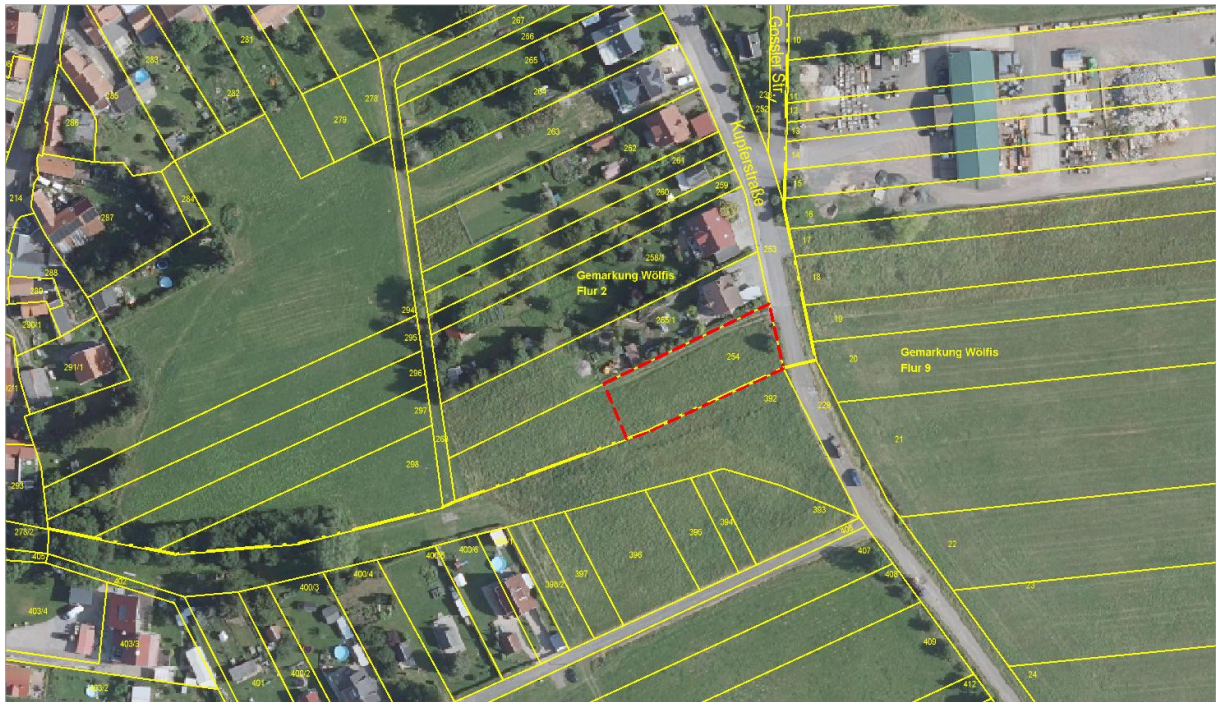




STADT OHRDRUF
LANDKREIS GOTHA

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KUPFERSTRASSE“ ORTSTEIL WÖLFIS

BEGRÜNDUNG

März 2026

STADT OHRDRUF

EINBEZIEHUNGSSATZUNG für das Gebiet „Kupferstraße“
im Ortsteil Wölfis

Begründung

März 2026

Präambel

zur Aufstellung

der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Kupferstraße“ im Ortsteil Wölfis
der Stadt Ohrdruf

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Verfahrensträger:

STADT Ohrdruf
Marktplatz 1
99885 Ohrdruf

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Geoportal Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des
Freistaates Thüringen mit ergänzter Kennzeichnung des Plangebietes

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.
Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage
erforderlich ist.



1. Planungsanlass / Planungsziel

Um der Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Wölfis gerecht zu werden, soll für das im östlichen Bereich der bebauten Ortslage Wölfis in der Flur 2 gelegene Flurstück 254 an der Kupferstraße eine Einbeziehungssatzung erstellt werden, um hier im baulichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage ein Baugrundstück anbieten zu können.

Die Bereitstellung einer Wohnbaufläche ist an der Kupferstraße kurzfristig realisierbar, da die Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks über die Kupferstraße gesichert ist.

Es ist somit das Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung, zur Abrundung der Ortslage Wölfis eine Baufläche zur Errichtung eines Einzelhauses auf dem in der Flur 2 gelegenen Flurstücken 254 an der Kupferstraße zu schaffen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Wölfis. Das ca. 1.121 m² große Plangebiet umfasst die östliche Teilfläche des Flurstückes 254 in der Flur 2 der Gemarkung Wölfis.



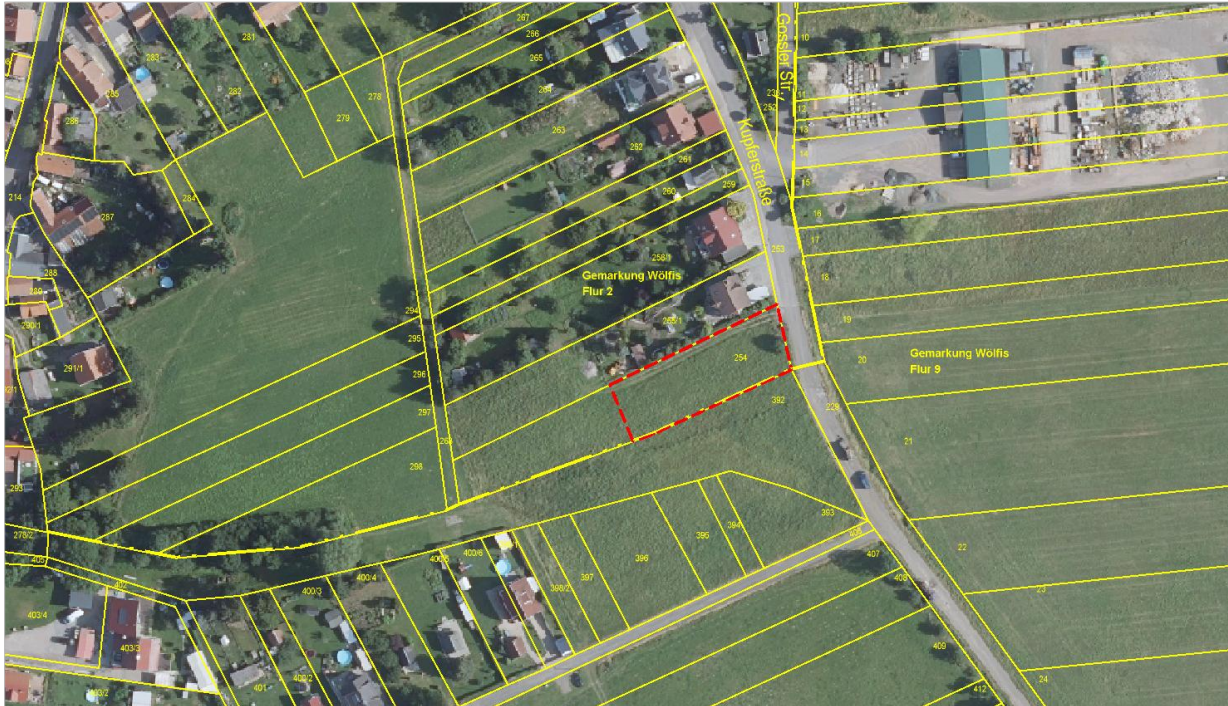


Abb 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (Quelle: Geoportal Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

3. Planungsgrundlagen

3.1 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ohrdruf hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2026 beschlossen.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).



Für Satzungen nach den §§ 34, 35 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Eine förmliche Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Rechtmäßigkeit einer Einbeziehungssatzung setzt voraus, dass diese

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Für das Gebiet an der Kupferstraße sind die Voraussetzungen in den o.a. Punkten gegeben. Die Vereinbarkeit der Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung nachgewiesen.

Durch die Nutzung eines an der Kupferstraße gelegenen, bereits erschlossenen Flurstücks erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur, womit durch Aufstellung der Einbeziehungssatzung eine kostensparende Schaffung einer Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Bedarfs ermöglicht wird. Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an die bestehende Wohnbebauung an der Kupferstraße an.



3.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Laut RP-MT 2011 ist der im ländlichen Raum gelegene Ortsteil Wölfis dem Grundversorgungsbereich Ohrdruf zugeordnet. Unmittelbar östlich grenzt der Grundversorgungsbereich der Stadt Arnstadt als Mittelzentrum an. Südwestlich des Ortsteils Wölfis verläuft die B 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 grenzt nördlich an den Ortsteil Wölfis als militärische Liegenschaft der Truppenübungsplatz Ohrdruf an. Nordwestlich grenzt ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung“ an die Ortslage an, an welches sich im Südwesten das „Vorbehaltsgebiet Rohstoffe kis-5“ anschließt. Hierzu heißt es im RP-MT 2011: *„Als Vorbehaltsgebiete Rohstoffe werden Lagerstättenbereiche ausgewiesen, in denen die Belange der Rohstoffsicherung/-gewinnung nicht abschließend mit anderen Raumnutzungsansprüchen abgewogen werden konnten bzw. eine abschließende regionalplanerische Abwägung noch nicht möglich bzw. gegenwärtig nicht sinnvoll ist.“* (RP-MT 2011, S. 83)

Südöstlich und östlich von Wölfis befindet sich das „Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-31“ (Vorland des Thüringer Waldes von Georgenthal bis Crawinkel), welches aufgrund seiner regional besonders herausgehobenen Bodenfunktionen und regional seltenen Böden, des ökologisch intakten (funktionsfähigen) subregionalen Gewässersystems, seiner regional bedeutenden klimaökologischen Ausgleichsfunktionen, seiner regionalen Bedeutung als Lebensraum für gefährdete oder vom Aussterben bedrohte wild lebende Tier- und Pflanzenarten, als Waldgebiet mit regional besonders bedeutsamen ökologischen und sozioökonomischen Funktionen und des vielfältig strukturierten besonders erholungswirksamen Kulturlandschaftsraumes als Vorranggebiet zur Freiraumsicherung ausgewiesen ist.

Gemäß Grundsatz G 2-1 des RP-MT 2011 soll u.a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der



Infrastruktureffizienz und Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. (vgl. RP-MT 2011, S. 14)

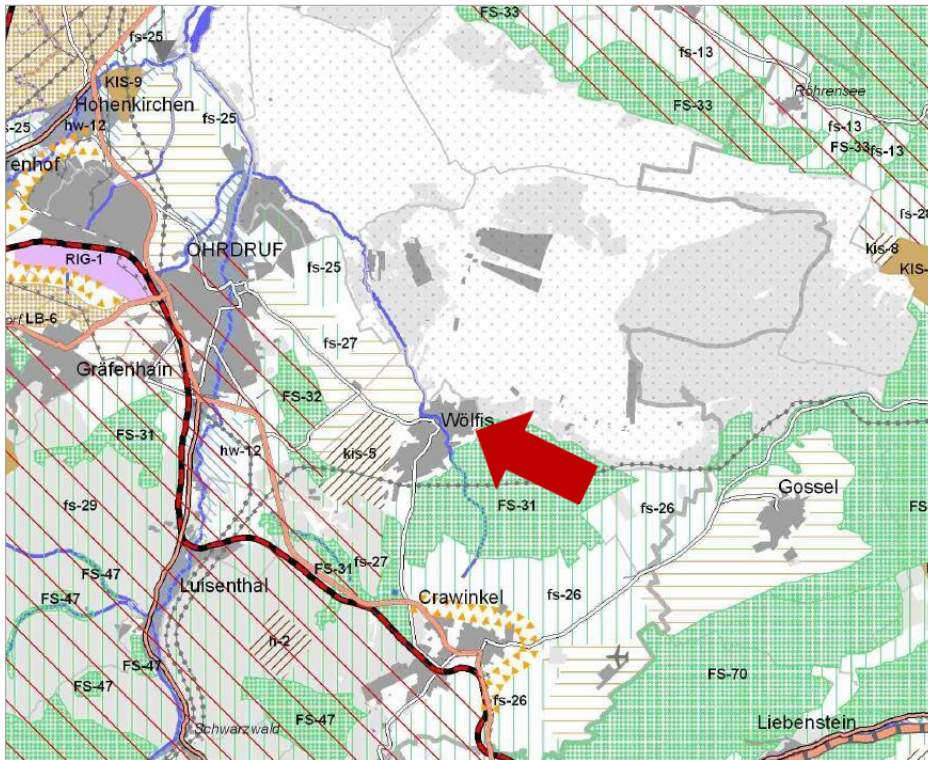


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, geändert durch die Erste Änderung des
Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das LEP 2025 formuliert im Kapitel 2.4 Siedlungsentwicklung folgende Leitvorstellung: „Die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.“ (LEP 2025, S. 38)



Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Ortsteil Wölfis liegt kein Flächennutzungsplan vor.

4. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher unbebautes Grundstück, welches an die bestehende Wohnbebauung an der Kupferstraße südlich anschließt. Gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wölfis aus dem Jahr 1996 befindet sich das Grundstück im Außenbereich.

Entlang der Kupferstraße befinden sich sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße stehende, zweigeschossige Wohnhäuser. Nordöstlich des Grundstückes, in ca. 100m Entfernung, befindet sich der Meisterbetrieb Siebert Bau. Südwestlich des Grundstückes, entlang der Steingasse, befinden sich giebelständig zur Straße stehende, zweigeschossige Wohnhäuser. Im Osten und Süden befindet sich keine weitere Bestandsbebauung. Das Grundstück wird westlich und südlich von extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen umschlossen. Die an der Ostseite der Kupferstraße gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt.



Abb. 3:

*Blick auf das Plangebiet von Ost nach West mit
trockener Ausprägung des intensiv genutzten
Grünlands (links)*



Der Gebietscharakter entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Unter Bezugnahme des dörflich geprägten Charakters der Umgebungsbebauung ist im Plangebiet Kleintierhaltung zulässig.

5. Festsetzungen

Unter Zugrundelegung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 können durch eine Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind.

Entsprechend des im Kapitel 4 beschriebenen Gebietscharakters beabsichtigt die Stadt Ohrdruf, im Ortsteil Wölfis an der Westseite der Kupferstraße die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen.

Entsprechend des Gebietscharakters der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Kleintierhaltung auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung verfolgt die Stadt Ohrdruf das Ziel, das Flurstück 254 an der Kupferstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Flurstück zu sichern.

Die Zulässigkeit des Vorhabens leitet sich aus der prägenden Wirkung der Eigenart der in der näheren Umgebung des Satzungsgebiets bestehenden Bebauung ab, welche durch eine offene Bebauung im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO geprägt wird.

Unter Beachtung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche werden in der Einbeziehungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:



- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO):
Grundflächenzahl: 0,3,
- Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und zur Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB).

Entsprechend der Gebietsprägung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Schaffung eines den neuen Ortsrand eingrünenden Gehölzstreifens aus freiwachsenden standortgerechten Gehölzen dient dem Schutz und der Entwicklung eines dorftypischen Gehölzbestandes für die Tier- und Pflanzenwelt und das Ortsbild.

6. Artenschutz

Im Zuge der Biotoptypenkartierung am 1. August 2025 wurde die Mähwiese des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung intensiv begangen, um die Artenzusammensetzung der von Ost nach West und von Nord nach Süd geneigten Wiese zu erfassen. Die Wiese konnte dem Biototyp Intensivgrünland (Code 4250) zugeordnet werden. In den weniger genutzten nördlichen Randbereichen (Wiesensaum) des Untersuchungsgebietes (UG) wurden unter anderem einzelne Exemplare des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) angetroffen, welche eine Habitateignung für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (streng geschützte Art nach der Bundesartenschutzverordnung und der FFH-Richtlinie Anhang II und IV, RLD-V) vermuten ließ. Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind das gleichzeitige Vorkommen von Großem Wiesenknopf (ausschließliche Nahrungsquelle der Raupen und Nektarquelle der Falter) und der Knotenameise (*Myrmica rubra*) notwendige Voraussetzung für eine Habitateignung des Biotops.

Die Raupen verlassen nach der dritten Häutung ihre Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) und werden von den Knotenameisen adoptiert. Die Raupen leben dann in den Bauten der Knotenameisen und ernähren sich bis ihrer Verpuppung räuberisch von der Ameisenbrut.



Aufgrund der Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) wurde durch Ronald Bellstedt eine Artenschutzkartierung unter besonderer Berücksichtigung der naturschutzrelevanten Tagfalterfauna am 11. und 31. August 2025 durchgeführt.

Das westlich an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung angrenzende Grünland wies eine deutlich höhere Bodenfeuchte als das trocken geprägte Grünland des Geltungsbereichs auf und war wesentlich artenreicher. Vermutlich resultiert die Bodenfeuchte aus abfließendem Regenwasser (aufgrund der Hangneigung) und dem partiellen Austreten von Schichtenwasser. In dem wechselfeuchten, extensiv genutzten Grünland konnten am 11. und 31.08.2025 (Artenschutzkartierung Ronald Bellstedt) mehr als 500 Exemplare des Großen Wiesenknopfes nachgewiesen werden.

Am 11. August konnte im Saumbereich der wechselfeuchten Frischwiese (außerhalb, ca. 100 m westlich des Plangebietes) ein Weibchen des streng geschützten Tagfalters „Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ nachgewiesen werden.

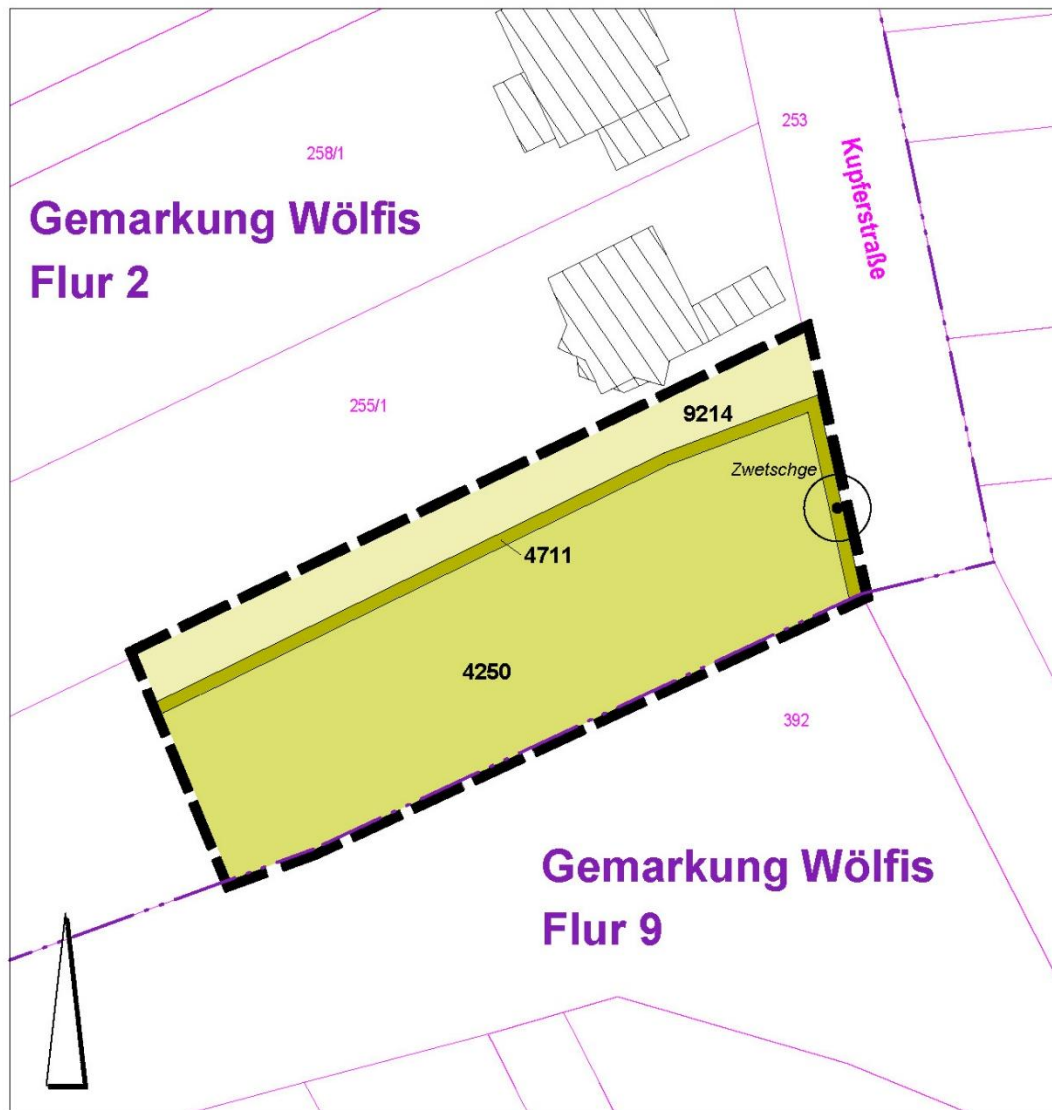
Im Gegensatz zu den wechselfeuchten Wiesenbereichen unterhalb (westlich) des Plangebietes stellt sich das Plangebiet selbst als südwestexponiertes, intensiv genutztes, mäßig trockenes Grünland dar, welches aufgrund seiner Artenarmut und dem Fehlen an größeren Beständen von Großem Wiesenknopf und der Knotenameise keine Habitategnung für den streng geschützten Tagfalter bietet.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) durchgeführt.

Die Eingriffsbewertung stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).





BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

BIOTOPTYPEN	ALLGEMEINE ANGABEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	255/1 Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Gebäudebestand
4250 Intensivgrünland / Mähwiese, Fläche: 822,67 m ²	
4711 grasreiche, ruderaler Säume frischer Standorte, Fläche: 71,97 m ²	
9214 Wirtschaftsweg, unversiegelt (Rasenweg), Fläche: 226,09 m ²	
6400 Einzelbaum Laubgehölz	

Abb. 5: Bestandsplan der Biotoptypen



STADT OHRDRUF

EINBEZIEHUNGSSATZUNG für das Gebiet „Kupferstraße“
im Ortsteil Wölfis

Begründung

März 2026

Die erste Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Verteilung der Biotoptypen. Die für die Neubebauung vorgesehene westliche Teilfläche stellt sich als Intensivgrünland dar: Die zweite Tabelle gibt den Zustand des Plangebietes bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundflächen-zahl (GRZ) von 0,3 wieder. Über die Biotopwertigkeiten wird der Gesamtwert der Fläche ermittelt und der Wertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahme gegenübergestellt. Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bestand:

Fläche/Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungs- stufe	Flächen- größe (m²)	Punkte- summe
Mehrschürige Mähwiese	Intensivgrünland (4250)	20	823	16.460
Wiesensaum am Rand des Wirtschaftsweges	Grasreiche, ruderale Säume frischer bis trockener Ausprägung (4711)	25	72	1.800
Rasenweg am nördlichen Rand des Plangebietes	Wirtschaftsweg unversiegelt (9214)	15	226	3.390
		Summe	1.121	21.650

Planung:

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutungs- stufe	Flächen- größe (m²)	Punkte- summe
Wohnflächen (versiegelt) GRZ 0,3	Niedrige, offene Bauweise (9111), versiegelt, (30% zuzgl. zulässiger Überschreitung von 50% = 45% von 1.121 m²)	V 0	504	0
Wohnflächen, Grünflächen (anteilig)	Sonstige Grünflächen (9399), (55% von 1.121 m²) strukturreich	30	617	18.510
		Summe	1.121	18.510

Planung minus Bestand

- 3.140 Punkte



Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor. In Abhängigkeit von der ökologischen Wertigkeit der Standorte ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten. Für die Eingriffe, die mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung vorbereitet werden, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Als Ausgleich für die mit der Wohnbebauung verbundenen Eingriffe ist der neu geschaffene Ortsrand zu begrünen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf der gesamten Länge der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Gehölzen der Artenliste 2 in einer Breite von mindestens 2,00 m zu pflanzen. Entwicklungsziel ist ein lichter Gehölzbestand im Übergang zur freien Landschaft. Im Westen des Grundstückes sind sechs Obstbäume als Hochstämme (HSt, StU 10/12, 3 x v.) der Artenliste 1 zu pflanzen. Entwicklungsziel ist die Strukturanreicherung innerhalb des Hausgartens und der Ausgleich des in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelten Defizites von 3.140 Flächenäquivalenten (Wertpunkten). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme zur Begrünung des neuen Ortsrandes schafft einen angemessenen Ausgleich für den Flächenverlust und die Neuversiegelung durch Wohnbebauung. Die Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen fördert die Artenvielfalt. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild am Übergang von der Siedlung in die Kulturlandschaft strukturiert und aufgewertet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Festsetzungen der randlichen Eingrünung und der zusätzlichen Pflanzung von sechs Obstbäumen ausgeglichen werden.



7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des im Satzungsbereich gelegene Flurstück 254 ist über die östlich angrenzende Kupferstraße gesichert.

Im Straßenkörper der Kupferstraße befinden sich Trink- und Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Apfelstädt-Ohra“.

8. Kosten

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Bauherrn getragen. Es entstehen keine Erschließungskosten, da sowohl die verkehrliche als auch die versorgungstechnische Erschließung vorhanden sind.

Verfahrensvermerke

Die Einbeziehungssatzung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im März 2026

Planverfasserin:



.....
Jutta H. Schlier
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
und Stadtplanerin)



STADT OHRDRUF

EINBEZIEHUNGSSATZUNG für das Gebiet „Kupferstraße“
im Ortsteil Wölfis

Begründung

März 2026

ANLAGE

Bellstedt; Ronald:
Artenschutzkartierung einer Wiese
an der Kupferstraße in Wölfis, Landkreis Gotha

Gotha, 01.10.2025

