollen.

Die Stadt setzt dabei für die vorliegende Prognose einen Flächenansatz von 850 m<sup>2</sup> Bruttobaufläche je Wohnhaus an. Die Entwicklung der vergangenen Monate belegt, dass z. Zt. ein Bedarf an größeren Bauflächen besteht. Die Nachfrage orientiert sich auf Baugrundstücke mit Größen > 800 m<sup>2</sup>, so dass ein Mittelansatz von 850 m<sup>2</sup> Bruttobauland auch unter Beachtung der Bodenschutzklausel gerechtfertigt und erforderlich erscheint, um über ein bedarfsgerechtes Angebot zu verfügen. Ausgehend von einem Bedarf an Bauflächen für **79 Einfamilienhäuser (150 – 71)** ergibt sich eine bereitzustellende Fläche im Umfang von **67.150 m<sup>2</sup> (= 6,7 ha)**. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Umfang von **6,9 ha (die Fläche 1 wurde gestrichen und Fläche 6 bei den Plangebieten berücksichtigt)**. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die dargestellten zusätzlichen Bauflächen ggf. aufgrund einer fehlenden Verkaufsbereitschaft **nicht direkt entsprechend dem jeweils aktuellem Bedarf** zur Verfügung stehen,

**Fazit: Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht bei ihren weiteren Planungen unter Beachtung der demografischen Entwicklung und den angesetzten Faktoren von einem Wohnbauflächenbedarf von 150 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Jahr 2035 aus. Bei der Annahme, dass 47,3 % dieses Wohnbauflächenbedarfes durch eine Bebauung von Baulücken und Plangebietsflächen gedeckt wird (= 71 Einfamilienhäuser), besteht ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen. Dieser soll über die Bereitstellung von potenziellem Bauland im Umfang von ca. 6,9 ha gedeckt werden, so dass die Stadt im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung je nach konkreter Nachfrage (Grundstücksgröße, Lage etc.) bedarfsgerecht agieren kann. Sofern sich zukünftig zurzeit nicht absehbare Möglichkeiten ergeben werden, durch Rückbau freiwerdende Flächen für den Wohnungsbau nutzen zu können, wird die Stadt Zeulenroda-Triebes auch weiterhin diese Flächen vorrangig vor der Neuausweisung der im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Bauflächen entwickeln.**

## Literaturverzeichnis

- BERTELSMANN STIFTUNG (2017): Wegweiser Kommune, Statistische Daten: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/zeulenroda-triebes+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>.
- DESTATIS – STATISTISCHES BUNDESAMT (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 – Ergebnisse der Haushaltsgößenvorausberechnung - 2017, erschienen am 28. Februar 2017
- DESTATIS – STATISTISCHES BUNDESAMT (2015): Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060, Wiesbaden.
- DESTATIS – STATISTISCHES BUNDESAMT (2015): Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 – Ergebnisse der 14. Koordinierten Bevölkerungsberechnung – Variante 1 nach Ländern-, erschienen am 27. Juni 2019
- IÖR – LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (2010): Demografiebericht für den Landkreis Greiz – kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bis 2025, Dresden.
- LEG Thüringen – Stadtentwicklungskonzept 2030 – Zeulenroda-Triebes, Stand: 30.06.2017
- TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2015): Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen -Bevölkerungsvorausberechnung-, Erfurt.
- TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2015-2021): <http://www.statistik.thueringen.de/> Themennavi.asp?sg=12.
- TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2011): Zensus 2011, <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/tabauswahl.asp?auswahl=01110&BEvas5=start>.
- TMIL – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2016): Demografiebericht 2016, Teil 1, Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Regionen, Erfurt.
- TMIL – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2018): 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, Erfurt.