



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinde Gerbershausen – Landkreis Eichsfeld

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB



Verfahrensstand:

Januar 2024

Planverfasser:



Büngen 8, 37318 Kirchgandern

Tel.: 036081/158000, info@ib-herwig.de

Auftraggeber:

Gemeinde Gerbershausen

Untere Dorfstraße 99a, 37318 Gerbershausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Aufstellungsverfahren	4
1.3	Rechtsgrundlagen	6
1.4	Historische Entwicklung der Gemeinde	7
2.	Übergeordnete Planungen und Ziele, rechtliche Festsetzungen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	9
2.2	Regionalplan Nordthüringen	12
2.3	Landschaftsplan Hanstein/Rusteberg – Wüstheuterode	17
2.4	Rechtliche Festsetzungen	16
2.5	Örtliche Planungen – Bauleitplanungen	23
3.	Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme	24
3.1	Räumlich-funktionale Einordnung	24
3.2	Naturräumliche Einordnung	25
3.3	Flächennutzungen	26
3.4	Bevölkerung	27
3.5	Siedlungsstrukturen	29
3.6	Wohnungsmarkt	32
3.7	Soziale Infrastruktur	35
3.8	Wirtschaftsstrukturen	37
3.9	Verkehrsinfrastrukturen	38
3.10.	Technische Infrastruktur	40
3.11.	Tourismus, Freizeit, Naherholung	42
3.12.	Altlasten	43
3.13.	Immissionsschutz.....	44
3.14.	Wasserflächen und Fließgewässer	46
3.15	Gartenland und sonstige Flächen im Außenbereich	47
4.	Planungsziele und Darstellungen	49
4.1	Bau- und Freiflächenentwicklung	49
4.2	Wohnflächen	50
4.3	Gemischte Bauflächen	52
4.4	Gewerbeflächenentwicklungen	53
4.5	Gemeinbedarfsflächen	54
4.6	Land- und Forstwirtschaft	54
4.7	Flächenbilanz	55

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Planerfordernis

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet hier als vorbereitender Bauleitplan die erste Ebene im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde.

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs.1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde sich ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der FNP soll für einen Planungszeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren die städtebauliche Entwicklung nachhaltig ordnen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung planungswirksam vorbereiten und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz zu fördern sowie städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan hat bindende Wirkung für die verbindliche Bauleitplanung und stellt die planungsrechtliche Grundlage für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne der Gemeinde gemäß § 8 (2) BauGB dar. Eine zukunftsbeständige Entwicklung beinhaltet gleichermaßen ökologische, ökonomische und soziale Zielsetzungen.

Die Umsetzung eines räumlichen Konzeptes ist behaftet mit den Schwierigkeiten allen Bewohnern einer Gemeinde möglichst gleichartige Lebenschancen zu ermöglichen. Die ökologische Aufgabe ist es, die natürlichen Ressourcen zu schonen und insbesondere den Flächenverbrauch zu beschränken und die Umweltbelastung zu reduzieren. Diesen Widerspruch vom steigenden Bedarf an Wohnflächen, bedarfsgerechter Versorgung, Mobilität und Arbeitsplätzen zu ressourcenschonender räumlicher Entwicklung und Sicherung der natürlichen Umgebung und Lebensräume gilt es zu bewältigen. Dem allgemeinen Anstieg des Flächenverbrauchs stehen demographische Entwicklungen mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang entgegen. Zugleich sind bestehende Strukturen und Konversionsflächen zu berücksichtigen und in die Planungen mit einzubeziehen.

Für das Gebiet der Gemarkung Gerbershausen gibt es bisher noch keinen eigenständigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Vom Jahr 1991 gibt es ein Flächennutzungsplan als Entwurf für die Gemeinde Kirchgandern vom Büro ARCON Bauplanung GmbH. Dieser wurde nur als Entwurf aufgestellt und nicht rechtskräftig genehmigt.

Da Bebauungspläne für das Gemeindegebiet als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind ist es vorrangiges Ziel der Gemeinde, den Flächennutzungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Genehmigung zu führen. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB's bei den bisher aufgestellten vorzeitigen Bebauungsplänen wurden durch das Landesverwaltungsamt Thüringen und durch das Landratsamt des Landkreises Eichsfeld immer wieder auf die Notwendigkeit eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes verwiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Durch ihn wird die städtebauliche Entwicklung vorbereitet und nachfolgend in Bebauungsplänen im Einzelnen festgeschrieben. Bereits bestehenden Bauleitplanungen wurden mit aufgenommen. Mit dem Flächennutzungsplan kann die Gemeinde Gerbershausen ihre Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Gemeindegebietes außenwirksam darstellen und vermitteln.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 101-20/2022 für den Flächennutzungsplan wurde am 6.10.2022 vom Gemeinderat der Gemeinde Gerbershausen gefasst. Der Beschluss wurde durch ortsübliche Bekanntmachung in der Gemeinde bekannt gemacht (BauGB, § 2 Abs. 1).

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der

Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ (§3 Satz 1 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans fanden verschiedenen Absprachen bzw. Beratungen mit den Behörden, den ortansässigen Firmen und Institutionen sowie dem Gemeinderat statt, in denen Planungsvorstellungen zur Einarbeitung in den Flächennutzungsplanentwurf ausgetauscht wurden. In einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.02.2024 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zweck der Planung und den Planungsstand informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Seite der VG Hanstein-Rusteberg und zusätzlich durch öffentliche Auslegung im Bauamt der VG. Die Veröffentlichung wurde im Internet sowie ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme erfolgte auf elektronischen Weg.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gerbershausen wird im Wesentlichen gebildet durch:

- Baugesetzbuch (BauBG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionalplan Nordthüringen
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG)
- Gesetz zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAWS)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)
- Richtlinie 2009/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FHH-Richtlinie)

in der jeweilig gültigen Fassung

1.4 Historische Entwicklung der Gemeinde

Bereits im Jahre 1956 spricht Walter Prochaska in seinem "Eichsfelder Heimatbuch" von einer gesicherten urkundlichen Erwähnung des Dorfes Gerbershausen im Jahre 1221. Erzbischof Siegfried II von Mainz bestätigt darin in der Urkunde Nr. 213 am 11. November 1221 die Besitzungen des Klosters Beuren. Hierin wird „Gerwardishuen“ 1221 erwähnt, als ein gewisser Heinrich Hessone von Rosdorf dort Güter von Beuren zum Tausch für woanders gelegene Besitzungen erhielt. Als gesichertes Datum der urkundlichen Ersterwähnung gilt daher das Jahr 1221.

Als kurmainzisches Lehen gelangte Gerbershausen zwischen 1348 und 1443 schrittweise an die Herren von Hanstein. Das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Rothenbach gehörte bereits 1362 als hessisches Lehen den Hansteinern. Nachdem das Dorf Rothenbach aufgegeben wurde, bauten sie dort im 16. Jahrhundert ein Gut auf. Von 1578 bis 1771 war der Ort auch Gerichtssitz des Gesamtgerichts von Hanstein. Nach der Reformation werden in Gerbershausen die evangelischen Pfarrer Johann Kramer (1585) und Georg Holzmann (1594) erwähnt, im 17. Jahrhundert wird dann wieder ein katholischer Pfarrer durch des Bischöfliche Kommissariat des Eichsfeldes eingesetzt.

Der Ort war bis zur Säkularisation Teil von Kurmainz und von 1802 bis 1945 Teil der preußischen Provinz Sachsen und gehörte zwischenzeitlich von 1806 bis 1813 zum Königreiches Westphalen. Ab 1945 war Gerbershausen Teil der sowjetischen Besatzungszone und ab 1949 der DDR.

Von 1961 bis zur Wende und Wiedervereinigung 1989/1990 lag der Ort nahe der Innerdeutschen Grenze im Sperrgebiet. Seit 1990 gehört der Ort zum wieder gegründeten Bundesland Thüringen und hat sich seitdem zu einem schmucken, lebenswerten Dorf entwickelt.



Mit dem Fall der Mauer im Jahr 1989 eröffneten sich nun auch für die Gerbershäuser vollkommen neue Wege und Möglichkeiten. 1991 entsteht auf dem Gebiet der sog. "Landwehr" ein Gewerbegebiet. Erste ansässige Firma war die hessische Firma GEKA-Haushaltsgeräte.

Im Jahr 1993 erhält Gerbershausen einen Anschluss an die Erdgasleitung. 1995 wird die neue Sportplatzanlage "Gerward" am Ortsausgang Richtung Fretterode eingeweiht.

Gerbershausen entwickelt sich auch im 21. Jahrhundert stets und ständig weiter. Die hier bis 2022 ansässige "NORMA Germany GmbH" im Gewerbegebiet ist zu einem wichtigen

Arbeitgeber für die Menschen aus der Umgebung geworden. Es prägen aber auch mehrere private Handwerksbetriebe das aktuelle Dorfleben. In neu erschlossenen Baugebieten (Rothenbach, Hamelsberg und vor dem Sattel) haben sich bereits mehrere junge Familien ein neues Zuhause in Gerbershausen geschaffen.



Das Wappen der Gemeinde wurde aus der Namensfindung der Gemeinde Gerbershausen entwickelt. Das Wappen soll mit Speer und der Schutz Aufgabe eines Wächters den Namen sowie den Zusammenhalt der dörflichen Gemeinschaft darstellen. Das Blau der Heidelbeeren wird in Teilen des Schildes gezeigt, behandelt unseren Beinamen "Gerbershäuser Heidelbeerjungs". Der auf der rechten Seite des Wappens dargestellte Johannesstab soll die traditionelle christliche Bindung der Menschen zum Namenspatron der Kirche "Johannes der Täufer" mit einbeziehen.



Gerbershausen, idyllisch in einer Tallage zwischen dem Höhberg und dem Sattel gelegen, blickt auf eine über 800-jährige Geschichte zurück. Die unmittelbare Nähe zur Burg Hanstein hat bis in die heutige Zeit sichtbare Spuren hinterlassen. So wurde beispielsweise die Schule durch die Familie von Hanstein im Jahr 1565 errichtet und ist somit die wohl älteste Dorfschule des Eichsfeldes. Den Spitznamen "Gerbershäuser Heidelbeerjungs" verdanken sie dem großen Vorkommen an Heidelbeeren im angrenzenden Höhberg.



Zu Gerbershausen gehört ebenfalls der Ortsteil Rothenbach, ein ehemaliges hansteinisches Rittergut das lange Zeit ein Gutssitz der Familie von Hanstein war. Urkundlich erwähnt wurde Rothenbach erstmals im Jahr 1308. Während des 30jährigen Krieges wurde das gesamte Gut zerstört. Die jetzt vorhandenen Gebäude sind erst im Anfang des 18. Jahrhunderts von der Familie von Hanstein erbaut worden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELE RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom Mai 2014 führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das Programm dient als fachübergreifender und überörtlicher Masterplan mit normativen Vorgaben und programmatischen Anregungen für die räumliche Landesentwicklung.

Seit Inkrafttreten des alten Landesraumordnungsplans (LEP) im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Insbesondere der demographische Wandel stellt den Freistaat vor eine Vielzahl von neuen Herausforderungen, verbunden mit Fragen zur Daseinsvorsorge, der Erreichbarkeit von Versorgungsfunktionen, der Auslastung und Funktionsfähigkeit sozialer und technischer Infrastruktursysteme und des Klimaschutzes. Einen besonderen Stellenwert nimmt auch der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Energie, Wasser und Fläche ein.

Die Aussagen im Landesentwicklungsprogramm bewegen sich auf Ebenen der Landkreise, hieraus können übergeordnete Grundsätze und Ziele für die Gemeinde abgeleitet werden.

Der Landkreis Eichsfeld befindet sich im Raum „nördliches Thüringen“ und wurde gemäß LEP in die Raumstrukturengruppe „Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in Oberzentren naher Lage nördliches Thüringen“ eingeordnet. Diesem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden. Die Raumstruktur ist gekennzeichnet durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen und der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren. Die Räume übernehmen neben wichtigen endogenen Entwicklungs- und Stabilisierungsaufgaben auch Entwicklungsfunktionen für das ganze Land. ^{LEP 1.1.2}

Die Gemeinde Gerbershausen befindet sich im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Heilbad Heiligenstadt, ca. 18 km entfernt und des Grundzentrum Arenshausen, ca. 5 km entfernt. In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Einzelnen Gemeinden kann vor dem Hintergrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur aufgrund besonderer Entwicklungspotenziale bzw. -erfordernisse und unter Berücksichtigung ihrer Lage im Raum eine überörtlich bedeutsame Gemeindefunktion zuerkannt werden. Diese Gemeinden unterscheiden sich von den zentralen Orten durch ihre überwiegend monofunktionale Ausrichtung.

Vor dem Hintergrund der historisch gewachsenen, polyzentrischen Siedlungsstruktur und zukünftiger Profilierung sollen Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Gemeindefunktion die zentralen Orte aufgaben- und handlungsbezogen ergänzen und einen spezifisch-sektoralen Beitrag zur teilräumlichen Entwicklung leisten. Die räumlichen Voraussetzungen für diese Gemeindefunktion sollen erhalten oder weiter verbessert werden. Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen sind Funktionen, die den wirtschaftlichen, infrastrukturellen und sozialen Charakter einer nichtzentralörtlichen Gemeinde dominieren und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über die eigene Gemeinde hinaus wirksam werden. Als Funktionsbereiche kommen beispielsweise die Funktionen Wohnen, Bildung, Kultur, Gewerbe/Industrie, erneuerbare Energie, Landwirtschaft, Tourismus und Verkehr in Betracht. ^{LEP 2.2.14}

Entwicklungskorridore besitzen durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- bzw. Lagevorteile, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können. Die Gemeinde Gerbershausen befindet sich im Entwicklungskorridor A 38 nahe dem Zubringer Arenshausen. Den Gemeinden soll der Erhalt und die Eigenentwicklung gewachsener Strukturen ermöglicht werden. Dabei soll der Siedlungsstruktur im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden. Die Gewerbeflächen westlich der Ortslage Gerbershausen sind für die Verwaltungsgemeinschaft und die umliegenden Orte als Gewerbestandorte mit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Gewerbeeinheiten für die Gemeinde Gerbershausen von bedeutsamer Funktion und sollten unbedingt Berücksichtigung in der Planung der Gemeinde finden.

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Vor dem Hintergrund ortsnahe Arbeitsplätze und der guten Verkehrstechnischen Anbindung über die A 38 an das Industriezentrum Göttingen (ca. 20 km) und das Mittelzentrum Heiligenstadt wird in der Gemeinde auch dem Wohnstandort Gerbershausen eine Bedeutung zugemessen. Auch hier soll der Grundsatz Innenentwicklung vor Siedlungserweiterung gelten. Das Prinzip der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE)

mit seinen Instrumenten Flurneuordnung, ländliche Infrastruktur, Dorferneuerung und Dorfentwicklung fördert flexible, zukunftsfähige Strategien, die dem ländlich geprägten Raum die Chance einer eigenständigen Entwicklung geben und die Kommunen sowie die privaten Akteure in die regionale Entwicklung einbinden. ^{LEP 3.1.2} Die Gemeinde Gerbershausen war bereits mehrmals Fördergebiet der Dorferneuerung und –entwicklung, derzeit läuft noch das Flurneuordnungsverfahren.

Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln. ^{LEP 4.4} Als Schwerpunktraum des Tourismus wird u.a. das Eichsfeld definiert. Das Eichsfeld verfügt aufgrund seiner historischen Entwicklung über ein konzentriertes, dichtes Netz an kulturhistorisch wertvollen Stätten. Solche Stätten kulturellen Erbes nahe Gerbershausen sind u.a. die Burgruine Hanstein und der Rusteberg mit seinem kulturhistorischen Hintergrund. Die Region um Hanstein, Rusteberg und Teufelskanzel begeistert die Besucher durch landschaftliche Reize, herrliche Aussichten und Fernblicke, Burgruinen und vielfältigen Sehenswürdigkeiten. Im Punkt Tourismus - „Natur und Aktiv“ sind insbesondere Wandern und Radfahren als Topthemen für Thüringen bestimmend. Mehrere überregionale Fahrradrouten führen durch das Eichsfeld und sind über regionale Radwege an die Gemeinde Gerbershausen angeschlossen. Südlich der Gemeinde befindet sich der Höheberg mit zahlreichen Wanderwegen u.a. zur beliebten „Teufelskanzel“, einem Aussichtsfelsen am Rand der Gemarkung.

Der Freiraum soll als Lebensgrundlage und als Ressourcenpotenzial für die nachfolgenden Generationen erhalten, der Schutz von Natur und Landschaft soll verstärkt und erweitert werden (Naturerbe). ^{LEP 6.1} Die Bewahrung und Entwicklung des Freiraums als Lebensgrundlage und Ressourcenpotenzial zählt zu den zentralen Handlungsbereichen der Landesplanung. Die Freiraumbereiche umfassen über 90 % der Gemarkungsfläche der Gemeinde. Es gilt, den Boden in seinen ökologischen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, in seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten und zu schützen. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden in der Gemarkung Gerbershausen, südlich des Leinetals sollen als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden erhalten werden. Die Gemarkungsflächen sind Bestandteil mehrerer schützenswerter Gebiete des Naturschutzes.

Die Gewässer in Thüringen sollen bis 2027 naturnah entwickelt werden. Die Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer sollen bis dahin weiter reduziert werden. Der gute Zustand soll bis 2027 erreicht und dauerhaft gesichert werden. Der Erhalt und die Rückgewinnung von Auen, Überschwemmungsgebieten, Rückhalte- und

Entlastungsflächen sowie die Verbesserung des Wasserrückhalts in den Einzugsgebieten sind Ziele des Hochwasserflächenmanagements ^{LEP 6.4}. Die Gemarkung Gerbershausen sowie die Ortslage durchfließen mehrere Gewässer zweiter Ordnung. Entsprechende Maßnahmen wie der Bau zentraler wirkungsvoller Kläranlagen, tragen zur Wasserqualität bei. Die naturnahe Gestaltung der Bachläufe sowie die raumordnerische Ausweisung von potentiellen Überschwemmungsgebieten sind in den Planungen zu berücksichtigen.

Derzeit läuft das Verfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen. Grundsätzlich erfolgt eine Überarbeitung bzw. Neubestimmung der Raumordnung sowie des Abschnitts Energie. Hier finden Themen wie Gemeindeneugliederungen, Energiewende und Klimawandel Berücksichtigung.

2.2 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen wurde am 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Dieser regionale Ordnungs-, Entwicklungs- und Sicherungsrahmen stellt ein wesentliches Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Ortsplanung dar.

Raumstruktur: Der Landesentwicklungsplan legt fest, dass in den Regionalplänen Grundzentren und deren Versorgungsbereiche auszuweisen sind, sie erfüllen die Versorgungsfunktionen für ihre Einwohner sowie die Einwohner ihres Verflechtungsbereiches. ^{RP G1-8} Gerbershausen ist dem Grundzentrum Arenshausen zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich Arenshausen als Konzentrationspunkt für Angebote von Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes ist in ca. 5 km zu erreichen.

Land- und Forstwirtschaft sollen in ihren vielfältigen Funktionen für die Erhaltung der besiedelten Kulturlandschaft im ländlichen Raum gesichert werden. ^{RP G1-3} Die Gemeinde Gerbershausen wird dem ländlichen Raum mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft zugeordnet. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des ländlichen Raumes ist unverzichtbar zum Erhalt der Kulturlandschaft, der regionalen naturräumlichen Besonderheiten und zur Nahrungs- und Rohstoffproduktion.

Siedlungsstruktur: Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihalten von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. ^{RP G2-1} Fläche ist ein knappes Gut, der Rückgang der Einwohnerzahlen hat zur Folge, dass eine Abkehr von flächenbezogenen Wachstumszielen erforderlich ist. Im Bereich der Siedlungsentwicklung

soll beispielsweise die qualitative Entwicklung vorhandener und erhaltenswerter Siedlungsstrukturen zukünftig eine quantitative Ausweitung der Siedlungsflächen ablösen. Siedlungserneuerungen sind Siedlungserweiterungen vorzuziehen. Für die Siedlungsflächenneuausweisung in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollten 0,05 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr möglichst nicht überschritten werden. Der Orientierungswert gibt hierbei nur den Rahmen vor, er beinhaltet weder den Anspruch noch eine Begrenzung der Siedlungsflächenneuausweisung des tatsächlichen Bedarfes einer Gemeinde.

Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern, wie z.B. fachwerkgeprägte Siedlungen, Anger und durch große Vierseithöfe geprägte Siedlungen sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten werden. ^{RP G2-3}

Regional und überregional bedeutsame Kulturdenkmale, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, wie das Rittergut Rothenbach, der zum Teil in der Gemeinde Gerbershausen liegende Höheberg mit der Teufelskanzel und die benachbarte Burgruine Hanstein sollen durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden. ^{RP G2-4} Es gilt für jetzige und folgende Generationen, die Zeugnisse der Vergangenheit für die Zukunft zu schützen und zu bewahren.

Infrastruktur: Regional bedeutsame Verkehrsnetze sind in den Regionalplänen auszuweisen. Durch die Gemarkung Gerbershausen verläuft die Landesstraße L 1002, mit direktem Anschluss in Hohengandern an die Bundesstraße B 80 und in ca. 5 km an die Bundesautobahn A 38. Über die B 80 und die L 1002 ist die Gemeinde mit den nächsten Grund- und Mittelzentren verbunden.

Anlagen und Standorte der Energieversorgung sollen bedarfsgerecht entwickelt werden. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch soll erhöht werden. ^{RP 3.2.1} Der Einsatz von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen im Gebäudebestand stellen, soweit städtebaulich mit dem Denkmalschutz vereinbar, den Schwerpunkt bei der Nutzung der Solarenergie dar ^{G3-21}. Die Nutzung der Solarenergie erfolgt in der Gemeinde vereinzelt durch Gewerbetreibende bzw. durch private Nutzer. Die Montage der Anlagen erfolgt hier überwiegend auf den Bauwerken (Dächern). Hierfür zu nutzende Brach- und Konversationsflächen sind in der Gemarkung nicht vorhanden, Potential bestände auf den Gewerbehallen. Im Regionalplan werden Vorranggebiete für Windenergie ^{Z3-6} ausgewiesen. Diese sind in der Gemarkung Gerbershausen nicht vorgesehen.

Der Anschlussgrad an bestehende Abwasserbehandlungsanlagen soll weiter erhöht werden. Der Aus- und Neubau von Kläranlagen soll verstärkt in zusammenhängenden

Siedlungsgebieten mit weniger als 2.000 Einwohnerwerten erfolgen. ^{G3-29} Die Gemeinde Gerbershausen verfügt über kein zentrales Klärwerk, die Abwasserentsorgung erfolgt noch über dezentrale Kleinkläranlagen, hier ist in den kommenden Jahren noch Handlungsbedarf. Ein möglicher Standort für ein zentrales Klärwerk für die Gemeinde wurde im FNP festgesetzt.

Freiraumstruktur: Die Freiraumstruktur Nordthüringens mit ihren Kulturlandschaften sowie den Nationalen Naturlandschaften soll bewahrt und entwickelt werden. ^{RP G4-1} Im Regionalplan sind die Hauptinstrumente des Landschaftsschutzes die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung, landwirtschaftliche Bodennutzung, Hochwasserschutz, Tourismus und Erholung. Zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des regionalen Naturhaushaltes und unter Berücksichtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sollen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Planungsregion Nordthüringen als Verbund ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden. ^{RP G4-2}



Auszug aus dem Regionalplan Raumnutzungskarte Gebiet Gemeinde Gerbershausen

	<i>Legende RP allgemein</i>	in der Gemarkung zutreffende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete
	Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet	
Freiraumsicherung	 FS-1  fs-1	FS 50, FS 45 fs 5
Hochwasserschutz	 HW-1  hw-1	
Landwirtschaftliche Bodennutzung	 LB-1  lb-1	lb 60, lb 62
Waldmehrung	 WM-1  wm-1	
Rohstoffe	 KS-1  ks-1	
Rohstoffe (< 5 ha)		
Tourismus und Erholung		Vorbehaltsgebiet Eichsfeld

Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. ^{RP Z4-1} Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Ein Vorbehaltsgebiet ist eine regionalplanerische Festlegung, die bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen verbindlich vorgibt.

Im nördlichen Bereich der Gemarkung Gerbershausen gibt es hauptsächlich das Vorranggebiet FS 50 „Röhrsberg / Röhringsberg / Wälder nördlich Gerbershausen“. Die Ausweisung des Gebietes erfolgte mit der Zielsetzung Waldgebiete, bedeutsame Lebensräume, Feuchtgebiete und Landökosysteme zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin greift ein kleiner Teilbereich des Vorranggebietes FS 45 „Hasenwinkel / Höheberg“ in die Gemarkung.

Südlich der Trasse der B 80 befindet sich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-5 „Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal“, dies schließt die Gemarkung Gerbershausen mit ein. Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. ^{RP G4-5}

Freiräume erfüllen vielfältige ökologische Funktionen und verschiedene Nutzungsansprüche. Bei derzeit vielfältigen und wachsenden Ansprüchen an den Freiraum kommt dem Freiraumschutz eine immer zunehmende Bedeutung zu. Die Erhaltung klimarelevanter Freiräume im Nahbereich von Siedlungen zur Durchlüftung und Abkühlung von Siedlungsgebieten ist in Zeiten von Klimaanpassung dringend erforderlich.

Landwirtschaftliche Bodennutzung: Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung sollen einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung besonderes

Gewicht beigemessen werden. ^{RP G4-12} Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen südlich der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Ib-60 „von Gerbershausen bis Lutter“ ausgewiesen und die westlich der Ortslage liegenden Acker- und Wiesenflächen gehören zum Vorbehaltsgebiet Ib-62 „von Kirchgandern bis Bornhagen“.

Eine teilweise Überlagerung von Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung und landwirtschaftliche Bodennutzung wurde vorgenommen, da beide Funktionen für die Ordnung und Entwicklung unerlässlich sind und dadurch Synergieeffekte für den Erhalt bzw. die Entwicklung der Kulturlandschaft erzeugt werden.

Als Landnutzung wird die Art der Inanspruchnahme von Böden und Landflächen durch den Menschen bezeichnet. Nachhaltige Landwirtschaft ist die Nutzung von Flächen in einer Weise bei der die wesentlichen Eigenschaften, die Stabilität und die natürliche Regenerationsfähigkeit der Flächen bewahrt bleiben. Viele traditionelle und einige intensive Landnutzungen gelten als nachhaltig.

Tourismus und Erholung: Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Eichsfeld soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifik, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potenziale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden. Die zahlreichen Burgen und sakralen Einrichtungen sollen erhalten und touristisch in Wert gesetzt werden. ^{RP G4-20} Die Gemarkung Gerbershausen liegt komplett im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 1 „Eichsfeld“.



Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen Karte 4-1 Tourismus

Der thüringische Teil des Eichsfeldes zeichnet sich durch naturlandschaftliche sowie unterschiedliche touristische Sehenswürdigkeiten wie wertvolle Burgen, Burgruinen, Kapellen, Klöster, Steinkreuze, bedeutende Kirchen, Gedenkstätten, Parkanlagen, Museen

und gut erhaltene Fachwerkbauten aus. Hier stehen eine natur- und landschaftsgebundene Erholung mit entsprechenden Infrastrukturangeboten im Vordergrund. In der Gemarkung Gerbershausen und der angrenzenden Gemarkung Bornhagen hat die Burg Hanstein besondere kulturhistorische Bedeutung. Eine Vielzahl von gut erhaltenen Fachwerkbauten prägen die Gemeinde Gerbershausen, historisch bedeutsam sind auch einige Gebäude und Denkmale im Zusammenhang mit dem Hanstein. Durch die Gemarkung oder durch die Nachbargemeinden verlaufen regional und überregional bedeutsame Wander- und Radwanderwege wie der Leine-Heide-Radweg und der Eichsfeld-Wanderweg. In der Gemarkung befindet sich auch die touristisch beliebte, sagenumwogende „Teufelskanzel“, ca. 300 m oberhalb des Stockmachedorfes Lindewerra, auf genau 452 m Höhe, ein großer Sandsteinfelsen von dem sich ein wunderschöner Blick auf das Werratal mit der in Hufeisenform fließender Werra bietet.

2.3 Landschaftsplan Hanstein/Rusteberg - Wüstheuterode

Für die Region Hanstein/Rusteberg – Wüstheuterode gibt es einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 der im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld erstellt wurde.

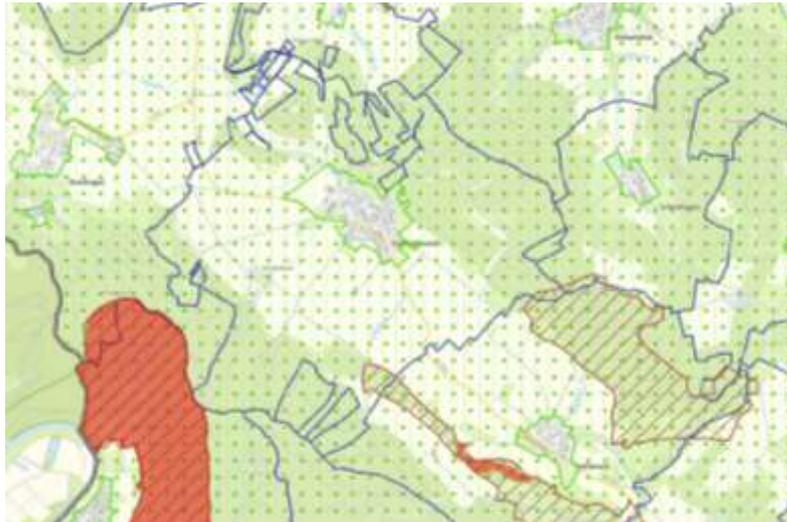
Ziel der Planung war eine landschaftsplanerische Begutachtung des Plangebietes, eine Bestandsaufnahme der biotischen und abiotischen Naturraumausstattung sowie des Landschaftsbildes. Es erfolgte eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter und Landschaftspotentiale. Inhaltliche Festsetzungen sind als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

2.4 Rechtliche Festsetzungen

Naturschutz

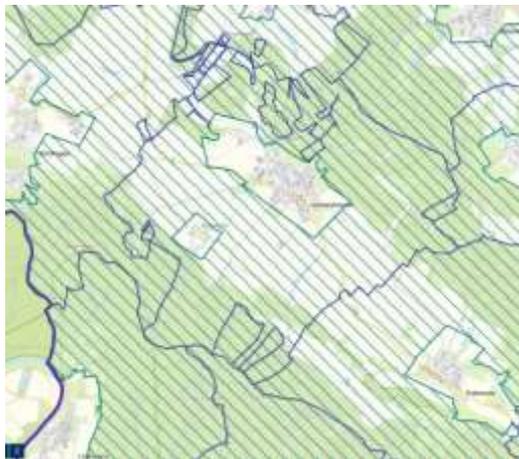
Natur und Landschaft sind gemäß §1 Abs. 1 BNatSchG auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und Objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Folgende rechtliche Festsetzungen bestehen für die Gemarkung Gerbershausen:



Legende	
Naturschutzgebiete	
	NSG
Naturparke	
	Naturpark
Landschaftsschutzgebiete	
	LSG
FFH-Gebiete	
	FFH-Gebiete
Gemarkungen	
	Gemarkung

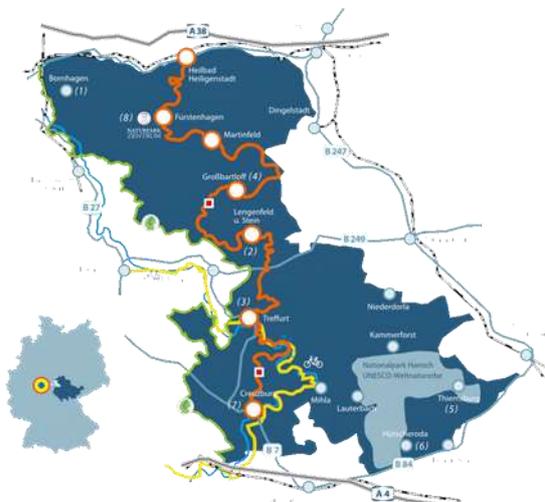
Schutzgebietsnetz Natura 2000



Dieses Schutzgebietsnetz setzt sich aus den nach der FFH-Richtlinie ausgewiesenen FFH-Gebieten und den gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Vogel-schutzgebieten zusammen.

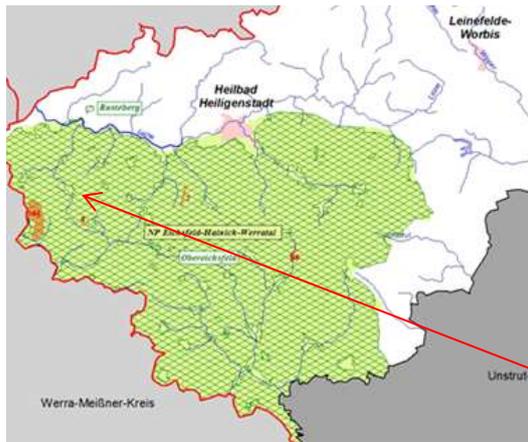
Die Fläche der Gemarkung Gerbershausen ist ein Teil des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 12 „Werra-bergland südwestlich Uder“ (EU-Nr. 4626-420) weiträumig ausgespart sind die bebauten Ortslagen der Gemeinde.

Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“ nach § 27 BNatSchG



Der Naturpark (Thüringen-Nr.3) Eichsfeld-Hainich-Werratal mit einer Größe von ca. 85.800 ha liegt im Nordwesten des Landes Thüringen und erstreckt sich entlang der Grenze zu Hessen zwischen den Autobahnen A 38 im Norden und A 4 im Süden. Die Gemarkung Gerbershausen befindet sich komplett im Naturparkgebiet. Zwischen Eisenach und Heiligenstadt ist das Gebiet geprägt durch seine einmalige Natur und seine gewachsene Kulturlandschaft. Drei sehr unterschiedlich geartete Naturräume mit ausgeprägten Landschaftsprofilen und charakteristischer Flora und Fauna sind im Naturpark vereint.

Landschaftsschutzgebiet



Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Obereichsfeld“ nach § 26 BNatSchG umfasst den größten Teil des thüringischen Obereichsfeldes südlich der Bundesstraße B 80 von Hohengandern bis Marth bzw. der Landstraße L 3080 von Marth über Uder, Heilbad Heiligenstadt bis Beuren. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 38.496 ha. Die Gemarkung Gerbershausen deckt sich mit der Fläche des Landschaftsschutzgebietes.

Kleinräumig wechselnde Wälder, Wiesen, Äcker, Streuobstwiesen, Heckenstrukturen und die darin eingebetteten Dorfanlagen sowie Burgen, Schlösser, Klöster und Kapellen sind Zeugen einer abwechslungsreich strukturierten Kulturlandschaft und bieten einen hohen Erholungswert sowie die Entwicklung eines landschaftsbezogenen Tourismus. Innerhalb von Landschaftsschutzgebieten sind Nutzungen zugelassen, wenn die beabsichtigte Nutzung den Charakter des Schutzgebietes nicht verändert und dem Schutzzweck im Ganzen nicht widerspricht.

Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie ergänzend § 18 ThürNatG

Nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Anders als bei den bekannteren Naturschutzgebieten oder Nationalparks bedarf es zur Wirksamkeit des gesetzlichen Biotopschutzes keiner weiteren rechtlichen Festlegung oder Ausweisung mehr. Diese Biotope sind durch Gesetz allein deshalb geschützt, weil sie zu einem bestimmten, in § 30 BNatSchG und ergänzend § 15 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) aufgelisteten Biotoptyp gehören. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der so geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Im vorliegenden FNP sind die geschützten Biotoptypen nachrichtlich übernommen. Hier handelt es sich hauptsächlich um Streuobstwiesen, Feldgehölze, naturnahe Bachabschnitte oder Baumgruppen, sh. Anlage 1 Offenlandbiotopkartierung.

Naturdenkmale (ND) gemäß VO des Landkreises Eichsfeld

Innerhalb der Gemarkung Gerbershausen befinden sich drei gesetzlich geschützte Naturdenkmale gemäß der Verordnung über ND im Landkreis Eichsfeld v. 26.03.2015. Es handelt sich um drei Bäume in der Nähe der Bebauung Rothenbach. Der Schutz umfasst

jeweils das gesamte Naturdenkmal sowie dessen unmittelbare Umgebung, bei Bäumen den durch die Baumkrone abgedeckten Bereich.



- Thür.Nr. EIC 1082
Linde am Erbbegräbnis
- Thür.Nr. EIC 1083
Kastanie am Gut Rothenbach
- Thür.Nr. EIC 1084
Eiche am Gut Rothenbach

Landschaftsplanung - Biotopenverbund

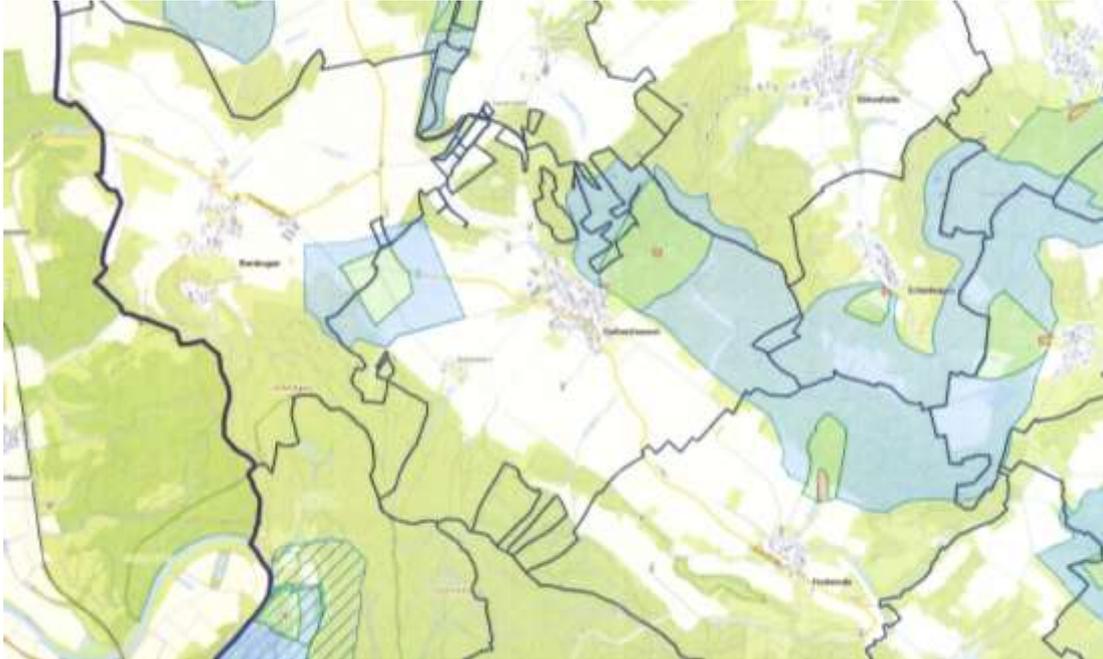
Zur Vorbereitung eines landesweiten Biotopverbundkonzeptes (BVK) im Sinne des § 8 Abs. 2 ThürNatG liegt ein Fachgutachten der oberen Naturschutzbehörde vor, dessen Darstellungen von Kern-, Verbindungsflächen und Korridoren den Sicherungs- und Vernetzungsbedarf für einen Biotopverbund nach § 8 ThürNatG auf landes- und bundesweiter Ebene gibt.

Wasserschutz

Wasser ist für die Menschen ein elementares Gut, welches es nachhaltig zu schützen gilt. Sowohl die Nutzbarkeit des Wassers, der Schutz der Gewässer als auch der Schutz vor Hochwasser sind Ziele des Wasserschutzes in Thüringen.

Trinkwasserschutz Die Gemeinde Gerbershausen gehört bei der Trinkwasserversorgung zu den Eichsfeldwerken EW Wasser GmbH. Das östliche Gemeindegebiet der Gemeinde Gerbershausen liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Fretteröder Keupersenke“ (SG ID Nr. 76), im Plangebiet befinden sich Flächen der Schutzzonen I, II und III gemäß Anlage 2 zur Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Leinetal-Rusteberg. Die Lage ist in der Planzeichnung dargestellt. An der westlichen Gemarkungsgrenze ragt ein Teilbereich des Wasserschutzgebietes „WSG Bornhagen“ (SG ID Nr. 50), mit den Schutzzonen II und III in den Gemarkungsbereich von Gerbershausen.

Die Schutzgebiete dienen insbesondere dem Schutz von Wassergewinnungsanlagen, die durch den Zweckverband WAZ Obereichsfeld betrieben werden.



Übersichtskarte Auszug Wasserschutzgebiete Leinetal-Rusteberg

Von den Schutzzonen betroffen ist auch ein Teil der Ortslage Gebershausen, die Bebauung in der oberen Talstraße befindet sich in der Schutzzone II. Für Flächen in der Schutzzone II verbietet das geltende Wasserrecht eine Neubebauung bzw. Umnutzung oder Nutzungsintensivierung von bereits bestehenden Anlagen.

Denkmalschutz

Das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) – Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale – bildet die Grundlage für das Denkmalrecht im Land Thüringen. In der Ortslage der Gemeinde Gerbershausen stehen mehrere Gebäude und Ensembles als Baudenkmale unter Denkmalschutz. Diese sind in der Denkmalliste der Gemeinde eingetragen und wurden nachrichtlich im Plan übernommen.

Besonderes Denkmalschutzobjekt in der Gemarkung Gerbershausen ist das Hansteiner Erbbegräbnis in einem Waldstück bei der Junkerkuppe.



Bei den privaten Objekten handelt es sich um mehrere alte Hofanlagen, teils noch als Vier-Seitenhof mit Fachwerk-Wohnhäuser und Nebenanlagen. Die zentrale Ortslage der Gemeinde Gerbershausen ist geprägt von ländlicher Struktur, ehemalige

landwirtschaftliche Hofanlagen sind oft noch gut zu erkennen, wobei die meisten Grundstücke jedoch nur noch als Wohnobjekte genutzt werden. Einige Hofstellen weisen noch Kleintierhaltung, landwirtschaftlichen Nebenerwerb und Nutzgärten zum Eigenbedarf auf. Die Dorfkirche „St. Johannis“ steht leicht erhöht und überragt die Gebäude des Ortes.

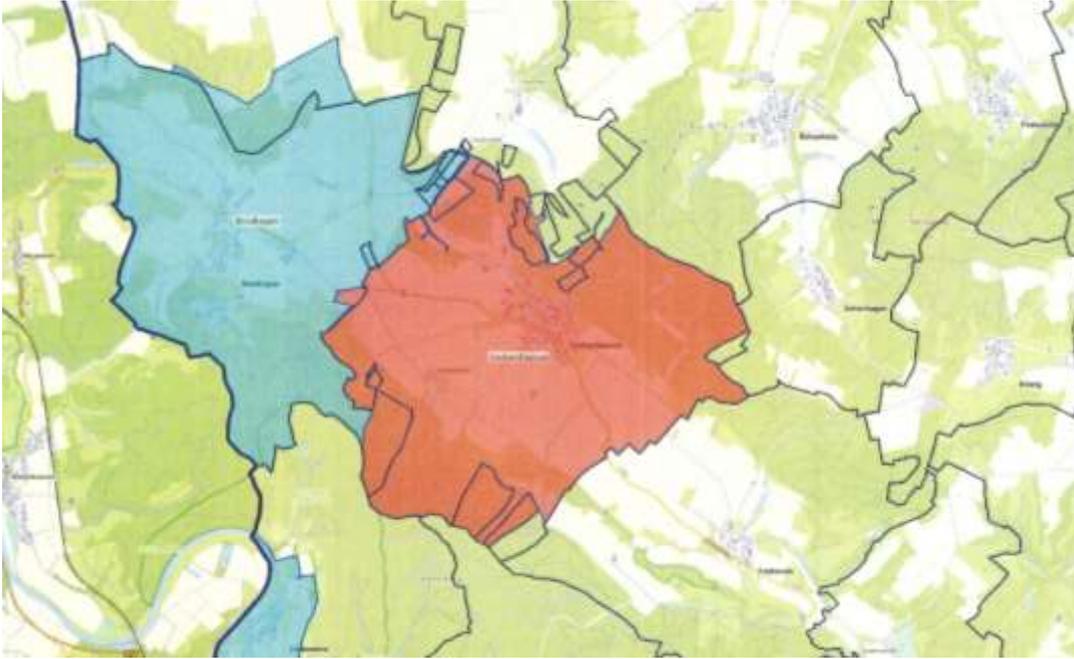


Die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Ortskerns von Gerbershausen sind laut dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Thüringen in der Denkmalliste erfasst, im folgenden sind Einzeldenkmäler und Denkmale aufgeführt:

Nr.	Lage	Objekt
1	Flur 5 -328/30	Kath. Pfarrkirche „St. Johannis“ mit künstlerischer Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung
2	Flur 5 - 328/30	Bildstock – Kirchplatz
3	Flur 5 - 143/7	Bildstock (Krumbach, Ortsausgang Richtung Fretterode)
4	Flur 2 – 26/1	Hansteiner Erbbegräbnis (Waldstück bei der Junkerkuppe)
5	Flur 5 – 21/16	Hofanlage, Obere Dorfstraße 120
6	Flur 5 – 19/18	Wohnhaus, Untere Dorfstraße 104
7	Flur 5 – 18/15	Wohnhaus, Steinweg 105
8	Flur 5 – 30/4	Hofanlage, Talstraße 135
9	Flur 5 – 39/4	Wohnhaus, Untere Dorfstraße 96

Flurbereinigungsverfahren in der Gemeinde Gerbershausen

In der Gemeinde läuft ein Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG. Das Verfahren dient der Agrarstrukturverbesserung, Auflösung von Landnutzungskonflikten, der Dorfentwicklung, der Landschaftspflege, der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der Entwicklung des Tourismus.



Flächen des Flurbereinungsverfahrens

2.5 Örtliche Planungen - Bauleitplanungen

Im Folgenden werden die rechtsgültige Bauleitpläne und informelle Planungen für die Gemeinde Gerbershausen dargestellt:

➤ *Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Landwehr"*, in Kraft getreten am 12.04.1992
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde 1992 die Möglichkeit geschaffen auf einem Gelände westlich der Ortslage Gewebe anzusiedeln um Arbeitsplätze zu schaffen. Diese Flächen wurden auch recht schnell von Gewerbebetrieben bebaut, die viele Jahre in Gerbershausen ansässig waren. Im Jahr 2023 hat leider der größte Arbeitgeber die Norma Germany GmbH ihren Betriebsteil in Gerbershausen geschlossen. Derzeit erfolgt eine Umnutzung der Gebäude durch einen neuen Investor

➤ *Bebauungsplan Nr. 2 "Landwehr 2"*, in Kraft getreten am 12.08.2005
Mit diesem Bebauungsplan wurde das Gelände zwischen dem B-Plan Nr.1 und der Ortsbebauung beplant. Das Gewerbegebiet wurde erweitert und in Richtung Wohnbebauung eine Mischgebietsfläche festgesetzt.

➤ *Bebauungsplan Nr. 4 "Rothenbach"*, in Kraft getreten am 7.11.2008
Dieser Bebauungsplan regelt die Wohnnutzung in dem, außerhalb der Ortslage liegenden Ortsteil Rothenbach. Mit dem Bebauungsplan wurden gleichzeitig vier neue Bauplätze für die Gemeinde geschaffen.

- Bebauungsplan Nr. 5 "Hamelsberg", in Kraft getreten am 7.03.2014
 Hier entstand am Ortsrand eine kleines Baugebiet mit 3 Bauplätzen, welche in kurzer Zeit vergeben und bebaut wurden.

 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
 "Errichtung einer Lagerhalle, Dachdecker Fromm", in Kraft getreten am 22.05.2001
 Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglichte die Errichtung einer Lagerhalle für den ortsansässigen Dachdeckerbetrieb.

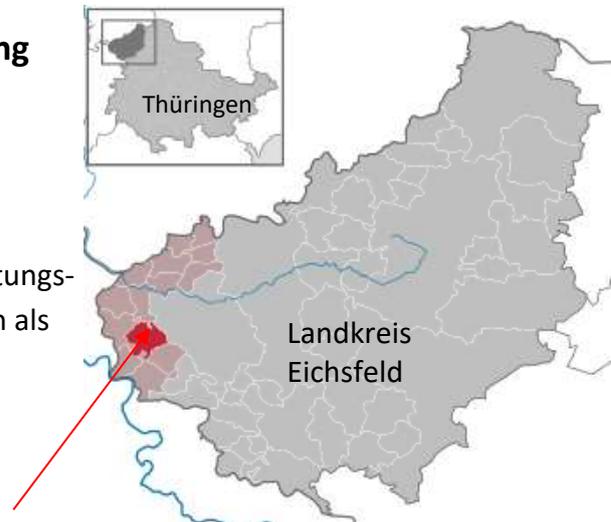
 - Ergänzungssatzung Nr. 1 "Bauplätze - Am Sattel", in Kraft getreten am 30.01.2015
 - Ergänzungssatzung Nr. 2 "Auf der Höhe", in Kraft getreten am 19.02.2019
- Diese beiden Ergänzungssatzungen wurden für Flächen am Ortsrand der Wohnbebauung mit bereits vorhandener Erschließung erlassen um den Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde nachzukommen. Auf diesen Flächen sind derzeit noch offene Bauplätze vorhanden.

Die Lage und flächenmäßige Ausdehnung der einzelnen Bauleitplanungen sind informell in der Anlage 2 dargestellt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN, BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlich-funktionale Einordnung

Die Gemeinde Gerbershausen befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Eichsfeld und im Nordwesten des Freistaats Thüringen, zwischen Oberharz und dem hessischen Bergland. Hinsichtlich der Verwaltungsstruktur gehört die Gemeinde Gerbershausen als eigenständige Gemeinde zur Verwaltungsgemeinschaft Hanstein/Rusteberg mit Sitz in der Gemeinde Hohengandern.



Gemeinde Gerbershausen

Die Landschaft des Eichsfeldes ist geprägt vom typischen Charakter einer Hügellandschaft. Die nächst größeren Städte sind in 17 km Entfernung im Osten Heilbad-Heiligenstadt und das ca. 20 km westlich gelegene Göttingen in Niedersachsen.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Gerbershausen erstreckt sich zwischen zwei Höhenzügen, dem Höheberg 472 m ü NHN und der Junkerkuppe 511 m ü NHN im Südwesten

sowie der Hennefeste 451 m ü NHN und dem Hamelsberg 420 m ü NHN im Osten. Die bebaute Ortslage befindet sich in den Höhenlagen zwischen 281 m ü NHN im Ortskern und 312 m ü NHN in der Talstraße. Die Bebauung in Rothenbach liegt höhenmäßig auf 320 m ü NHN.



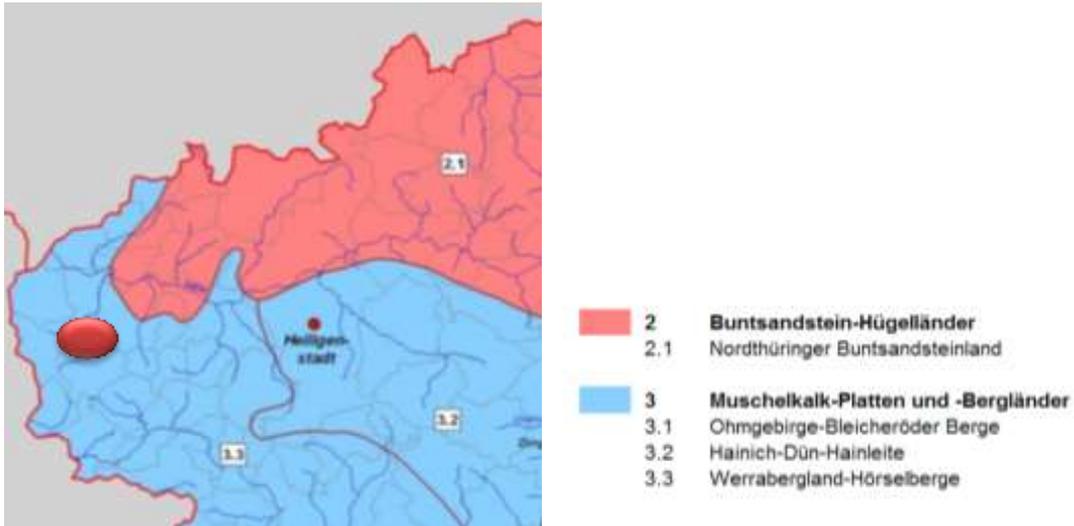
Die Gemarkung Gerbershausen in der Lage zu ihren Nachbargemeinden

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Arenshausen und Birkenfelde und im Osten an die Gemeinden Schönhagen und Fretterode. Im Süden hat Gerbershausen kurze gemeinsame Grenzverläufe auf dem Höheberg mit den Gemeinden Wahlhausen und Lindewerra und im Westen grenzt die Gemarkung Bornhagen an. Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Gerbershausen hat an seinen Grenzen eine sehr ausgeprägte Struktur mit mehreren ausgelagerten Kleinflächen.

Die Gesamtfläche der Gemarkung beträgt ca. 755 ha. Die größten Ausdehnungen sind in Nord-Süd-Richtung ca. 3,62 km und in Ost-West-Richtung ca. 3,77 km.

3.2 Naturräumliche Einordnung

Die Höhenzüge im Landkreis sind Randerhebungen des Thüringer Beckens, bei denen Muschelkalk und Buntsandstein dominieren. Der Landkreis Eichsfeld hat Anteil an vier Naturräumen. Der größte Teil des Kreises gehört zum Nordthüringer Buntsandsteinland, einem hochgradig ackerbaulich genutzten Plateau- und Hügelland mit Höhen zwischen 220 und 430 m.



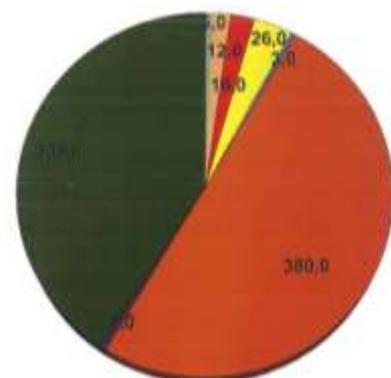
Der Naturraum des „Nordthüringer Buntsandsteinlandes“ erstreckt sich über den nördlichen Teil des Eichsfeldkreises. Er umfasst überwiegend Gesteine des Buntsandsteines, die bis zu 500m mächtige Abfolge besteht aus wechselnden fein- bis grobkörnigen Sandsteinen sowie Schluff und Tonsteinen. Der Naturraum besitzt ein nur mäßig steiles Relief, meist abgerundete Oberflächenformen. Dieses Platten- und Hügelland wird größtenteils ackerbaulich genutzt.

Der südwestliche Teil des Kreises wird dem Naturraum Muschelkalk-Platten und Bergländer Werrabergland-Hörselberge zugeordnet. Innerhalb der Ausläufer des Werraberglandes, das durch ein ausgeprägtes Relief und eine abwechslungsreiche Nutzung charakterisiert ist und strukturreiche Räume mit häufigem Wechsel der Flächennutzungen aufweist. Die Gemarkung Gerbershausen befindet sich im Naturraum Werrabergland.

3.3 Flächennutzungen

Bei einer Gesamtbodenfläche von 755 ha verteilen sich die Nutzungsarten in der Gemarkung Gerbershausen im Bestand wie im Folgenden dargestellt.

Gesamt - Gemarkungsfläche	755 ha davon	Anteil in %
Gewerbefläche	5,0	0,66
Ortslage - gemischte Baufläche	12,0	1,59
Wohngebietsfläche	16,0	2,12
Straßenflächen	26,0	3,44
Wasserflächen / Gewässer	3,0	0,40
Landwirtschaft / Acker-, Wiesenfläche	380,0	50,33
Feldgehölze	4,0	0,53
Waldfläche	309,0	40,93



Landwirtschaftliche Nutzungen, Acker- und Wiesenflächen sind auf der Hälfte der Gemeindefläche verbreitet, besonders der südliche und westliche Bereich der Ortslage ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Der Anteil der Waldfläche liegt bei ca. 40%, diese Waldanteile befinden sich östlich am Hamelsberg sowie westlich am Höheberg. Die Wälder bestehen überwiegend aus Laubwäldern, durch die Forstwirtschaft wurde teilweise auch Mischwald eingetragen. Feldgehölzen findet man auf vielen linienförmigen Flächen, z.B. entlang der außerörtlichen Straßen, landwirtschaftlichen Wegen und Bachläufen.

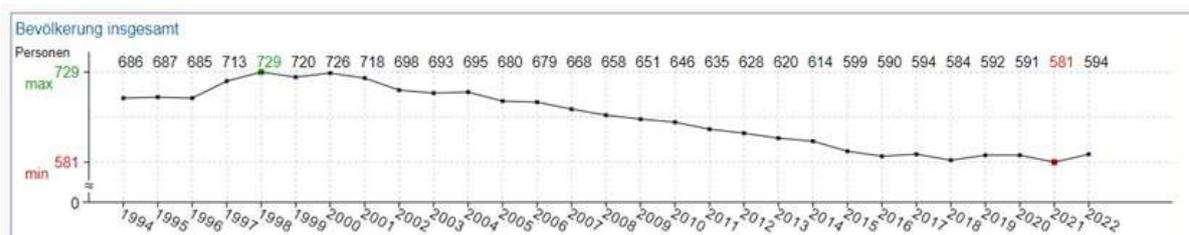
Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt ca. 8% der Gemeindefläche, diese konzentrieren sich hauptsächlich auf die bebaute Ortslage einschließlich der Gewerbeflächen, der Sportplatzanlage und des dezentralen Wohnstandortes Rothenbach. Einen großen Anteil der Verkehrsfläche nimmt neben den Ortsstraßen die Landesstraße L1002 mit einer Länge von ca. 3,1 km in der Gemarkung ein.

Relevante Standgewässer sind nicht vorhanden, in Rothenbach gibt es einige künstlich angelegte Teiche durch das Aufstauen des Bachlaufes. Als Fließgewässer gibt es mehrere Gewässer 2. Ordnung und kleinere, flächenmäßig unbedeutende Bachläufe.

3.4 Bevölkerung

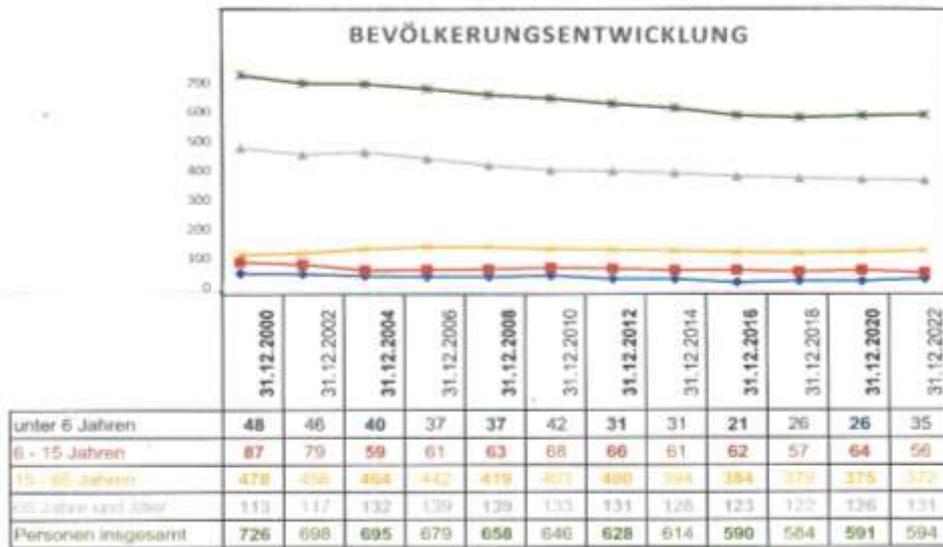
Die Bevölkerungsstruktur und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung stellen eine wesentliche Planungsgrundlage für den Bauflächenbedarf und die notwendige Infrastrukturausstattung einer Gemeinde und damit für die Entwicklung dar.

Dem bundesweiten Trend entsprechend ist auch in der Gemeinde Gerbershausen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Gegenüber dem Stand im Jahr 1994 mit 686 Einwohnern hat sich die Zahl der Einwohner bis 2015 auf 599 um ca. 13 % verringert. Trotz der identifizierten Schrumpfungstendenzen lässt sich in den letzten Jahren eine Stabilisierung erkennen. Seit 2015 bis heute sind die Bevölkerungszahlen stabil um die 590 Einwohner. Die Zukunft einer Gemeinde liegt weithin in der Fähigkeit, junge Menschen in dieser Gemeinde zu binden. Dies geschieht in erster Linie durch die Schaffung und Sicherung attraktiver Arbeits- und Lebensbedingungen, das Ausweisen von neuen Bauflächen bzw. die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie günstige Anbindungen von Wohn- und Arbeitsort. Stablen Einwohnerzahlen auf dem jetzigen Stand sind das vorrangige Planungsziel der Gemeinde.



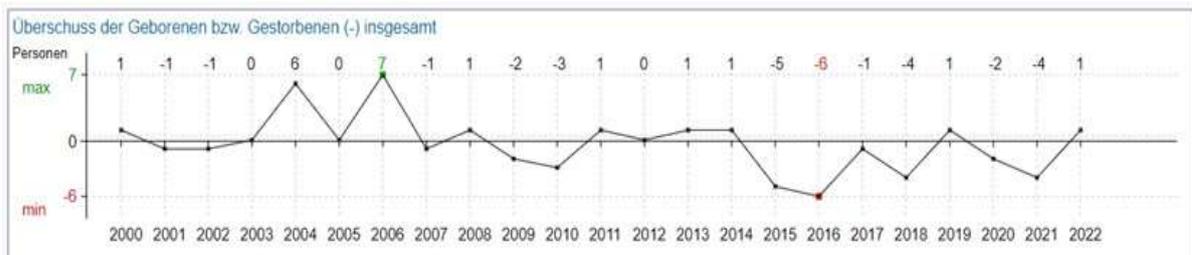
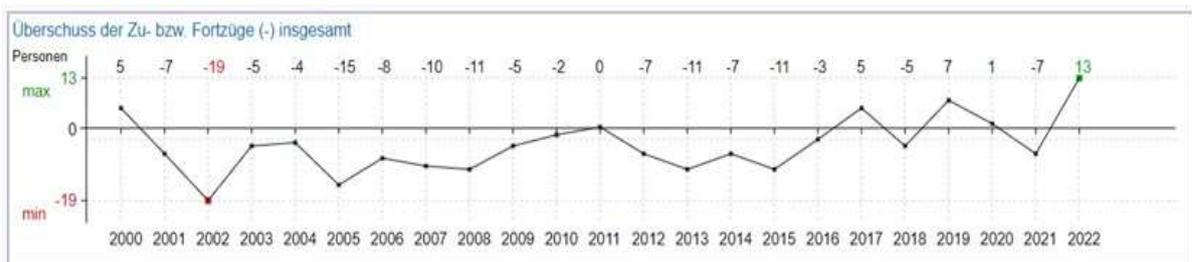
Quelle aller Grafiken : Thüringer Landesamt für Statistik

Die gegenwärtige Einwohnerzahl dargestellt in verschiedenen Altersgruppen stellt sich folgendermaßen dar:



Mit der oben beschriebenen Entwicklung ist eine stabile Verteilung der Altersstruktur zu erkennen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen junger Bevölkerung, der Schicht der Erwerbspersonen und der Altersgruppe über 65 Jahre ist zu erkennen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in erster Linie von der Entwicklung der Geburten- und Sterbezahlen, der Altersstruktur der Bevölkerung und den Wanderungsbewegungen abhängig. Die nachfolgenden Tabellen zu Bevölkerungsbewegungen zeigen über die Jahre eine relativ ausgeglichene Bilanz der Zu- und Fortzüge, wie auch der Geburtenrate im Verhältnis zu den Sterbefällen.



Trotz der aktuell relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung wird auch für die Gemeinde Gerbershausen in Zukunft eine Abnahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Anstieg der Lebenserwartung und die Geburtenraten werden die Abnahme der Bevölkerungszahlen und die Verschiebung der Altersstruktur negativ beeinflussen.

Räumliche und kommunale Strukturen, Lage der Gemeinde und die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung werden Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. Günstig wirken sich das Angebot der Arbeitsplätze und die räumliche Nähe zu der Kreisstadt Heiligenstadt, dem Großraum Göttingen mit vielschichtigen Arbeitsplatzangeboten und gute Anbindung zur Autobahn aus. Die Gemeinde profitiert von der Kombination des Wohnens in ländlichem Umfeld mit günstigen sozialen Bedingungen, den bestehenden Gewerbestandorten im unmittelbaren Umfeld und der günstigen verkehrstechnischen Anbindungen an die nächstgelegenen Industriezentren.

3.5 Siedlungsstrukturen

Die Gemeinde Gerbershausen befindet sich in einer Tallage zwischen zwei Höhenzügen. Erstmals erwähnt im Jahr 1221 war die Ansiedlung immer mit der Burg Hanstein verbunden. Die Ortslage ist geprägt von sehr gut erhaltener historischer Baustruktur im Ortskern.



Blick von Rothenbach über die Gemeinde im Hintergrund der Hamelsberg

Prägend ist die etwas erhöht stehende Kirche „Johannes der Täufer“ sowie die zahlreichen Bauernhäuser bzw. Gehöfte mit teils gut erhaltenem Sichtfachwerk. Der Großteil der Bebauung an den Ortsstraßen im Dorfkern zeigt sich als teils geschlossene Bebauung mit giebelständigen Wohnhäusern, großen Hofeinfahrten oder Torhäusern, mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Scheunen sowie große Bauerngärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.



Luftbildaufnahme

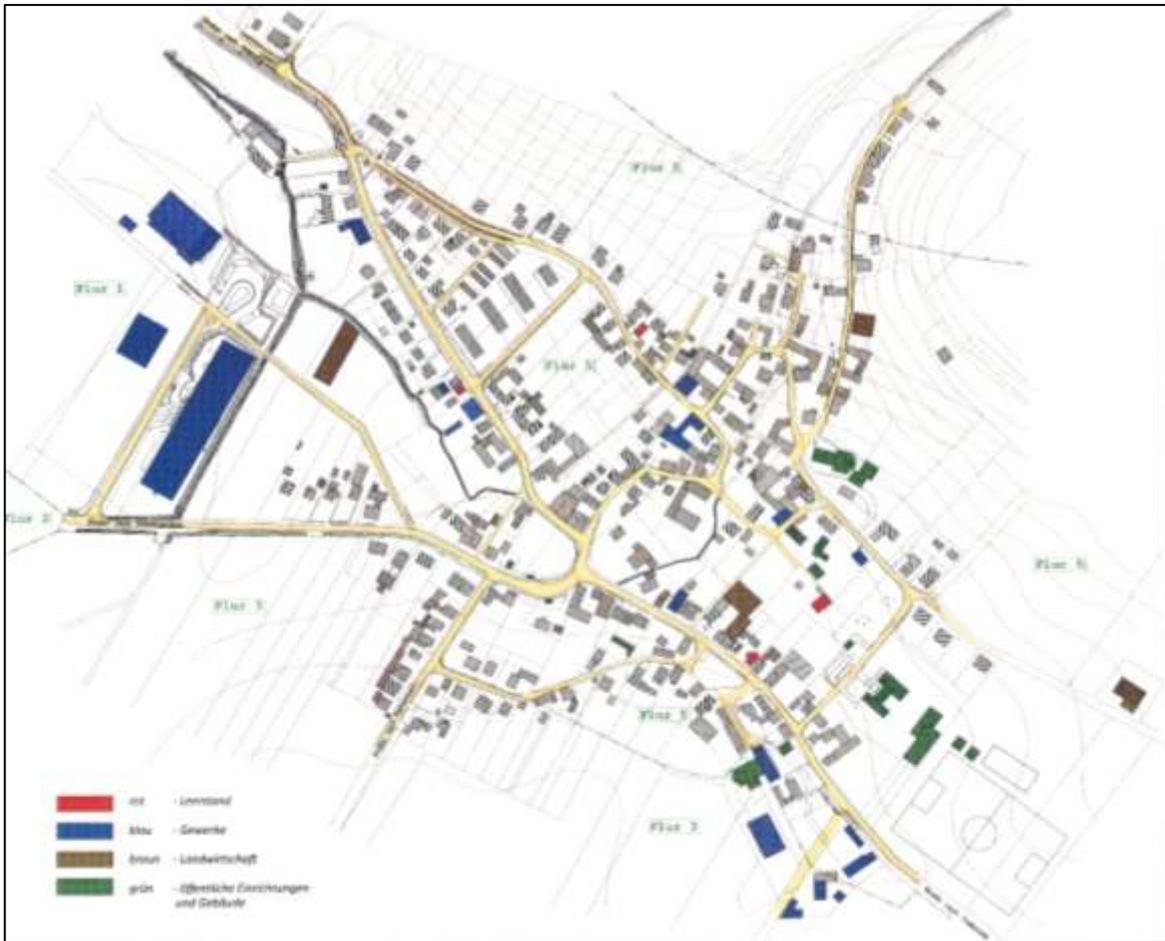
An den Ausfahrtsstraßen, besonders in den Bereichen Schlagborn, Rasenstraße, Siedlung und Hohengänder Straße, wurden zu DDR-Zeiten zahlreiche Einfamilienhäuser neu errichtet. Nach der Wende wurden durch entsprechende Bauleitplanungen an den Ortsrändern weitere Bauplätze für junge Familien geschaffen, diese wurden meist zeitnah auch bebaut.

Ferner gibt es den Wohnstandort Rothenbach außerhalb der Ortslage.



Die kleine Ansiedlung Rothenbach liegt südwestlich von Gerbershausen, mit dem es über eine Dorfstraße verbunden ist. Das Gut Rothenbach befindet sich östlich am Waldrand des Höheberges und war im 16. Jhd. eine Landbesitzung der Familie von Hanstein. Heute sind dort 6 Familien ansässig.

An den südlichen und westlichen Ortsrändern befinden sich gewerbliche Gebäude und Anlagen.



Die Ortslage der Gemeinde Gerbershausen mit

<i>rot</i>	- Leerstand
<i>blau</i>	- Gewerbe
<i>braun</i>	- Landwirtschaft
<i>grün</i>	- Öffentliche Gebäude

Die Übersicht zeigt die dichte Bebauung in der Ortslage. Leerstand (rot gekennzeichnet) ist in der Gemeinde kaum zu finden, derzeit sind nur zwei Häuser unbewohnt.

In den blau gekennzeichneten Gebäuden wird Gewerbe betrieben. In der Ortslage handelt es sich teilweise um nicht störendes Gewerbe oder um alteingesessene Handwerksbetriebe.

Grundstücke auf denen noch Landwirtschaft betrieben wird sind braun gekennzeichnet. Der einzige Landwirtschaftsbetrieb im Haupterwerb ist der Landwirt Stephan Riethmüller, der auch viele landwirtschaftliche Flächen der Gemarkung bewirtschaftet. Weiter gibt es in der Ortslage noch einige Landwirte im Nebenerwerb mit Tierhaltung oder Kleintierhaltung.

Um diese Vielfalt auch künftig in der Gemeinde zu erhalten und auch den Hofanlagen, wo noch die baulichen Voraussetzungen vorhanden sind, die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung zu gewährleisten bzw. ermöglichen, erfolgt die Festsetzung im gewachsenen Ortszentrum als gemischte Baufläche.

Auf den Grundstücken in den Randbereichen der Ortslage wurden klassische Einfamilienhäuser errichtet, hier wurden als bestehende und zukünftige Nutzung Wohnbauflächen festgelegt.

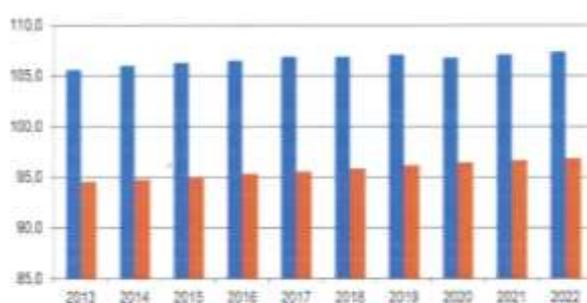
3.6 Wohnungsmarkt

In der Gemeinde Gerbershausen sind mit Stand vom 31.12.2022 594 Personen ansässig. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verläuft relativ konstant, 2012 waren es 628 Einwohner und 2016 – 590 Einwohner. Der Gebäudebestand betrug 2012 – 169 und 2022 – 182 Wohngebäude. Die überwiegende Zahl der Wohngebäude, Alt- und Neubauten, sind Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 93%. Die Bewohner sind in den meisten Fällen die Gebäudeeigentümer, so dass ein begründbares Interesse an der Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz besteht. Die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren konnten besonders durch Ausweisung von Bauplätzen durch die Gemeinde stabil gehalten werden.

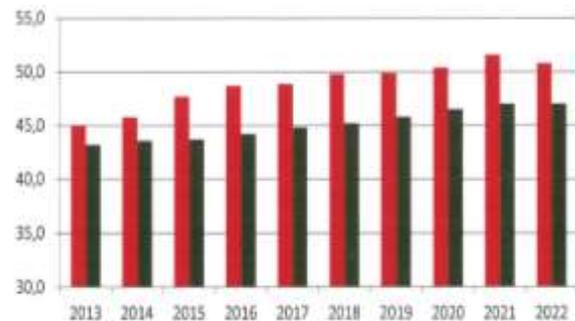
		2012	2014	2016	2018	2020	2022
Gebäude		169	170	175	176	180	182
Wohnungen		256	257	262	264	271	273
Einwohner		628	614	590	584	591	594
mit 1 Wohnung	Gebäude	112	113	118	118	120	122
	Wohnungen	112	113	118	118	120	122
mit 2 Wohnungen	Gebäude	47	47	47	48	49	49
	Wohnungen	94	94	94	96	98	98
mit 3 oder mehr Wohnungen	Gebäude	10	10	10	10	11	11
	Wohnungen	50	50	50	50	53	53

Zum aktuellen Wohnraumbestand liegen statistische Angaben seitens des Thüringer Landesamtes für Statistik vor. Nachfolgende Tabellen zeigen die Wohnraumentwicklung u.a. im Vergleich zum Eichsfeldkreis in den letzten 10 Jahren.

Jahr	Gerbershausen	LK Eichsfeld	Gerbershausen	LK Eichsfeld
	Wohnfläche je Wohnung		Wohnfläche je Einwohner	
2013	105,6	94,6	45,0	43,2
2014	106,0	94,8	45,8	43,6
2015	106,3	95,0	47,7	43,7
2016	106,5	95,4	48,7	44,2
2017	106,9	95,6	48,9	44,8
2018	106,9	95,9	49,8	45,2
2019	107,1	96,2	49,9	45,8
2020	106,8	96,5	50,4	46,5
2021	107,1	96,7	51,6	47,0
2022	107,4	96,9	50,8	47,0



Wohnfläche je Wohnung



Wohnfläche je Einwohner

Die Tendenz der steigenden Wohnflächen entspricht der deutschlandweiten Entwicklung. Gründe dafür liegen u. a. auch in der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bzw. in den Veränderungen in der Haushaltsstruktur. Die älter werdende Generation bleibt oft in den Wohnungen in denen sie bereits gemeinsam mit ihren inzwischen selbständig gewordenen Kindern gewohnt hat. Dementsprechend steigt die Wohnfläche pro Kopf mit zunehmendem Alter an. In der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Zahl der kleinen Haushalte immer weiter zunimmt, während die der Mehrpersonenhaushalte abnimmt.

Derzeit gibt es in der Gemeinde 3 leerstehende Wohnhäuser, diese kennzeichnen sich durch langen Leerstand und fehlenden Sanierungsmaßnahmen aus, eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nur mit hohen Kosten möglich.

An den Ortsrandbereichen sind mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser neu entstanden. Potentielle Baulücken sind in der Gemeinde auf einigen Flächen vorhanden z.B. an der Wolfgang-Wewer-Straße und auf den geschaffenen Ergänzungsflächen „Am Sattel“ und „Auf der Höhe“. Der Anteil von Mietwohnungen ist sehr gering. Statistisch sind in den vergangenen 10 Jahren in der Gemeinde 13 neue Wohnungen bzw. Wohnhäuser entstanden,

hierbei nicht erfasst sind die Umnutzungen oder Erweiterungen innerhalb vorhandener Wohnhäuser. Trotz leicht rückläufiger Einwohnerzahlen ist die Gesamtwohnfläche der Gemeinde tendenziell immer gestiegen.

Jahr	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Wohnfläche (m ²) insgesamt	27.100	27.300	28.000	28.300	29.000	29.400



Infolge von Strukturwandel der Familien, steigender Haushaltszahlen und gesteigerter Komfortansprüche an Wohnraumgrößen besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnraum bzw. an Bauland. Wird diesem Mangel nicht entgegengewirkt, wird sich das in Zukunft negativ auf die Bevölkerungszahlen und Altersstruktur auswirken, da vorwiegend junge Einwohner oder Familien abwandern werden.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, die Wohnungsmodernisierung, die städtebauliche Erneuerung sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Die Ausrichtung der Entwicklung auf die innerörtlichen Bereiche sollte angestrebt werden, damit die Ortschaften langfristig im Rahmen ihrer ländlichen Prägung attraktiv erhalten werden.

Oberstes Ziel sollte die Sanierung alter Gebäude und die Lückenbebauung im Ortsbereich sein. Hierbei besteht allerdings häufig das Problem, dass die Objekte den heutigen Ansprüchen nicht gerecht werden, da die Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zu Neubauf lächen beschränkt sind. Leerstehende Gebäude zur Nachnutzung sind in der Ortslage kaum vorhanden. Für Neubauten oder Erweiterungen gibt es bei der bestehenden Bebauung in der Ortslage einige Flächen die erschlossen werden könnten. Viele potentielle Fläche sind jedoch privat gebunden und werden als Gartenanlagen genutzt. Vermutete Bauplätze, speziell im privaten Innenbereich, stehen meist wegen des bereits ansässigen Eigen- und Entwicklungsbedarfs oder nach der gerade heute zunehmenden Bedeutung von unabhängigen und selbstversorgenden Gartenflächen, tatsächlich nicht zur Verfügung. Außerdem prägen gerade auch diese historisch gewachsenen Strukturen die Gemeinde Gerbershausen.

Es ist notwendig, Entwicklungsmöglichkeiten aus seinem eigenen Bedarf heraus anzubieten, die die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Insbesondere jungen Familien sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind. Darüber hinaus besteht auch ein Neubaubedarf mit Qualitäten, wie z. B. altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen, junge Leute die einen eigenen Haushalt gründen möchten oder andere familiengerechte Wohnungsangebote. Anhand der Zahlen der Neubauten in den vergangenen Jahren zeigt sich, dass der Bedarf an Wohnbauland da war und auch weiterhin vorhanden ist.

Die Zukunft der Gemeinde liegt weiterhin in der Fähigkeit, junge Menschen in dieser Gemeinde zu binden. Das Planungsziel der Gemeinde Gerbershausen besteht in der Stabilisierung der Einwohnerzahl durch Verbesserung der Wohnbedingungen und der Arbeitsplatzattraktivität.

3.7 Soziale Infrastruktur

Wichtig für die Attraktivität des Wohnstandortes Gerbershausen ist der Erhalt und der weitere qualitative Ausbau einer differenzierten sozialen Infrastruktur. Oberstes Ziel ist die Integration aller Bevölkerungsgruppen in das öffentliche Leben der Gemeinde.

Vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden demografischen Veränderungen sollte das Hauptaugenmerk insbesondere auf die Ansprüche der Bevölkerungsgruppen der Kinder, Jugendlichen und Familien sowie der Senioren gerichtet sein. Hierzu zählt die weitere Verbesserung der kinder-, familien- und seniorenfreundlichen Angebote in der Gemeinde durch die Schaffung und/oder den Erhalt von infrastrukturellen Angeboten. Dies betrifft in erster Linie Einrichtungen, die das Nebeneinander von Familie und Beruf gewährleisten, die Schaffung weiterer öffentlicher bzw. halböffentlicher Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und den Ausbau spezialisierter Angebote (z.B. ärztliche und pflegerische Versorgung, Begegnungsstätten für Senioren, barrierefreier Wohnraum u.a.).

Die Gemeinde Gerbershausen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Hanstein-Rusteberg. Die VG bestehend aus 14 Mitgliedern, wobei das ca. 5 km entfernte Arenshausen im Regionalplan als Grundzentrum fungiert. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Heilbad Heiligenstadt. Hier befinden sich unter anderem das nächstgelegene Klinikum (Eichsfeld Klinikum) und ein umfangreiches Bildungsangebot u.a. Gymnasium und Fachhochschule. In der VG gibt es eine große Bandbreite von Einrichtungen der Kinderbetreuung. Gerbershausen hat eine eigene Kindertagesstätte mit 42 Betreuungsplätzen, derzeit besuchen die meisten Kinder der Gemeinde diese Einrichtung. Eine Grundschule befindet

sich ebenfalls seit vielen Jahren in der Gemeinde Gerbershausen. Als weiterführende Schule fungiert die Staatliche Regelschule Arenshausen oder die Gymnasien in Heiligenstadt.

Zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gibt es in der Gemeinde einen kleinen Dorfladen der über eine breite Palette an Waren verfügt und auch von einem Bäcker beliefert wird. Der nächstgelegene Supermarkt befinden sich in der VG in Kirchgandern sowie weitere in Uder oder Heiligenstadt. Ferner befinden sich Poststellen, Bankeinrichtungen sowie Dorfläden in benachbarten Gemeinden. Mehrere mobile Händler, Bäcker, Fleischer machen Station in der Gemeinde.

Die medizinische Versorgung der Bevölkerung wird durch Haus- und Fachärzte sowie medizinisch-therapeutische Einrichtungen in der VG in Arenshausen und Hohengandern sowie der Kreisstadt gesichert.

Der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) an der Gesamtbevölkerung wird durch den Geburtenrückgang und die Abwanderung jüngerer Jahrgänge weiter zunehmen. Folglich wird ein weiterhin steigender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und Pflegeplätzen erwartet und eine dadurch erhöhte Aufmerksamkeit bei der Bedürfnisbefriedigung dieser Bevölkerungsschicht. Betreuungsangebote als Tagesspflege oder ambulante Pflegedienste für Senioren und Menschen mit Behinderungen gibt es in der VG in den Nachbarorten Kirchgandern und Hohengandern, stationäre Senioren- und Behinderteneinrichtungen befinden sich in Uder, Wahlhausen und Birkenfelde sowie in Heiligenstadt.

Zentraler Treffpunkt im Ort für gemeinschaftliche Treffen von Vereinen und Gruppen ist das Gemeindehaus mit Saal bei der Gaststätte. Hier finden verschiedenste Veranstaltungen statt. Für Kirmesfeiern, Vereinstreffen oder private Feiern ist die Nutzung der Räumlichkeiten möglich. Auf dem Gelände befinden sich auch die Räume der freiwilligen Feuerwehr. Ein weiterer Treffpunkt innerhalb der Gemeinde ist das Gelände des Pfarrhofes mit dem angrenzenden Bauhof im Ortszentrum neben der Kirche. Hier befindet sich auch das Gemeindebüro, in dem der Ortsbürgermeister seinen Sitz hat und in dem u.a. Sitzungen des Gemeinderates stattfinden. Des Weiteren befindet sich am östlichen Ortsrand eine Sportplatzanlage mit zwei Spielflächen, einem neuen Vereinshaus mit Grillplatz und Spielgeräten für die Kleinen der Gemeinde. Im westlichen Gebiet der Ortslage wurde in den letzten Jahren der Gemeindespielplatz saniert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

Der örtliche Friedhof befindet sich innerhalb der Ortslage an der Straße "Kirchplatz". Die Fläche soll auch zukünftig diesem Zweck dienen und kann den voraussichtlichen Bedarf abdecken. Eine Neuausweisung von Friedhofsflächen ist daher nicht erforderlich.

Ziel ist es, eine hohe Zufriedenheit der Bewohner und eine Bindung an den Wohnstandort Gerbershausen sowie eine ausgewogene Altersstruktur der Wohnbevölkerung auch durch ausreichende, hochwertige Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Die aufgeführten Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol dargestellt.

3.8 Wirtschaftsstrukturen

Die Wirtschaft in Thüringen und im Eichsfeld hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, was sinkende Arbeitslosenzahlen verdeutlichen. Das Eichsfeld konnte im Vergleich zum Freistaat Thüringen über Jahre hinweg eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit nachweisen.

Die positive Beschäftigungsstruktur der Gemeinde ist auch auf die geographische Lage im Länderdreieck Thüringen-Hessen-Niedersachsen und die gute verkehrstechnische Anbindung an die Kreisstadt Heiligenstadt sowie in das benachbarte Niedersachsen und Hessen bzw. in die grenznahen Oberzentren Göttingen und Kassel zurückzuführen. Aber auch innerhalb der Gemeinde Gerbershausen gibt es zahlreiche Arbeitsplatzangebote bei klein- und mittelständigen Betrieben und lokalen Handwerkern.

Größter Arbeitgeber in der Gemeinde war bis vor 2 Jahren die Firma NORMA Germany GmbH im Gewerbegebiet an der Kreisstraße, als Zulieferer für Auto-Teile. Auf Grund der schwächelnden Automobilindustrie wurde von der Firma der Standort Gerbershausen im Dezember 2022 geschlossen. Dies hatte auch den Verlust vieler Arbeitsplätze in der Region zur Folge. Die Betriebsgebäude werden derzeit von der Rex Nordic GmbH als Lager- und Logistikfläche weitergenutzt.



Gewerbegebiet

Weitere Arbeitgeber innerhalb der Gemeinde mit einem hohen Anteil handwerklicher Betriebe:

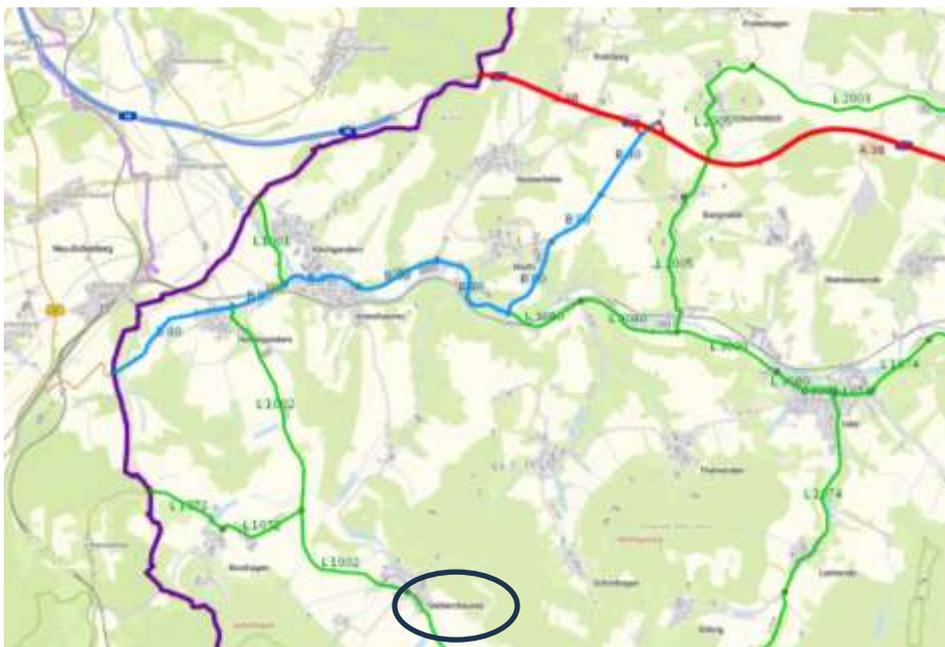
- Lebensmittel- und Getränkemarkt Gunkel
- Tischlerei Meier
- Dachdeckermeister Weiß
- Dachdecker Fromm
- Landwirtschaftsbetrieb Riethmüller
- Kfz- & Landmaschinenservice Apel
- Malerbetrieb Gunkel
- Firma WieTec-Wiegershaus
- Berghütte & Wirtshaus Teufelskanzel
- Gastwirtschaft "Zum Blauen Bock"
- Friseur, Kosmetik, Fußpflege

Traditionell ist die Flur der Gemeinde Gerbershausen durch große Landwirtschaftsflächen südlich und westlich der Ortslage geprägt. Acker- und Grünlandflächen werden vorrangig von den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben Riethmüller, Mock und Martin sowie der Gut Agrar Natura GmbH aus Steinheuterode bewirtschaftet.

3.9 Verkehrsinfrastrukturen

Straßenverkehr

Das überörtliche Straßennetz ist der Abbildung zu entnehmen. Ca 7,5 km nördlich der Gemarkung verläuft die Bundesautobahn BAB A 38. Über die durch das Gemeindegebiet verlaufende Landesstraße L 1002 und die B 80 mit der Anschlussstelle Arenshausen hat die Gemeinde Anschluss an die Autobahn.



Über die Landesstraße L 3080 erfolgt die verkehrstechnische Verbindung zur Kreisstadt Heiligenstadt. Die übergeordneten sowie die innerörtlichen Straßen befinden sich in einem guten, größtenteils sanierten Zustand. Die Anbindung an die umliegenden Orte erfolgt über ein gut ausgebautes Straßennetz.

Bahnverkehr

Nördlich der Gemarkung Gerbershausen, durch die Gemarkungen Arenshausen und Hohengandern, verläuft die Strecke 6343 Halle - Hann. Münden der Deutschen Bahn AG. Die nächsten Haltestellen befinden sich in Arenshausen ca. 5km entfernt sowie für überregionale Züge in Heiligenstadt bzw. in Eichenberg/Hessen oder in Göttingen/Niedersachsen.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Gemeinde Gerbershausen gehört zum Verkehrsgebiet der Eichsfeldwerke EW-Bus GmbH und ist über die Regionalbuslinien erreichbar. Sie wird von den Regionalbussen regelmäßig frequentiert. Diese zeichnen sind auch verantwortlich für den Schülertransport zu den einzelnen Schulstandorten sowie als Anschluss zu den Grundzentrum Arenshausen, den Mittelzentrum Heiligenstadt sowie zu den Bahnanschlüssen.

Der Ort wird an Schultagen mehrmals täglich angefahren. An den Wochenenden und in der Ferienzeit sind die Fahrten häufig auf ein bis zwei reduziert, teilweise über Rufbusse. Im Zentrum der Gemeinde Gerbershausen befinden sich zwei Bushaltestellen, diese wurden bereits barrierefrei ausgebaut.



Liniennetzkarte EW-Bus GmbH

Fuß- und Radwegenetz

Innerörtliche Fußwege entlang der Straßen in der Ortslage sind teilweise vorhanden, durchgängig entlang der Kreisstraße, Krumbach, Schlagborn und in den Dorfstraßen, wo die Platzverhältnisse dies ermöglichen. Der Zustand der Gehwege ist noch verbesserungsfähig. Das Fußwegenetz innerhalb der Ortschaften entspricht vielfach nicht den aktuellen Anforderungen an sichere und barrierefreie bzw. barrierearme Wegeverbindungen.

Mehrere Örtliche Rad- und Wanderwege führen durch die Gemarkung Gerbershausen zu den Nachbargemeinden und zu regionalen und überregionalen Wanderwegen, wie den Eichsfeld-Rundwanderweg, dem Grünen Band und verschiedenen Pilgerwegen.

3.10. Technische Infrastruktur

Zur technischen Infrastruktur zählen die flächenhaften Anlagen bzw. Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung und deren Leitungsnetze.

Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Gerbershausen sowie der außerhalb der Ortslage liegenden Siedlungsflächen erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Die Hauptversorgungstrassen unter- wie überirdisch sind im FNP dargestellt. Auf die Darstellung des Versorgungsnetzes innerhalb der bebauten Ortslage wurde verzichtet, da es für die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht von Bedeutung ist. Dargestellt sind lediglich die Freileitungen und die außer Orts verlaufenden Hauptleitungen.

Gasversorgung

Die Ortslage der Gemeinde Gerbershausen ist an das Netzgebiet der EW Eichsfeldgas GmbH EW-Gas angeschlossen. Der Anschluss der Ortslage erfolgt über eine Mitteldruckleitung von der Gemeinde Hohengandern über Bornhagen nach Gerbershausen. Diese kommt von der Hochdruckleitung „Neu-Eichenberg-Wingerode“ HD16 400St. Im FNP sind nur die Hauptleitungen dargestellt.

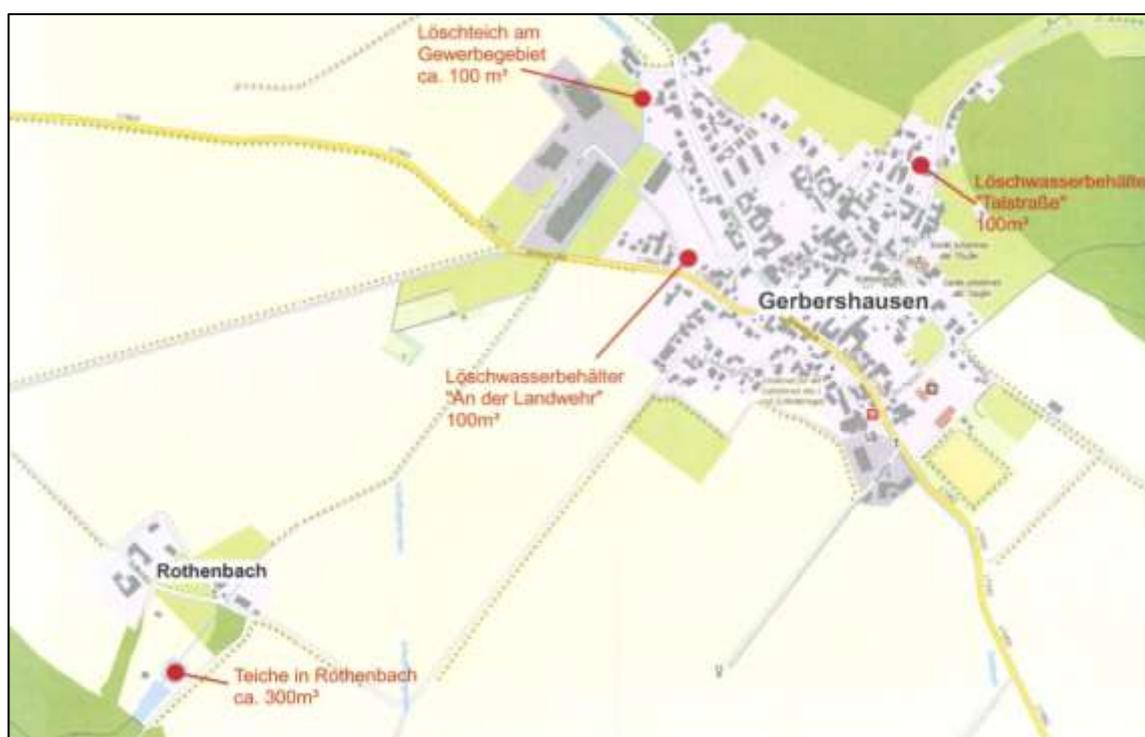
Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Gerbershausen erfolgt über eine eigene Trinkwasserversorgung und wird betrieben von der Eichsfeldwerke EW Wasser GmbH in Heiligenstadt. Die Versorgung mit Trinkwasser der Gemeinde Gerbershausen erfolgt aus dem Hochbehälter oberhalb der Talstraße, dieser wird gespeist durch die Quelle „Obere Quelle“ und einer Tiefenbohrung in der Talstraße.

Die Außenbereichsgrundstücke in Rothenbach sind nicht an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde angeschlossen, sondern haben eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage mit Netzverteilung in Rothenbach.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen in der Ortslage Gerbershausen zwei Löschwasserbehälter mit je 100 m³ zur Verfügung. Ein Behälter befindet sich in der Talstraße, ein ehemaliger Trinkwasserbehälter und ein weiterer wurde 2020 in der Straße „An der Landwehr“ errichtet. Für den Erstangriff können die Hydranten des Trinkwassernetzes genutzt werden. Für die Gewerbefläche gibt es zusätzlich ein Löschteich am Gewerbegebiet mit ca. 100 m³ der vom „Rothenbach“ gespeist wird. Für die Wohnhäuser in Rothenbach steht Löschwasser in den Teichen mit ca. 300m³ zur Verfügung. Diese Teiche können über Schieber auch kurzfristig zur Speisung des Teiches im Gewerbegebiet geöffnet werden.



Übersicht Löschwasserversorgung

Abwasserentsorgung

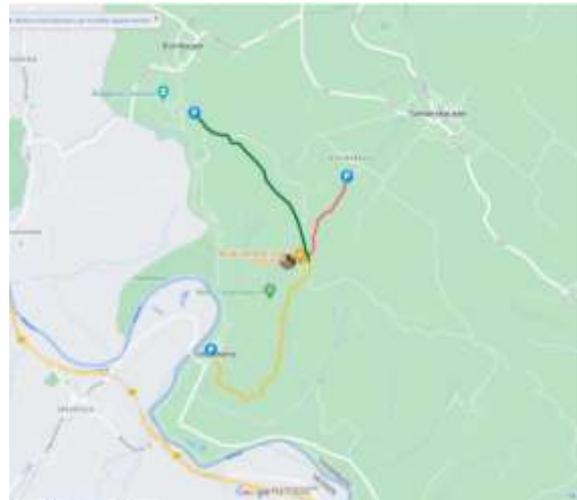
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. Die Grundstücke der Ortslage Gerbershausen entwässern derzeit ortsüblich über grundstücksbezogene Kleinkläranlagen mit Einleitung in Mischwasserkanäle, welche dann in den „Krumbach“ entwässern. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des WAZ Obereichsfeld ist innerhalb der nächsten Jahre bis 2030 der Bau einer zentralen Kläranlage nord-westlich der Ortslage geplant. Der Standort wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen und vom Wasser- und Abwasserzweckverband bestätigt. In der Übergangszeit bis zur Anschlussmöglichkeit an eine Ortskläranlage sind bei der Errichtung neuer Gebäude nur vollbiologisch reinigende Kleinkläranlagen zur Grundstücksentwässerung vorzusehen.

Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Ortschaften sind grundversorgt, die Dienste und Produkte der Telekom stehen zur Verfügung.

3.11. Tourismus, Freizeit, Naherholung

Die Region um Hanstein, Rusteberg und Teufelskanzel begeistert ihre Besucher durch ihre landschaftlichen Reize, herrlichen Aussichten und Fernblicke, Burgruinen und vielfältigen Sehenswürdigkeiten. Das bekannte Ausflugsziel "Teufelskanzel", ein 452m hoch gelegener Sandsteinfelsen auf dem Kamm des Höheberges, befindet sich ebenfalls in nur 1,4 km Entfernung von der Gemeinde Gerbershausen an der Gemarkungsgrenze zu Lindewerra. Dieser beliebte Aussichtspunkt ist über Gerbershausen am leichtesten zu erreichen, ca. 20 minütiger Fußweg vom Wanderparkplatz in Rothenbach. Dieser wird derzeit durch Aufstellen einer Wanderhütte und Errichtung eines Rastplatzes mit Spielgeräten erweitert. Eine kürzlich aufgestellte, lebensgroße Teufelsfigur auf einem Fels am Parkplatz weist auf die Sage der Teufelskanzel im Zusammenhang mit dem Hexentanzplatz im Harz hin und ist schon in kurzer Zeit ein beliebtes Fotomotiv geworden.



Unweit vom Rothenbach steht mit über 500 Jahre der wohl ältesten Eichenbaum des Eichsfeldes, von den Gerbershäusern auch "dicke Eiche" genannt. Als weitere imponierende Naturdenkmäler sind in der Nachbarschaft eine gewaltige Linde sowie die nach Ewald Heerda (Buch) schönste Kastanie zu bestaunen. Auch das Erbbegräbnis der Familie von Hanstein (erbaut ca. 1835 von Friedrich Ludwig Ernst von Hanstein) ist nur wenige Minuten entfernt. Überhaupt ist Gerbershausen ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen. Rings um den Ort gibt es zahlreiche gut ausgebaute Wanderwege über welche man Verbindungen zu überregionalen Wander- und Pilgerwegen hat.

Die touristische Infrastruktur soll weiter gestärkt und verbessert werden. Rad- und Wanderwege, Rastplätze und Einkehrmöglichkeiten werden weiter ausgebaut. Das

Informationssystem zur Vermarktung des Gebietes für Wanderer, Radfahrer, Pilger und Tagestouristen soll weiter ausgebaut werden. Hierbei erfolgt auch eine enge Kooperation mit der VG Hanstein-Rusteberg und den angrenzenden Gemeinden insbesondere mit der Burg Hanstein als weiteres touristisches Highlight der VG.

3.12. Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

- Altablagerungen - stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, und
- Altstandorte - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Abs. 5 BBodSchG). Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

In der Gemarkung befinden sich 2 Altlastverdachtsflächen, an denen mit der Ablagerung umweltgefährdender Stoffe gerechnet werden muss. Das betrifft eine Fläche „Im Tal“ und eine weitere Fläche „Am Hamelsberg“. Hier besteht der Verdacht, dass Altlasten abgelagert worden sind.

Entsprechend § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan diejenigen Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Tabelle der im THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem) erfassten Flächen in der Gemarkung Gerbershausen:

Gemarkung	THALIS-Kennziffer	Art	ortsüblicher Name	Flächenstatus	Bearbeitungsstufe
Gerbershausen	01822	Altablagerung	Im Tal	gelöscht	Löschung
Gerbershausen	01823	Altablagerung	Am Hammelsberg	gelöscht	Löschung

Die ALVF 01822 und 1823 haben zwischenzeitlich den Flächenstatus „gelöscht“. Hier sind nach durchgeführten Untersuchungen die Verdachtsflächen als nicht umweltgefährdend eingestuft worden! Zur allgemeinen Information über Verdachtsflächen und zur Sensibilisierung des Bereiches werden diese jedoch weiter geführt. Daher wurden die Flächen auch im Flächennutzungsplan übernommen.



Für allen Flächen gelten folgende Anforderungen:

- Sollten sich im Rahmen der weiteren Planbearbeitung bzw. Erschließung und Bauausführung weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

3.13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist sicher zu stellen, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§50 BImSchG).

Bei der Ergänzung, Erweiterung oder Schaffung neuer Bauflächen sind mögliche, auf die Planungsvorhaben einwirkende Immissionen zu berücksichtigen oder zu prüfen, ob durch die Planungen selbst schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Die neu dargestellten Entwicklungsflächen für gemischte Bebauung und Wohnbebauung an der Straße „Am Hamelsberg“ grenzen unmittelbar an der Sportanlage „Gerwald“ und die Grundschule Gerbershausen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Grundschule sind Lärmbelästigungen in den Hofpausenzeiten nicht ausgeschlossen. Kinderlärm als solches steht unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft und ist als sozialadäquat von der Nachbarschaft hinzunehmen. Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze und ähnliche Einrichtungen sind wichtige Einrichtungen für Kinder und gehören in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung. Von den genannten Einrichtungen hervorgerufenen Lärm ist im Regelfall zur Tageszeit keine wesentliche Beeinträchtigung und nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen. Im Umkehrschluss ist eine Kindereinrichtung eine besonders schützenswerte Einrichtung. Bei der anschließenden Bauleitplanung für die gemischte Baufläche ist dies zu berücksichtigen und durch entsprechende Maßnahmen abzusichern.

Die gemischte Baufläche grenzt unmittelbar an die Sportanlagen. Dort werden diverse Freizeitaktivitäten des ortsansässigen Sportvereins durchgeführt. Im Rahmen der Errichtung der Sportanlage wurde eine Schalimmissionsprognose erstellt, hierbei wurden besonders die Emissionen, die sich aus der Ausübung der verschiedenen Sportarten, hauptsächlich Fußball, und aus dem Besucherverkehr herleiten, untersucht unter Berücksichtigung der Nutzungshäufigkeit und der Nutzungsdauer.

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen nach der 18.BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung

in allgemeinen Wohngebieten	tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
	tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A).

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen	55 dB(A),
im Übrigen	60 dB(A),
nachts	45 dB(A),

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung sind entsprechende Mindestabstände zu Wohngrundstücken festgelegt worden. Bei einem Abstand vom Zaun des Sportplatzes von mind. 18 m sind die erforderlichen Grenzwerte der 18. BImSchV eingehalten.

Grundsätzlich wurde die Nutzung der Anlage innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Wochentage und an Sonn- und Feiertagen untersucht. Eine reguläre Nutzung der Sportanlage nach 22.00 Uhr ist nicht vorgesehen.

3.14. Wasserflächen und Fließgewässer

Die oberirdischen Gewässer werden gemäß Wassergesetz nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in zwei Ordnungen eingeteilt, in Gewässer erster Ordnung (gemäß Anlage 1 Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019) und Gewässer zweiter Ordnung (alle übrigen Gewässer). Die Abgrenzung der Gewässer erster von denen der zweiten Ordnung ist aus den entsprechenden digitalen Datensätzen, die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erstellt und öffentlich zugänglich gemacht werden, ersichtlich.

Im Bereich der Gemarkung Gerbershausen befinden sich keine Fließgewässer erster Ordnung. Es gibt mehrere Gewässer 2. Ordnung die alle in den durch die Ortslage fließenden „Gerbach“ münden. Dieser ist ein ständig wasserführendes Gewässer welches im südlichen Teil der Gemarkung Gerbershausen entspringt und nördlich der Gemarkung in den „Steinsbach“ mündet.



Karte der Fließgewässer in der Gemarkung Gerbershausen

Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in, unter oder über oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Der Gewässerrandstreifen beträgt an oberirdischen Gewässern innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Sie sind Pufferzonen zu den benachbarten Nutzungen und sollen das Gewässer vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe schützen und Pflanzen und Tieren als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Oberhalb der Bebauung „Rothenbach“ befindet sich ein Stillgewässer aus mehreren künstlich angelegten Teichen durch das Anstauen des Rothenbaches.

3.15 Gartenland und sonstige Flächen im Außenbereich

Zahlreiche Gärten tragen zur Begrünung der Ortslage bei und bestimmen den Charakter einer Gemeinde. Sie dienen der Bevölkerung als Erholungs-, Spiel und Sportfläche und auch wieder zur teilweisen Eigenversorgung mit selbst angebautem Obst und Gemüse. Sie tragen zur Verbesserung und zum Schutz des Kleinklimas bei und sind ein wichtiges Gliederungselement in der bewohnten Siedlungsfläche.

Gartenland als grüne Ortsrandgestaltung sind Gartenflächen nahe von Wohnhäusern bis in den Außenbereich der Ortslage, sie bilden zumeist den Übergang von der bebauten Siedlungsfläche zur umgebenen Landschaft. Diesen Flächen wurde die Zweckbestimmung privates Grünland / Hausgarten zugewiesen.

In der Feldflur westlich der Ortslage gibt es noch eine Fläche mit privat genutzten Kleingartenanlagen. Diese Anlagen sind historisch gewachsen und dienten viele Jahre zur Eigenversorgung. Um den Nutzern auch weiterhin die Möglichkeit zur Bewirtschaftung und zur Freizeitgestaltung auf diesen Flächen zu geben, wurde die Fläche als Kleingartenanlage ausgewiesen.



Eine weitere Fläche im Außenbereich betrifft die Fläche des ehemaligen Sportplatzes auf dem Mühlenberg. Seit Errichtung der Sportanlage „Gerwald“ wird dieser Sportplatz nicht mehr für offizielle Punktspiele des Sportvereins genutzt.



Die Anlage wird jedoch weiter gepflegt und steht für Freizeitaktivitäten der Vereine oder Bewohner zur Verfügung. Im FNP ist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

4. PLANUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

4.1 Bau- und Freiflächenentwicklung

Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan enthält richtungweisende Darstellungen, jedoch keine verbindlichen "Festsetzungen" wie ein Bebauungsplan.

Eine Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt teils als Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO oder nach der besonderen Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO. Damit wird u.a. zum Ausdruck gebracht, dass weitergehende städtebauliche Planungsvorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zum gegebenen Zeitpunkt und nur nach begründetem städtebaulichem Bedarf bzw. Planerfordernis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung differenziert werden sollen.

Folgende Differenzierungen sind daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich:

Darstellung im FNP als:

W Wohnbaufläche § 1 (1) 1. BauNVO

M Mischbaufläche § 1 (1) 2. BauNVO

Entwicklung im Bebauungsplan möglich als

WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO

WR Reines Wohngebiete § 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiete § 4 BauNVO

WB Besonderes Wohngebiete § 4a BauNVO

MD Dorfgebiete § 5 BauNVO

MI Mischgebiete § 6 BauNVO

MK Kerngebiete § 7 BauNVO

G Gewerbliche § 1 (1) 3. BauNVO	GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO Baufläche
	GI Industriegebiete § 9 BauNVO
S Sonderbaufläche § 1 (1) 4. BauNVO	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO
	SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Die Baugebietsflächen selbst können neben der konkreten Art der baulichen Nutzung auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung u. a. in Bezug auf überbaubare (zu versiegelnde) und nicht überbaubare Flächen (Hausgartennutzung, Pflanzflächen etc.) weiter gegliedert und gesichert werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich ist damit erst auf dieser Planungsebene hinreichend konkret qualitativ und quantitativ zu ermitteln und zu sichern.

4.2 Wohnbauflächen

Grundsätzlich wird die Ausrichtung der Entwicklung der Gemeinde auf die innerörtlichen Bereiche angestrebt. Die ländliche Gemeinde soll in ihrem Charakter gefestigt werden. Durch die kompakte Ortsstruktur innerhalb der bebauten Ortslage sind nur wenige Baulücken vorhanden, oft stehen diese durch private Nutzung nicht zur Verfügung. Leerstand ist in der Gemeinde auch kaum vorzufinden, sh. Plan unter Pkt. 3.5.

Alle bebauten Flächen, die als Wohnbauflächen dargestellt sind, dienen vorwiegend dem Wohnen und dem Wohnen unmittelbar zuzuordnenden Funktionen öffentlicher und privater Nutzungen.

In den vergangenen 10 Jahren sind in der Gemeinde 12 neue Wohnhäuser bzw. Einfamilienhäuser entstanden, das heißt im Durchschnitt etwas mehr als 1 Wohnhaus pro Jahr. Jeweils nach Ausweisung neuer Bauflächen erfolgte eine zügige Bebauung dieser Flächen. Neue Wohnhäuser sind, neben den Umbauten oder Ersatzneubauten in der Ortslage, in den vergangenen Jahren an den Ortsrändern entstanden, meist durch Ausweisung von Ergänzungsflächen, wie „Am Sattel“ und „Auf der Höhe“. Derzeit stehen auf diesen Flächen noch ca. 4 Bauplätze zur Verfügung. Da ein Flächennutzungsplan auf die kommenden 15-20 Jahre ausgelegt ist, möchte die Gemeinde weitere potentielle Wohnbaulandflächen für die kommenden Jahre festlegen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen soll sich an dem Eigenbedarf der Gemeinde orientieren. Allgemeine Bevölkerungsprognosen unterliegen einer Vielzahl von beeinflussenden Faktoren, wie wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungs- und Arbeitsmarkt sowie soziale und sozialpolitische Entwicklung. Leichter fällt die Prognose an Hand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich an Geburten- und Sterberaten orientieren.

Es lässt sich anhand der Entwicklung erkennen, dass sich bedingt durch zunehmend veränderte Lebensformen der Bevölkerung (Zunahme der Singlehaushalte), die Wohnansprüche (weniger Menschen benötigen quantitativ mehr Wohnraum) und die Wohnformen rapide verändert haben und weiterhin verändern werden. Diesen veränderten Bedingungen muss zukünftig Rechnung getragen werden. Das bedeutet für die Zukunft, dass trotz der gleichbleibenden Einwohnerzahl, der aber weiterhin leichtzunehmenden Haushaltszahlen, eine Nachfrage nach einem vielfältigen Wohnangebot bestehen bleibt.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde hat sich in den letzten Jahren stabilisiert, so dass auch für kommende Jahre von ca. 1 Bauplatz für den Wohnungsbau pro Jahre als Eigenbedarf ermittelt und angesetzt werden kann. Daher müssen im FNP kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächen für den Wohnungsneubau und Eigenheimbau dargestellt werden.

Fehlendes Baulandangebot führt mittel- und langfristig zur Abwanderung von jungen Bürgern und Familien oder dient der Verhinderung der Ansiedlung potentieller Neubürger. Auch im Hinblick auf pendelnde Arbeitnehmer ist ein bestehendes attraktives Bauland- und Wohnungsangebot förderlich, um sich dauerhaft für die Gemeinde zu entscheiden. Zur Schaffung und Erhalt einer stabilen Bevölkerungsstruktur ist die Bereitstellung von Bauland unumgänglich.

Für potentielles Wohnbauland wurde am östlichen Ortsrand eine Fläche gegenüber den zuletzt entstandenen Wohnhäusern im B-Plangebiet „Am Hamelsberg“ festgelegt. Der Straßenzug ist auf der südlichen Seite bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, die Ergänzung nördlich der Straße bietet sich an. Neuausweisungen an Baulandflächen gehen immer einher mit Inanspruchnahme von Bodenflächen und Freiräumen. Die ausgewiesene Baulandfläche befindet sich am Ortsrand und berührt dadurch die raumordnerischen Vorbehaltsgebiete „landwirtschaftliche Bodennutzung“ Ib-60. Durch die geringe Flächengröße im direkten Zusammenhang mit der bebauten Ortslage ist eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete als relativ gering einzustufen.



Auf dieser Fläche gegenüber dem B-Plan „Hamelsberg“ könnten ca. 6-7 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen



Die Wohnbaufläche an der Schmandgasse wurde in südlicher Richtung bis an den Ortsrandweg erweitert, so dass dort vorhandene Gartenflächen als Bauland ausgewiesen werden könnten.

Die neu ausgewiesenen Wohnbaupotentialflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 1,520ha, das entspricht etwa 15-20 Bauplätze. Diese Anzahl ist für den Zeitraum von 15-20 Jahren angemessen. Dargestellt sind „Brutto-Bauflächen“, die nicht nur die eigentlichen Wohngrundstücke enthalten, sondern darüber hinaus auch Nutzungen und Bereiche für private und öffentliche Grünflächen, Eingriffs- und Ausgleichsflächen, Verkehrserschließungs- und Versorgungsflächen.

In der, nachfolgend nach dem FNP aufzustellenden Bauleitplanung, kann in einzelnen Abschnitten die jeweilige erforderliche Größe für eine maßvolle Entwicklung des Ortes und anhand des aktuell bestehenden Bedarfs neues Bauland ausgewiesen werden.

4.3 Gemischte Bauflächen

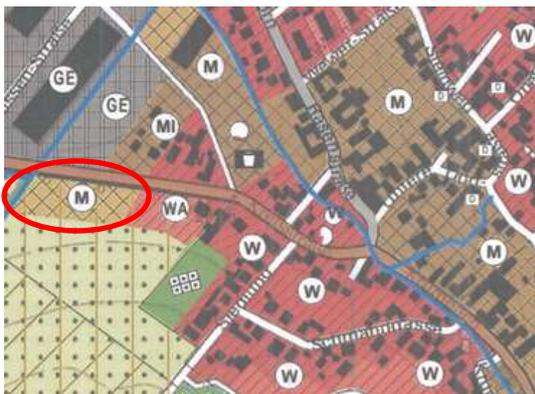
Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 BauNVO lassen eine größere Nutzungsvielfalt zu. Damit ist diese Flächennutzungsart geeignet, Entwicklungsvoraussetzungen für Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO und Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO zu schaffen. Grundsätzlich verfolgt der FNP das Ziel, die Funktionsmischung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen sowie Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden in den dörflichen Orten zu ermöglichen.

Die Ortslage ist im vorhandenen Bestand dargestellt, sie umfasst eine Größe von ca. 30ha. Die Darstellung der zentralen Ortslage als gemischte Baufläche ist am besten geeignet, um die Besonderheit bzw. Einzigartigkeit, insbesondere die dörflichen Strukturen und somit der Mischung von Wohnen, ländlichen Wirtschaftsstellen sowie den für die örtliche Versorgung dienenden und nicht wesentlich störenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten und wenn möglich weiter zu entwickeln. Im Ortskern gibt es noch einige landwirtschaftliche Nutzungen, Grundstücke auf denen Landwirtschaft und / oder Tierhaltung betrieben wird sind in der Karte unter Pkt. 3,5 gekennzeichnet. Weiterhin sind die in der Gemeinde ansässigen Handwerksbetriebe gekennzeichnet.



Um diese Vielfalt auch künftig in der Gemeinde zu erhalten und auch den Hofanlagen, wo noch die baulichen Voraussetzungen vorhanden sind, die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung im gewachsenen Ortszentrum als gemischte Baufläche.

An den östlichen und westlichen Randgebieten der Ortslage in der Pufferzone zum Gewerbegebiet sowie um die Sportanlage „Gerwald“ wurden neu Mischgebietsflächen festgelegt. Bei Bedarf könnten hier im Rahmen von Bauleitplanungen neue Flächen für gewerbliche, soziale oder landwirtschaftliche Nutzungen erschlossen werden.



Bereits über Bauleitplanungen oder vorhandene Genehmigungen als Mischgebiet festgesetzte Flächen wurden als MI-Flächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.4 Gewerbeflächen



Die Darstellung der Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes an der Rasmussenstraße erfolgte als Wiedergabe der durch Bebauungspläne genehmigten Gewerbeflächen.

Für diese Bereiche gibt es Bebauungsplan Nr.1 „Gewerbegebiet Landwehr“ und den Bebauungsplan Nr.2 „Landwehr 2“, sh. Anlage 2. Eine zukünftige Erweiterung von Gewerbeflächen ist für die Gemeinde Gerbershausen nicht geplant.

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr.3 und Nr.6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Weiterhin sind die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechtes festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu beachten.

Der FNP verfolgt das allgemeine Planungsziel, die Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Gerbershausen zu sichern. Im Plan sind die vorhandenen Einrichtungen durch entsprechende Symbole dargestellt. Diese Einrichtungen sichern die Funktionstüchtigkeit der Gemeinde und stärken die Anziehungskraft und Attraktivität des Ortes.

Dargestellt sind die Standorte der Verwaltung, Sitz des Bürgermeisters mit Räumen für Gemeinderat und öffentliche Veranstaltungen, der Standort der Feuerwehr, die Kirche mit Gemeinschaftseinrichtungen, Kindertagesstätte und Schule mit Turnhalle, die öffentliche Spielplätze der Gemeinde und die Sportplatzanlage mit ihren Gebäuden. Der außerhalb der Ortslage liegende alte Sportplatz mit Gebäude als Freizeit und Erholungsfläche ist ebenfalls dargestellt. Weiterhin ist die Fläche des Friedhofes dargestellt.

Bei den dargestellten öffentlichen Standorten und Einrichtungen handelt es sich ausschließlich um schon bestehende Standorte bzw. Gebäude und Einrichtungen.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Das Landschaftsbild außerhalb der Ortslage wird vor allem geprägt von Land- und Forstwirtschaft. In der Gemarkung Gerbershausen werden derzeit 50 % (380 ha) der Gesamtfläche landwirtschaftlich genutzt. An diesem Flächenanteil wird die Bedeutung der Landwirtschaft für die Gemarkung Gerbershausen deutlich. Lag die landwirtschaftliche Produktion bis 1990 noch ausschließlich in den Händen der damaligen LPG, so haben sich bis heute als Nachfolgebetriebe 2 Haupt- und verschiedene kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen herausgebildet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Flächennutzungsplan getrennt nach Flächen für die Landwirtschaft - bestehend aus Ackerbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft - extensive Bewirtschaftung/Grünland dargestellt. Wobei die Grünlandflächen nur einen geringen Teil ausmachen. Im Regionalplan Nordthüringen sind diese Flächen größtenteils als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Ib-60 und Ib-62 ausgewiesen.

In der Gemeinde nimmt der Wald mit ca. 40 Prozent - 309 ha den zweitgrößten Flächenanteil innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsarten ein. Die Waldflächen im nördlich Bereich der Gemarkung gehören zu einem größeren zusammenhängenden Waldgebiet mit den Gemarkungen Birkenfelde und Schönhagen bis Röhrig, im Regionalplan als Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 50 dargestellt. Die südlichen Waldflächen sind ein Teil des Höhenzuges „Höheberg“ und Vorbehaltsgebiet fs 5 im Regionalplan. Die Waldflächen auf dem Gebiet der Gemeinde haben verschiedene Eigentümer, Gemeindewald, Kirche und verschiedene Privateigentümer.

Neben den forstwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen besitzt der Wald in der Region auch als Erholungswald eine besondere Bedeutung. Besonders der Höheberg mit seinen touristischen Zielen Hanstein und Teufelskanzel hat hier einen hohen Stellenwert. In diesem Zusammenhang ist die Pflege und Entwicklung des Wegenetzes sowie dessen Beschilderung erforderlich.

4.7 Flächenbilanz

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemarkung der Gemeinde Gerbershausen die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen dar und gibt so den Rahmen für die künftige Entwicklung in den nächsten Jahren vor. Er ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Grünflächen, Waldflächen, Landwirtschaft oder Gemeinbedarf. Zudem soll er verbindliche Festlegungen der Raumordnungsplanung konkretisierend umsetzen. Nachfolgende Bebauungsplanungen in den kommenden Jahren werden auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vorbereitet bzw. aufgestellt.

Flächennutzungsplanung ist ein Prozess, der ständig beobachtet und überprüft und ggf. korrigiert werden muss. Es ist beabsichtigt, für die Zeit bis ca. 2040 eine kontinuierlich geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes festzusetzen und dabei alle zu berücksichtigende Belange ausgewogen darzustellen. Die planerische Konzeption geht von dem Ziel aus, die Gemeinde Gerbershausen in ihrem ländlichen Charakter weiter zu entwickeln und durch gezielte Maßnahmen aufzuwerten. Die vorhandenen Gewerbeansiedlungen sollen gefestigt und maximal ausgelastet werden. Die Ausweisung neuer Bauflächen orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde Gerbershausen und kann in Abschnitten entsprechend Nachfragen nach Bauland aktiviert werden.

Die in der Flächenbilanz enthaltenen Bestandsangaben für den aktuell zu betrachtenden Planungshorizont 2024 ergeben sich aus den vorhandenen bzw. verbindlich zulässigen Nutzungen im Gemeindegebiet. Die Bilanz des Flächennutzungsplanes basiert auf der Flächengröße von 755 ha nach dem geografischen Informationssystem des Landes

Thüringen. Die Ermittlung der einzelnen Flächengrößen erfolgt auf der Darstellung im Planwerk FNP Maßstab 1:5.000 und der Ortslage im Maßstab 1:2.500.

Flächennutzungen und -größen zum Bestand 2024 wurden im Punkt 3 detailliert dargestellt und beschrieben. Die Flächenverschiebungen zur Planung im FNP betreffen die Umwandlung von gesamt ca. 5,32 ha landwirtschaftliche Wiesen-, Acker- oder Grünflächen zu Mischgebiets- und Wohnbauflächen.

Gesamt - Gemarkungsfläche	Bestand 2024		Planung		
	755 ha davon	Anteil in %	755 ha davon	Anteil in %	Veränderung
Gewerbefläche	5,0	0,66	5,00	0,66	+ / - 0,00
Ortslage - gemischte Baufläche	12,0	1,59	15,80	2,09	+ 3,80
Wohngebietsfläche	16,0	2,12	17,52	2,32	+ 1,52
Straßenflächen	26,0	3,44	26,00	3,44	+ / - 0,00
Wasserflächen / Gewässer	3,0	0,40	3,00	0,40	+ / - 0,00
Landwirtschaft / Acker-, Wiesenfläche	380,0	50,33	374,68	49,63	- 5,32
Feldgehölze	4,0	0,53	4,00	0,53	+ / - 0,00
Waldfläche	309,0	40,93	309,00	40,93	+ / - 0,00

Erläuterungen zur Flächenbilanz

Bei den Änderungen zur Ausweisung der Flächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Gerbershausen zeigt sich, dass sich die neuen Flächenausweisungen im Wesentlichen auf die Wohn- und Mischflächen beziehen. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels, der Bevölkerungsentwicklung und der schwer abschätzbaren zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung ist eine genaue Prognose für den insgesamten Bauflächenbedarf nur schwer möglich. Die Bewohner des Eichsfeldes zeigen jedoch nach wie vor eine tiefe Verbundenheit zu ihrer Region. Viele junge Menschen nehmen weitere Wege zur Arbeit in Kauf um dennoch in ihrer Heimatgemeinde zu wohnen und zu leben. Daher orientierte man sich an den Bedarf der vergangenen Jahre wo starke Bautätigkeit im Wohnungsbau kontinuierlich zu verzeichnen war.

Eine Neuausweisung vom **Wohnbauflächen** erfolgt in der Straße „Am Hamelsberg“, hier wurde bereits eine Straßenseite mit Einfamilienhäusern bebaut, die gegenüber liegende Ackerlandfläche wurde als zukünftiges Bauland für Wohnhäuser festgesetzt. Weiterhin wurde eine Fläche am südlichen Ortsrand ausgewählt. Diese Fläche ist derzeit Grün- bzw. Gartenland und liegt am neu geschaffenen Ortsrandweg. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde für junge Menschen abzusichern und dem gewachsenen Baubedarf Rechnung zu tragen. Weiterhin wurde der Sachverhalt berücksichtigt, dass kaum noch Baulücken und leerstehende Gebäude in der Gemeinde vorhanden sind.

Im Flächennutzungsplan sind weitere gemischte Bauflächen (M) festgesetzt. Es ist Planungsziel der Gemeinde die Bedingungen für weitere Ansiedlungen von Klein- und Mittelständigen Unternehmen attraktiv zu gestalten und bereits angesiedelte Unternehmen in der Gemeinde zu halten. In dem Gebiet oberhalb der Sportanlage soll langfristig durch die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit Kita und Seniorenpflege die Lebensbedingungen für junge und ältere Menschen wesentlich verbessert werden.

Das Gewerbegebiet in Gerbershausen wurde entsprechend den genehmigten Bebauungsplänen in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Ausweitung von gewerblichen Bauflächen ist nicht vorgesehen.

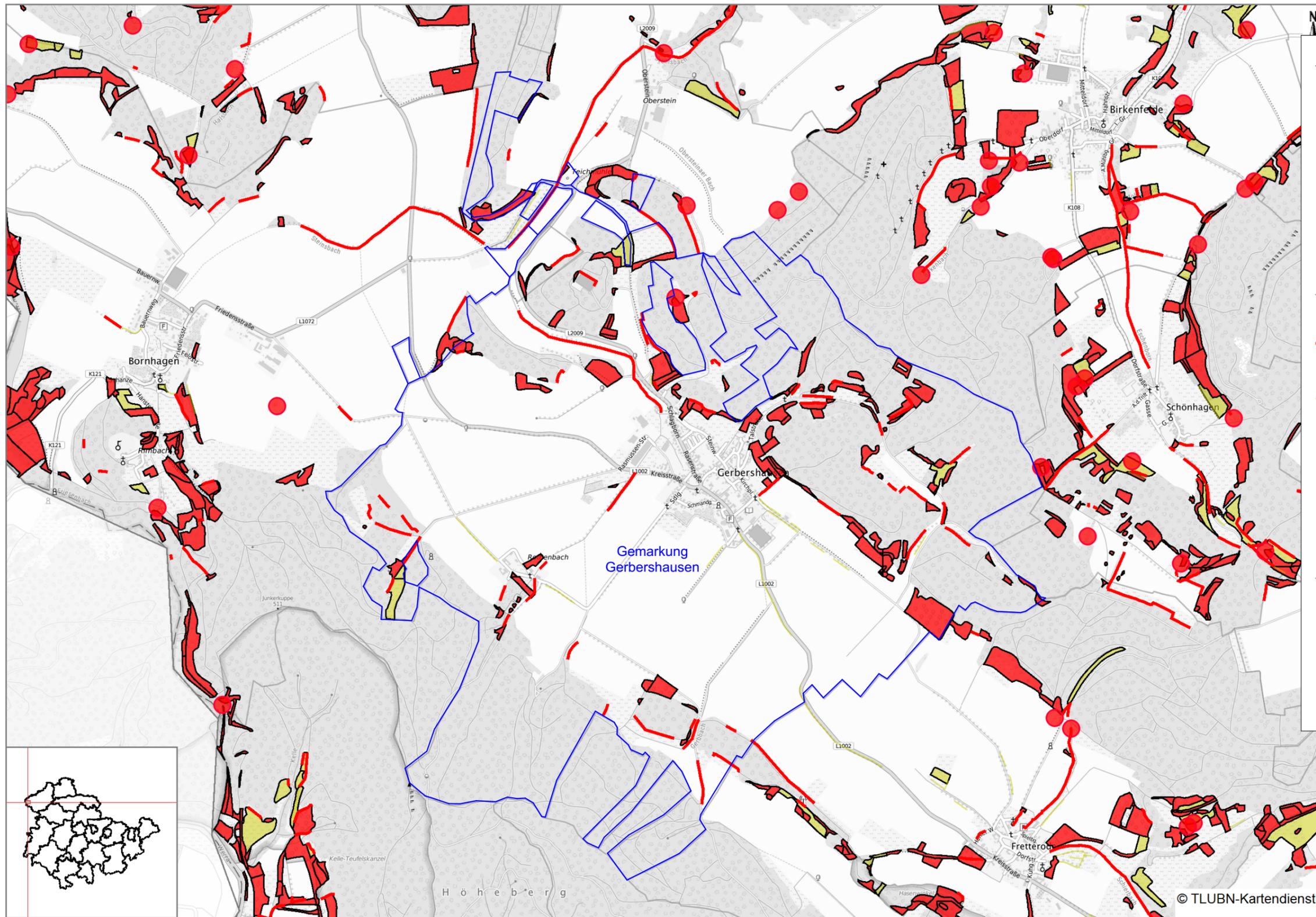
Eine nachfrageorientierte Baulandausweisung und angemessene Entwicklung des Ortes auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes kann über künftige Bebauungspläne gesteuert werden. Im Rahmen der B-Plan-Ebene werden Ausgleichsmaßnahmen und –flächen festgesetzt, die ihren Beitrag zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Landschaft aus naturschutzfachlicher und landschaftsgestalterischer Sicht betrachten.

ANLAGE 1 Offenlandbiotop

ANLAGE 2 Rechtsgültige Bauleitplanungen



Offenlandbiotop (OBK) - Karte



Punkte

● Gesetzlich geschütztes Biotop (41)

OBK (Linien)

Linien

— Gesetzlich geschütztes Biotop (167)

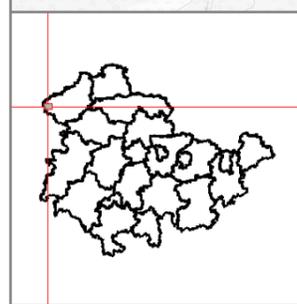
— Sonstiges wertvolles Biotop (37)

OBK (Flächen)

Flächen

■ Gesetzlich geschütztes Biotop (477)

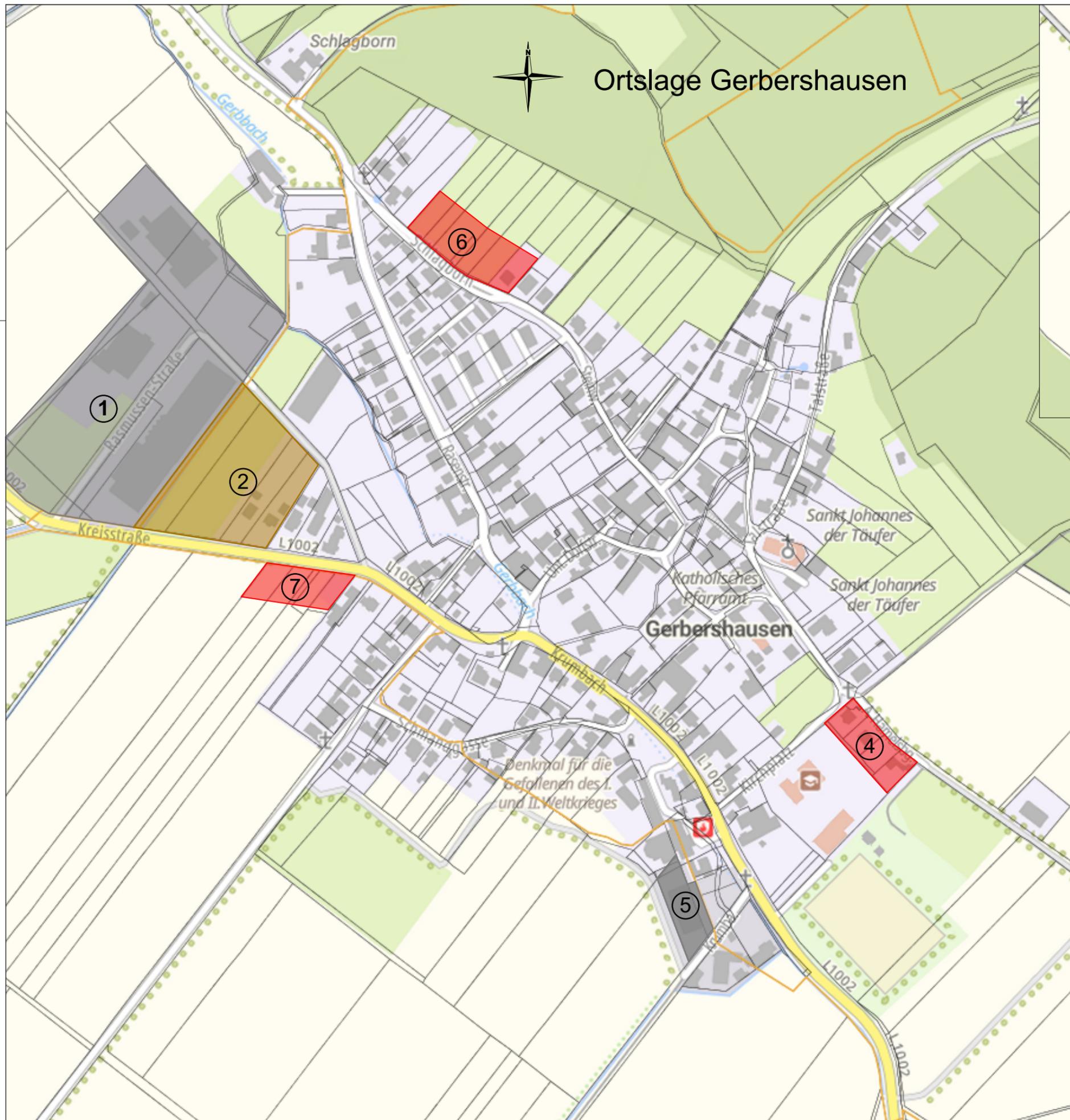
■ Sonstiges wertvolles Biotop (59)



Offenlandbiotope

ANLAGE 1

zum Flächennutzungsplan
Gemeinde Gerbershausen



- ① Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Landwehr"
in Kraft getreten am 12.04.1992
- ② Bebauungsplan Nr. 2 "Landwehr 2"
in Kraft getreten am 12.08.2005
Gewerbe- und Mischgebietsflächen
- ③ Bebauungsplan Nr. 4 "Rothenbach"
in Kraft getreten am 7.11.2008
Wohnbebauung in Rothenbach
- ④ Bebauungsplan Nr. 5 "Hamelsberg"
in Kraft getreten am 7.03.2014
Wohnbaufläche
- ⑤ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Errichtung einer Lagerhalle, Dachdecker Fromm"
in Kraft getreten am 22.05.2001
- ⑥ Ergänzungssatzung Nr. 1 "Bauplätze - Am Sattel"
in Kraft getreten am 30.01.2015
Wohnbaufläche
- ⑦ Ergänzungssatzung Nr. 2 "Auf der Höhe"
in Kraft getreten am 19.02.2019
Wohnbaufläche

Rechtsgültige Bauleitplanungen
in der Gemarkung Gerbershausen

ANLAGE 2

zum Flächennutzungsplan
Gemeinde Gerbershausen