

Landkreis Karlsruhe



Stadt Oberderdingen  
OT Großvillars

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
"Kirchhoffeld-Nord/Schule"**

08215059\_3490\_052\_01\_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
Stand: 27.05.2025/a

**Begründung**

erstellt

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung

Sucystraße 9

74321 Bietigheim-Bissingen

# Begründung

## 1. Ziel und Zweck der Planung

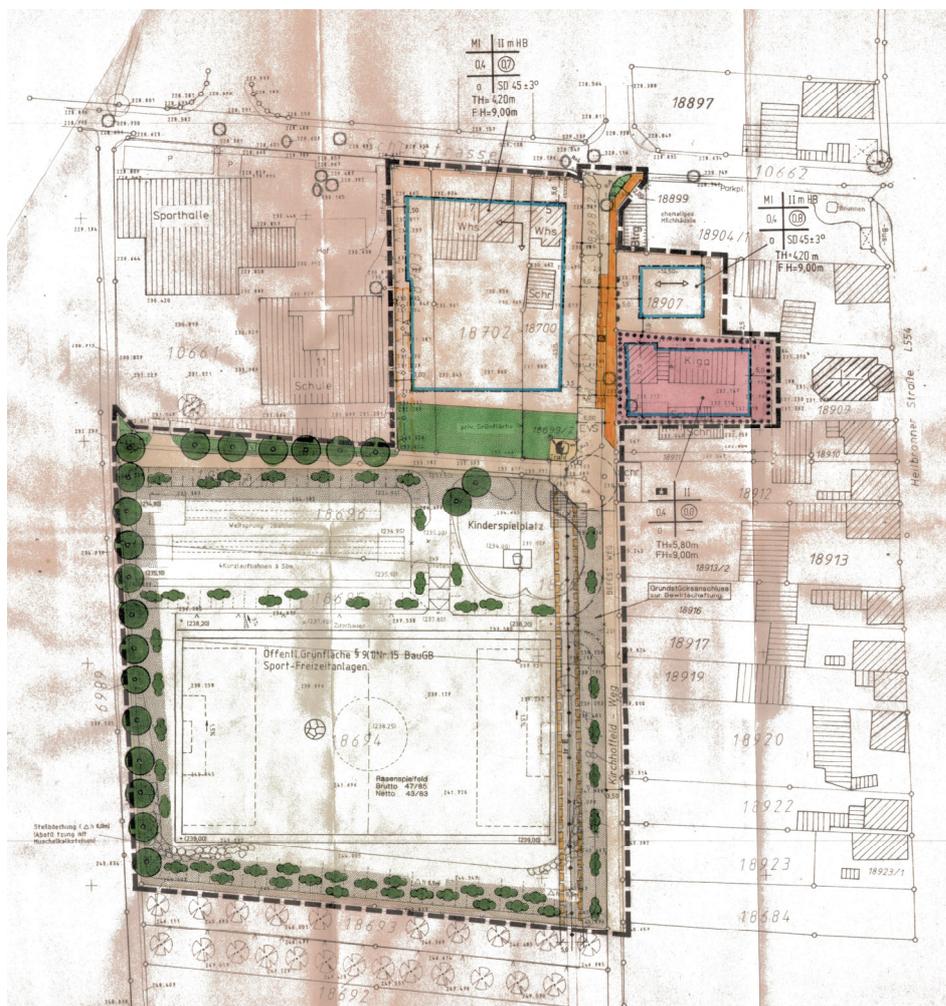
Die Grundschule in Großvillars soll so erweitert werden, dass die Vorgaben für die Ganztagesbetreuung erfüllt werden können. Dies ist in den bestehenden Räumen nicht mehr gegeben, daher sollen neue Räume in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.

Der Kindergarten in Großvillars ist in einem ehemaligen Wohnhaus untergebracht, dessen Raumangebot begrenzt ist und das den zukünftigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden kann. Da das Grundstück zu klein für einen Neu- oder Erweiterungsbau ist, soll ebenfalls in unmittelbarer Nähe ein Neubau errichtet werden.

Beide Vorhaben lassen sich baulich kombinieren und können auf einer Fläche im südlichen Anschluss an die Grundschule untergebracht werden. Diese Fläche war ursprünglich für Schulsportanlagen freigehalten worden, wird derzeit dafür aber nicht mehr benötigt.

Benötigt wird jedoch auch zusätzlicher Wohnraum, der ebenfalls auf dieser Fläche geschaffen werden kann.

Hierzu muss der am 12.10.1997 genehmigte Bebauungsplan „Sportgelände Großvillars“ entsprechend aktualisiert werden.



Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es dient dazu, die bisher nicht genutzten Flächen im Innenbereich für aktuelle Vorhaben der Kinderbetreuung und Wohnflächenschaffung zu ermöglichen. Eine förmliche Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, dieser kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 10.400 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen liegen damit weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. Deshalb kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die Planänderung nachteilig beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Auf eine formelle Umweltprüfung wurde daher verzichtet.

## 2. Anlass und Bedarf der Planung

Anlass der Planungen sind neuere gesetzliche Anforderungen an die Kinderbetreuung und fehlende bauliche Möglichkeiten in den bestehenden Gebäuden, diese umsetzen zu können.

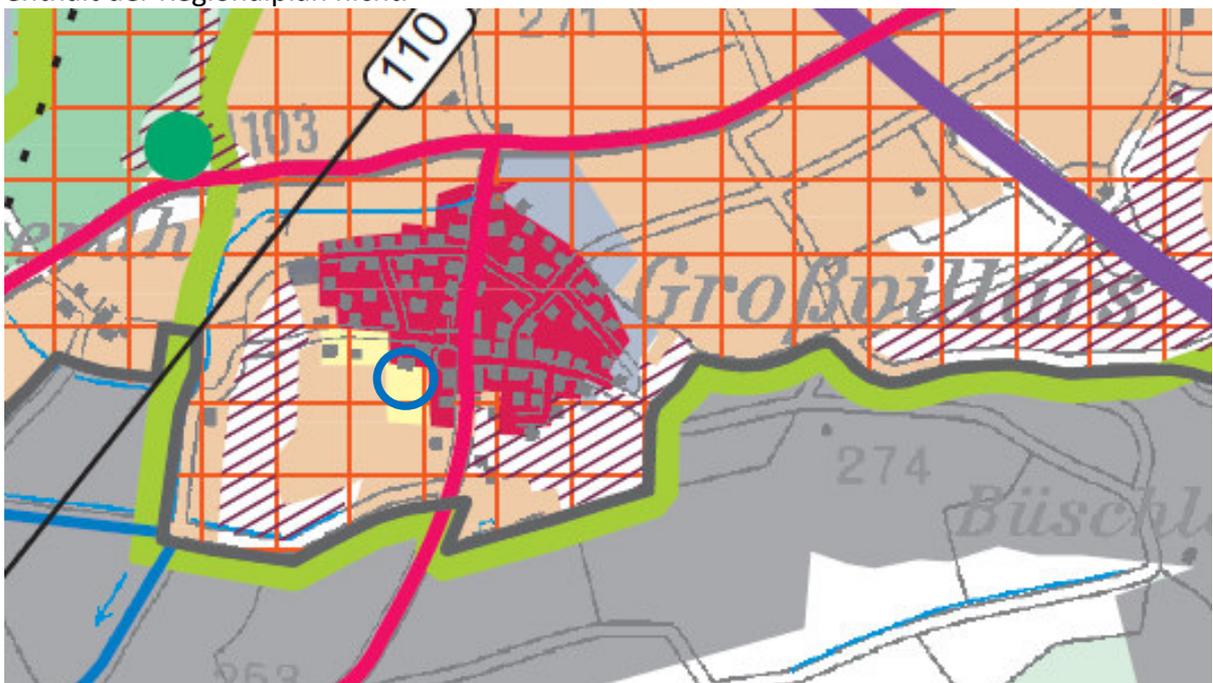
## 3. Plangebiet

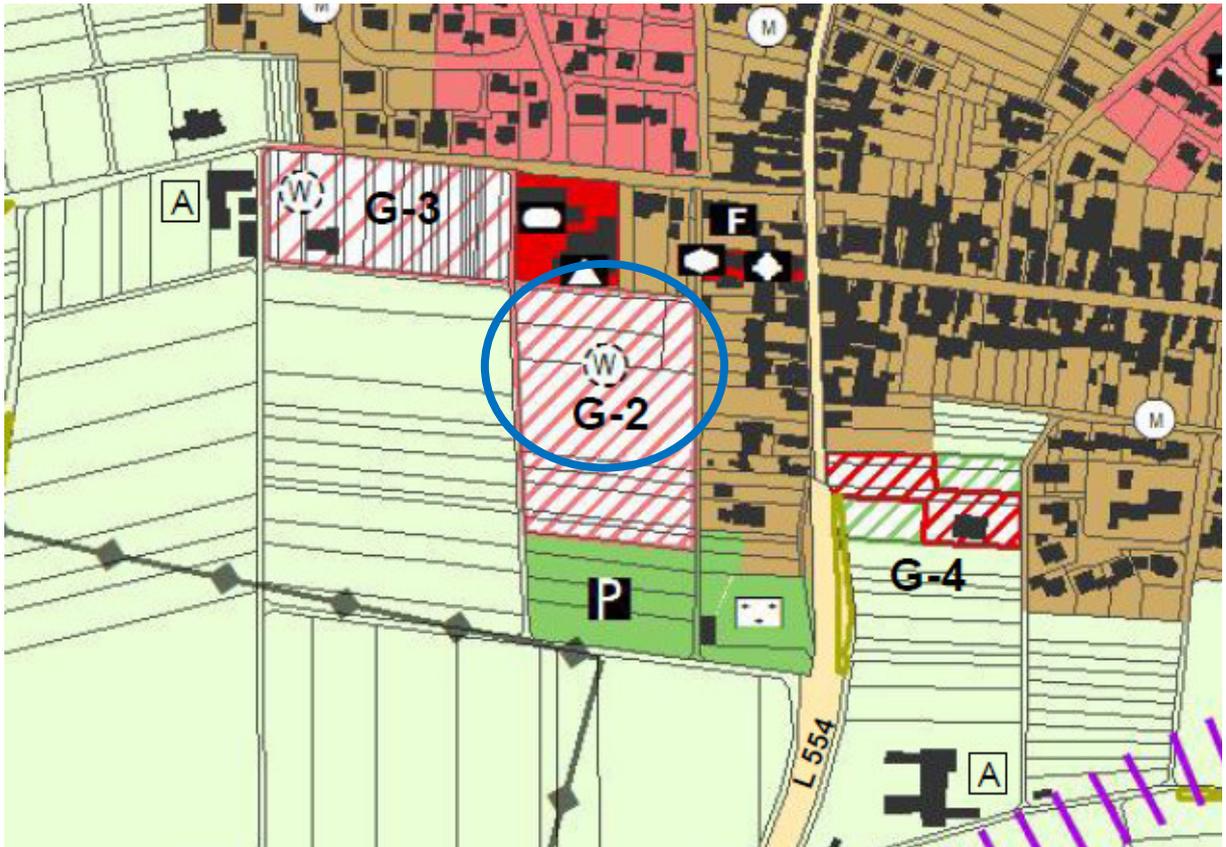
Das Plangebiet bezieht sich auf ein derzeit unbebautes Grundstück, das zurzeit als Acker genutzt wird. Es grenzt im Norden an das bestehende Schulgrundstück. Im Nordosten und im Osten grenzt eine Bebauung an, die noch als gemischt genutzte Bebauung angesprochen werden kann, aber deutliche Tendenzen zur Wohnbebauung aufweist. Hier befindet sich auch der derzeitige Kindergarten.

Südlich und westlich schließt sich unüberplanter Außenbereich an, der zumeist ackerbaulich genutzt wird. Die Flächen südlich sind bis zum Friedhofsparkplatz als mögliche Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen.

## 4. Übergeordnete Planung

Der Bereich (blauer Kreis) ist im Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert 2017 als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft Stufe II eingeordnet. Außerdem ist der gesamte Ortsteil dem schutzbedürftigen Bereich für Erholung zugeordnet. Weitere Zielsetzungen enthält der Regionalplan nicht.



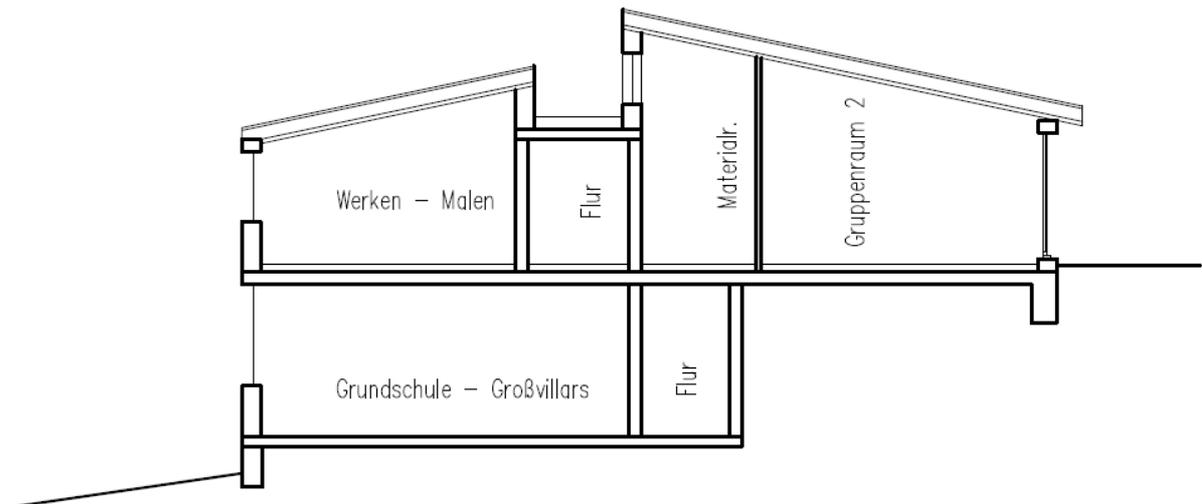


Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach, genehmigt am 12.03.2025, ist der Bereich als Wohnbaufläche enthalten.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde als Fläche für den gemeinbedarf ausgewiesen, soweit diese für die Grundschulerweiterung und den Kindergartenneubau erforderlich waren. Die übrigen Bereiche wurden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die benötigte Wohnbebauung zu ermöglichen. Entlang des Kirchhoffeldweges wurde ein breiterer Grünstreifen vorgesehen, in ihm liegen zum einen die überörtlichen Stromkabel, er soll aber auch der oberirdischen Regenwasserableitung dienen und zugleich den historischen Weg zum Friedhof gestalten helfen. An der Westseite wurde ebenfalls eine Grünfläche ausgewiesen, die ebenfalls der Regenwasserableitung dient, zugleich eine Ortsrandeingrünung ermöglichen soll und im nördlichen Bereich als Außenspielfläche für den Kindergarten genutzt werden kann.

Vorgesehen sind im südlichen Bereich zweigeschossige Einfamilienhäuser, im nördlichen auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, um auch diesen Bedarf abdecken zu können. Der Hang ist relativ steil, sodass jeweils an der Hangunterseite ein nahezu freiliegendes Untergeschoss entstehen kann. Die Festsetzungen ermöglichen auf dem Schulgrundstück zwar ebenfalls ein weiteres Geschoss, vorgesehen ist aus Kostengründen derzeit aber nur ein größerer eingeschossiger Bau.



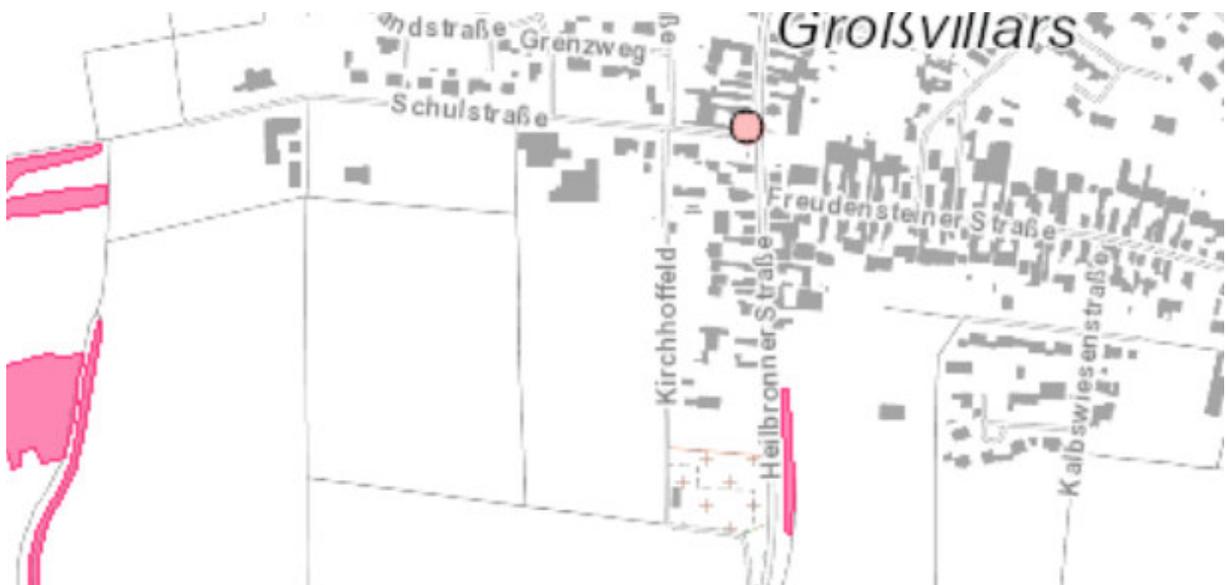
## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über Straße Kirchhoffeld, schwenk aber von dieser ab, um den historischen Weg besser erhalten und von zusätzlichen Verkehr freihalten zu können. Die neuen Verkehrsflächen berücksichtigen den Bedarf, insbesondere als Zufahrt zu dem Kindergarten mit Parkflächen und Fußweg. Im südlichen Bereich ist die Straße als Mischverkehrsfläche vorgesehen und damit flexibler nutzbar.

Die Erschließung mit der leitungsgebundenen Infrastruktur muss neu erstellt werden.

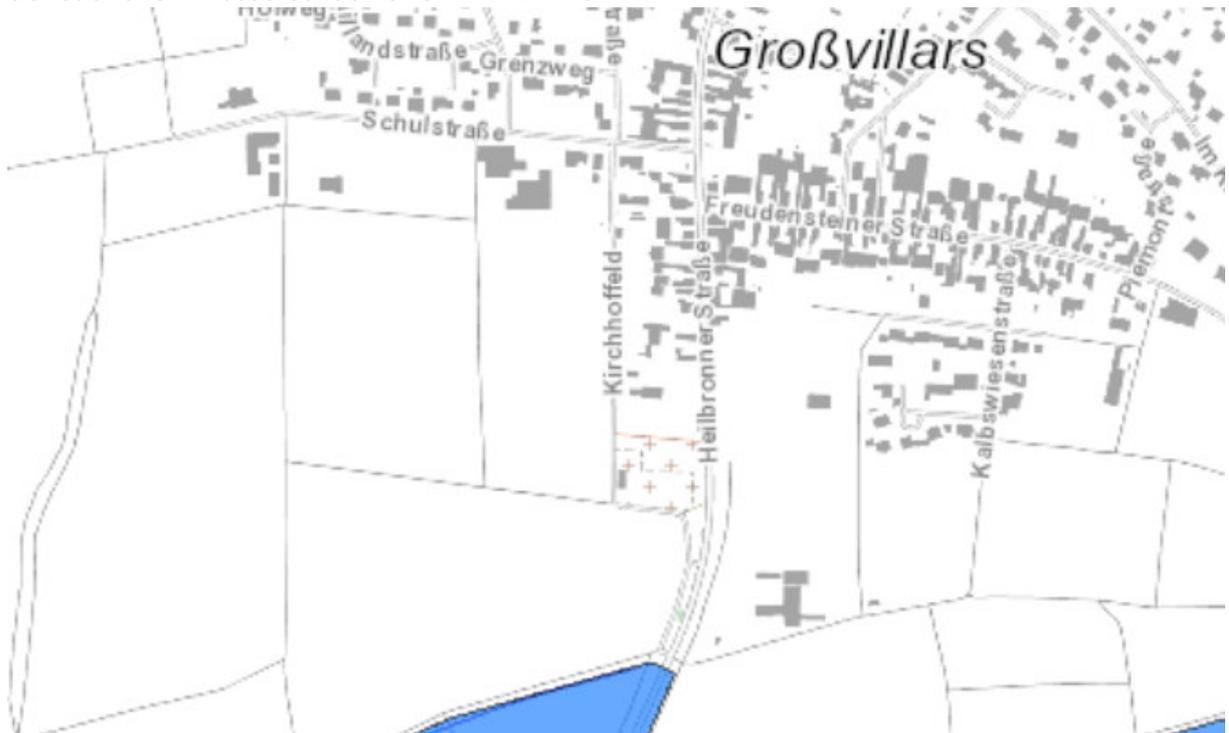
## 7. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Fläche wurde eine Habitatpotentialanalyse erstellt, die keine Belange ergaben, die für den Artenschutz relevant sein könnten. Die erwähnte Hecke im Norden liegt auf Privatgrund und damit außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bbauungsplanes.



Schutzbedürftige Bereiche des Naturschutzes liegen nicht vor.

Es sind auch keine Überschwemmungsgebiete vor, die Fläche liegt außerdem weit außerhalb der südlichen Wasserschutzzone TB ETZWIESEN I-IV.



## 8. Planstatistik

Die etwa 1,04 ha große Fläche gliedert sich in  
Fläche für den Gemeinbedarf etwa 0,16 ha,  
Verkehrsflächen etwa 0,15 ha  
Grünflächen etwa 0,12 ha  
Wohnbauflächen 0,61 ha.

Es können etwa 8 Einfamilienhäuser mit etwa 24 Bewohnern entstehen, in den Mehrfamilienhäusern sind etwa 20 Wohnungen möglich, dort können also 40 Personen wohnen. Die Bruttowohndichte ist mit 61,5 Einwohner je Hektar relativ hoch, eine gewisse Verdichtung wurde jedoch für sinnvoll gehalten, um die Einrichtungen auch zukünftig auszulasten.