



Bürgerforum zum Baugebiet Mühlacker IV in Starzach

Bewertungen und Empfehlungen des Bürgerforums

Stuttgart, 09. Februar 2026

Inhalt

Vorwort der Servicestelle Bürgerbeteiligung	3
Einleitung – Gegenstand des Bürgerentscheids und des Bürgerforums Mühlacker IV	4
Bewertung der Pro- und Contra-Argumente durch das Bürgerforum	8
Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach	8
Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach	11
Gemeinschaft und Gesellschaft	12
Verkehr und Infrastruktur	15
Umwelt und Klima	18
Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen im Baugebiet	21
Nächste Schritte: Empfehlungen des Bürgerforums	23
Für den Fall, dass der Bürgerentscheid für die Entwicklung des Bebauungsplans positiv ausfällt	24
Für den Fall, dass der Bürgerentscheid für die Entwicklung des Bebauungsplans negativ ausfällt	28
Anhang: Bürgerforum Mühlacker IV – Teilnehmende, Dialogprozess und detaillierte Ergebnisse	29
Teilnehmende	29
Dialogprozess	29
Detaillierte Ergebnisse der Bewertung der Pro- und Contra-Argumente	31



Vorwort der Servicestelle Bürgerbeteiligung



Die Zukunft einer Gemeinde lebt vom Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger. In der Gemeinde Starzach wurde deutlich, wie wertvoll Beteiligung ist: Rund 30 ausgeloste Einwohnerinnen und Einwohner haben sich eingebracht. Sie haben ihre Perspektiven geteilt und jede Menge Argumente ausgetauscht.

Dieser Dialog hat dazu beigetragen, verschiedenste Sichtweisen zusammenzutragen. Die Teilnehmenden haben Argumente gefiltert und bewertet. Sie haben dabei

unterschiedlichste Interessen berücksichtigt. Sie haben sich Zeit genommen, an Abenden und Wochenenden, um sich Gedanken über ihre Heimat zu machen.

Dieses Gutachten fasst die Ergebnisse dieser Debatten zusammen. Es stellt keinen abschließenden Plan dar. Es ist eine Sammlung von wichtigen Argumenten und Empfehlungen. Diese beruhen auf dem Wissen und den Erfahrungen von Menschen, die Starzach gut kennen. Sie haben sich intensiv mit der Baugebietsentwicklung auseinandergesetzt. Die Stellungnahme ist keine Wahlempfehlung im Vorfeld des anstehenden Bürgerentscheids. Es ist eine weitere Informationsquelle, die einen direkten Einblick in die Perspektiven der Bürgerschaft gibt.

Ein besonderer Dank gilt:

- der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat, die diesen offenen und transparenten Beteiligungsprozess ermöglicht haben,
- allen Teilnehmenden, die ihre Zeit, Perspektiven und ihr Engagement eingebracht haben,
- den beteiligten Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen, die ihr Fachwissen zur Verfügung gestellt haben,
- sowie dem Moderationsteam von Dialog Basis für die professionelle Begleitung und die verständliche Aufbereitung der Ergebnisse.

Bitte nehmen Sie sich Zeit. Wir laden Sie ein, sich mit den vielfältigen Perspektiven auseinanderzusetzen. Mit den Perspektiven, die für das Baugebiet sprechen; genau wie mit denen, die dagegensprechen. Bilden Sie sich Ihre Meinung. Nutzen Sie diese wertvolle Informationsquelle.

Vielen Dank an alle Beteiligten! Gemeinsam haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Demokratie vor Ort geleistet.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading "Ulrich Arndt".

Ulrich Arndt

Leiter der Servicestelle Dialogische Bürgerbeteiligung Baden-Württemberg

Einleitung – Gegenstand des Bürgerentscheids und des Bürgerforums Mühlacker IV

Im Juli 2025 beschloss der Gemeinderat Starzachs die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlacker IV“ im Teilort Sulzau.

Das Plangebiet grenzt östlich an den alten Ortskern, südlich an den Friedhof von Sulzau und die Friedhofstraße, westlich an die Flächen des Golfclubs Schloss Weitenburg und nördlich an das bestehende Neubaugebiet Mühlacker III. Insgesamt beträgt das Plangebiet ca. 2,07 Hektar.



Abbildung 1: Plangebiet "Mühlacker IV" im Teilort Sulzau

Die Fläche umfasst die Flurstücke 169/1, 169/32 und 169/33, welche sich bereits im Eigentum des Unternehmens Königskinder Immobilien GmbH aus Stuttgart befinden. Das Unternehmen plant nun selbständig das städtebauliche Konzept und die innere Erschließung des Plangebiets. Für die verkehrliche Erschließung wäre auch die Überplanung einiger Flächen der Gemeinde Starzach im südlichen Bereich des Plangebiets (Kreuzungsbereich Friedhof- und Eulentalstraße) erforderlich.

Als Ersteller des städtebaulichen Konzepts arbeitet die Königskinder Immobilien GmbH für das Baugebiet Mühlacker IV in enger Abstimmung mit der Gemeinde Starzach zusammen. Mit der technischen Planung hat das Unternehmen das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH beauftragt. Zudem wurden vorbereitende Untersuchungen mit umweltplanerischem Schwerpunkt von der Firma HPC AG durchgeführt.

Vorgaben des Regionalplans

In Baden-Württemberg werden Vorgaben für die Siedlungsentwicklung in den Kommunen in Regionalplänen festgehalten. Diese werden vom zuständigen Regionalverband erarbeitet. Der aktuelle Regionalplan für die Region Neckar-Alb legt für die zutreffende Raumkategorie „Kleinzentrum“ mindestens 55 Einwohnerinnen und Einwohner pro Wohngebietshektar fest.

Entsprechend sehe der aktuelle Entwurf der Königskinder Immobilien Einzel-, Doppel- und maximal Fünffamilienhäuser (mit bis zu zwei Vollgeschossen) auf ca. 34 Grundstücken vor. Insgesamt könnten im Baugebiet Mühlacker IV bis zu 47 Wohneinheiten entstehen. Mit einer Grundlage von 2,1 Einwohnerinnen und Einwohner pro Wohneinheit wären die Vorgaben des Regionalplans erfüllt, mit rechnerisch 99 Einwohnenden. Je nachdem, ob bzw. wie viele Familien mit Kindern nach Mühlacker IV ziehen würden, könnten die Dichte und die Anzahl der Einwohnenden im Baugebiet auch höher ausfallen.

Gesamtes Plangebiet Mühlacker IV	2,07 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1,50 ha	73 %
davon maximal bebaubar 40%	0,60 ha	29 %
davon private Grün- und Wegeflächen	0,90 ha	44 %
Verkehrsflächen	0,46 ha	22 %
Öffentliche Grünflächen	0,11 ha	5 %

Bebauungsplan als kommunaler Steuerungsinstrument

Die Regelung der Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung sind kommunale Aufgaben. Das zentrale Instrument der Kommunen ist die Bauleitplanung, welche den Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeindeentwicklung sowie Bebauungspläne für einzelne Teilgebiete umfasst. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Starzach vergleichbare Bebauungspläne für die Baugebiete „Dorfwiesen“ in Felldorf, „Schwäbische Toskana“ in Bierlingen, sowie „Mühlacker III“ in Sulzau beschlossen.

Im Rahmen der Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde Starzach kein übergreifendes städtebauliches Leitbild entwickelt. Im Rahmen der Entwicklung von Bebauungsplänen wurden aber auch in der Vergangenheit die in der ländlichen Struktur vorhandene Bebauung berücksichtigt und Leitplanken für die Neubebauung festgelegt.

Ein Bebauungsplanverfahren ist gesetzlich im deutschen Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Verfahren haben die Bürgerinnen und Bürger auch die Möglichkeit, sich einzubringen: Zunächst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf sowie später während der öffentlichen Auslegung des konkreten Planentwurfs.

Bürgerbegehren durch die Initiative Mühlacker IV

Nach dem Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Initiative Mühlacker IV ein Bürgerbegehren eingeleitet. Aus Sicht der Bürgerinitiative würden die bis zu 47 Wohneinheiten auf dem Baugrund von ca. 2 ha für den Ortsteil Sulzau einen Zuwachs bedeuten, welcher den bestehenden Dorfcharakter und den Natur- und Lebensraum gefährden würde. Zudem sei die bestehende Entwässerungsinfrastruktur in Sulzau unzureichend, sodass bei Starkregen die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation sowie von Überschwemmungen bestehe. Die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen seien mit Folgekosten verbunden. Die Bürgerinitiative betont jedoch, dass sie von Anfang an nicht gegen die Entwicklung von Sulzau mit einem Baugebiet Mühlacker IV sei, sondern sich für einen maßvollen, nachhaltigen und zum Dorfcharakter passenden Zuwachs einsetze. Des Weiteren verstehe sich die BI nicht als Gegenpol zur Gemeinde, sondern als Teil der Bürgerschaft.



Bürgerentscheid am 08. März 2026

Da das Bürgerbegehren die erforderliche Anzahl von Unterschriften erreicht hat, findet am Sonntag, den 08. März 2026 in Starzach ein Bürgerentscheid zur folgenden Fragestellung statt: *„Sind Sie dafür, dass der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplan Mühlacker IV aufgehoben wird?“*

Die Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) legt die Rahmenbedingungen für den Bürgerentscheid fest. Gemäß § 21 GemO ist für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses notwendig, dass die Frage von der Mehrheit der gültigen Stimmen mit „Ja“ beantwortet wird und dass diese Mehrheit mindestens 20% der Stimmberechtigten umfasst. Bei einer Mehrheit für „Nein“, einer Stimmengleichheit oder einer geringeren Beteiligung der Stimmberechtigten bleibt der Aufstellungsbeschluss bestehen.

Auswirkungen des Bürgerentscheids

Sollte der Bürgerentscheid die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Folge haben, hat dies bindende Wirkung für den Gemeinderat. Das heißt, dass das Ergebnis in den nächsten drei Jahren lediglich durch einen weiteren Bürgerentscheid abgeändert werden kann. Für einen weiteren Beschluss des Gemeinderates zum gleichen Thema – Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet Mühlacker IV – muss die Sperrfrist von drei Jahren abgewartet werden.

Wäre die Aufstellung des Bebauungsplans für ein kleineres Plangebiet möglich?

Ändern sich die Verhältnisse (z. B. durch neue Finanzdaten oder Planungsgrundlagen), kann ein neuer Bürgerentscheid erforderlich werden oder die Sperrfrist verkürzt werden. Im Falle des Plangebiets Mühlacker IV müssten die Voraussetzungen mit der Kommunalaufsicht im Landratsamt Tübingen genauer geprüft werden. Laut der aktuellen Einschätzung der Gemeinde Starzach wäre lediglich eine Verkleinerung des Plangebiets aber nicht ausreichend, um die Sperrfrist zu verkürzen. Somit wäre auch die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine kleinere Variante auf Mühlacker IV erst nach drei Jahren möglich.

Aufgabe des Bürgerforums

Nach Beschluss des Gemeinderates wurde der Bürgerentscheid von einem Bürgerforum vorbereitet. Zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürgern aus Starzach hatten die Aufgabe, Pro- und Contra-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplans Mühlacker IV zusammenzutragen und ihre Wichtigkeit aus Bürgersicht zu bewerten. Zudem formulierte das Bürgerforum Empfehlungen für die nächsten Schritte.

Das Bürgerforum gibt dabei keine Wahlempfehlung ab: Die nachfolgenden Ergebnisse dienen dem Gemeinderat, um seine Stellungnahme im Vorfeld des Bürgerentscheids vorzubereiten. Zusätzlich stehen sie allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Struktur des Ergebnisberichts

Als Grundlage für die Arbeit im Bürgerforum galt die Themenlandkarte aus einer dialogischen Themensammlung mit Verbänden und Organisationen sowie aus einer offenen Online-Beteiligung. In insgesamt drei Sitzungen im Januar 2026 arbeitete das Bürgerforum zu folgenden sechs Themenbereichen:

- Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach
- Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach
- Gemeinschaft und Gesellschaft
- Verkehr und Infrastruktur
- Umwelt und Klima
- Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen im Baugebiet

Die Teilnehmenden hörten zu den Fragestellungen verschiedene Expertinnen und Experten an, diskutierten das Gehörte und trugen anhand der Impulsvorträge Pro- und Contra-Argumente zusammen.

Abschließend bewerteten die Teilnehmenden, wie wichtig sie die verschiedenen Argumente finden. Alle 32 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger stimmten ab – 27 Personen in der Abschlussveranstaltung am 24.01.2026 im Bürgersaal Sulzau und 5 Personen im Nachgang online bzw. telefonisch.

Die folgenden thematischen Abschnitte fassen die Kerninhalte der Impulsvorträge sowie die Bewertungen der Bürgerinnen und Bürger zusammen. Die Säulendiagramme neben den aufgenommenen Pro- und Contra-Argumenten machen deutlich, wie viele Teilnehmenden des Bürgerforums die einzelnen Argumente für wichtig halten.

Zusätzlich formulierte das Bürgerforum Empfehlungen für die nächsten Schritte der beiden Ausgangsmöglichkeiten des Bürgerentscheids: Für den Fall, dass der Bürgerentscheid für die Entwicklung des Bebauungsplans positiv oder negativ ausfällt. Die Empfehlungen werden nach den thematischen Abschnitten aufgelistet.

Detailliertere Beschreibungen der Zusammensetzung und des Ablaufs des Bürgerforums sowie die genauen Abstimmungsergebnisse befinden sich im Anhang dieses Berichts.

Bewertung der Pro- und Contra-Argumente durch das Bürgerforum

Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach

Die Realisierung des Plangebiets „Mühlacker IV“ und der Zuzug neuer Bürgerinnen und Bürger würde finanzielle Mehreinnahmen für die Gemeinde Starzach bedeuten.

Laut der Finanzverwaltung verfüge die Gemeinde über das schwächste Gewerbesteuer-aufkommen im Landkreis Tübingen. Somit seien die Einwohnenden die wichtigste Ressource für den Gemeindehaushalt – über verschiedene finanzpolitische Mechanismen.

Mögliche finanzielle Mehreinnahmen

Im Falle der Realisierung würden sich Einnahmen für die Gemeinde Starzach vor allem über die zwei folgenden Instrumente ergeben:

- Zuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs (FAG) – eines landesweiten Mechanismus zur Verteilung der Steuereinnahmen des Landes und zur Unterstützung finanziell schwächerer Gemeinden und
- Einnahmen über die Grundsteuer B – welche alle Eigentümerinnen und Eigentümer von allen privaten und gewerblichen Grundstücken zahlen müssen.

Laut der aktuellen Berechnung der Finanzverwaltung der Gemeinde Starzach würden die Mehreinnahmen insgesamt jährlich ca. 112.000 € bei 100 neuen Einwohnenden auf Mühlacker IV und ca. 213.000 € bei 200 neuen Einwohnenden betragen, wenn alle vorgesehenen Grundstücke bebaut werden.

Für den Fall, dass Grundstücke nicht bebaut werden, steht mit der Grundsteuer C der Gemeinde ein neues Steuerungsinstrument zur Verfügung. Dieses wurde in Starzach erstmals für das Jahr 2026 eingeführt. Unbebaute, baureife Grundstücke werden durch einen von der Gemeinde festgelegten Hebesatz höher belastet. Dies soll einen Anreiz schaffen, die Grundstücke schneller zu bebauen oder zu verkaufen. Bis dies der Fall ist, werden Einnahmen für die Gemeinde generiert.

Als zusätzliche finanzielle Auswirkungen würde die Pro-Kopf-Verschuldung Starzachs sich durch die neuen Einwohnenden geringfügig reduzieren. Laut der Finanzverwaltung der Gemeinde würden außerdem die Abwasser-Fixkosten pro Person geringer ausfallen.

Die Initiative Mühlacker IV sieht die vollständige Vergabe des Baugebiets an eine Immobilienfirma, welche die Erschließung und Bebauung eigenständig umsetzen will, kritisch. Wirtschaftlicher Druck führe aus Sicht der BI erfahrungsgemäß zu Befreiungen und Einzellösungen, die den Bebauungsplan und das Dorfbild im Ortskern nachhaltig verändern können (z. B. „Schwäbische Toskana“). Die BI weist darauf hin, dass für die Gemeinde sich keine Einnahmen durch die Erschließung der Fläche ergeben würden. Laut der BI hätte die Gemeinde bei den aktuellen Bauplatzpreisen die Umlegung und Vermarktung von Mühlacker IV selbst vornehmen können bzw. müssen, um die Gemeindekasse aufzubessern. Die BI

weist darauf hin, dass laut der Gemeindeverwaltung allein aus den noch verfügbaren drei Bauplätzen in Mühlacker III rund 250.000 € Gewinn für die Gemeindekasse geplant seien¹.

Kosten der Erschließung des Baugebiets

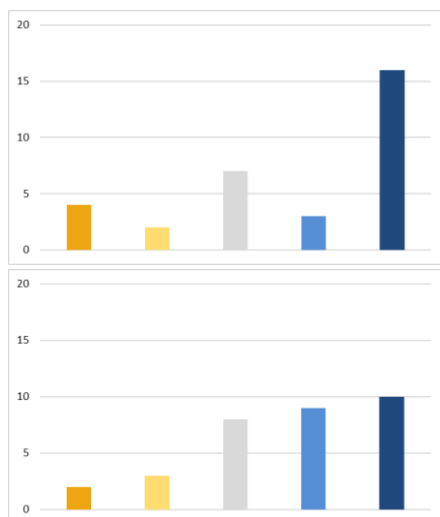
Im Falle der Realisierung würde der Vorhabenträger Königskinder Immobilien die Kosten der technischen und verkehrlichen Erschließung des Baugebietes vollständig übernehmen.

Die Gemeinde Starzach würde keine Erschließungskosten tragen.

Für den Ausbau der Energieinfrastruktur und den Anschluss des Baugebietes sind die Netze BW als Verteilnetzbetreiber zuständig. Die Kosten werden über die Netzentgelte und den Strompreis an alle Haushalte und Unternehmen weitergegeben. Auch für den Ausbau der Internetkapazitäten sind private Telekommunikationsunternehmen zuständig.

Die Initiative Mühlacker IV warnte in ihrem Impulsvortrag vor indirekten Kosten, wenn die Abwasserinfrastruktur in Sulzau aufgrund der zusätzlichen Einwohnenden und Starkregen verbessert werden müsste. Zudem sei durch das Bevölkerungswachstum der Ausbau von Schule, Kindergärten (mit Blick auf den möglichen Wegfall der Kindergärten in Welldorf und Börstingen) oder der Straßeninfrastruktur in der gesamten Gemeinde notwendig. Dadurch würde aus Sicht der BI das Risiko für weitere Folgekosten für die Gemeinde steigen.

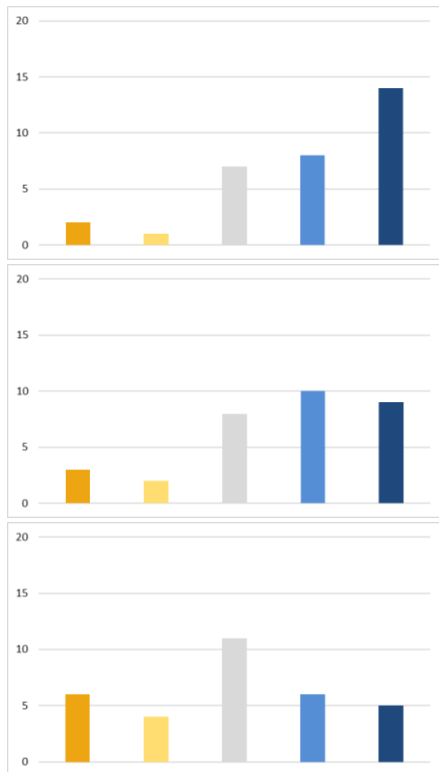
Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Keine direkten Kosten für das Baugebiet: Erschließungskosten werden vom Investor übernommen**
- **Finanzielle Mehreinnahmen für die Gemeinde**

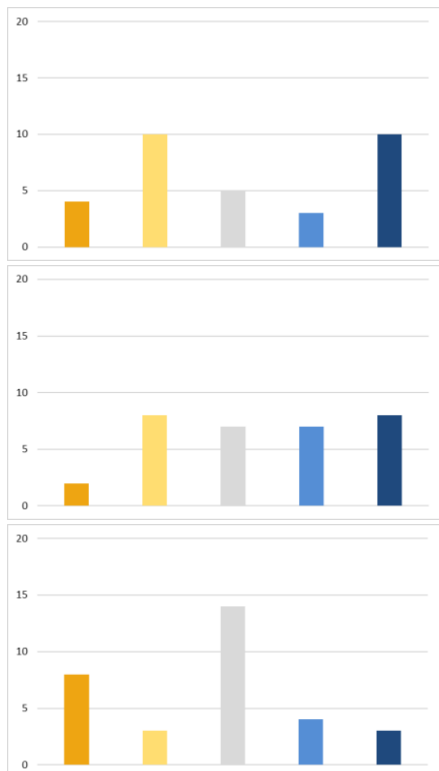
■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig

¹ Sitzungsvorlage Nr. 2025/118 zur Gemeinderatssitzung am 24.11.2025



- **Einwohnerwachstum für bessere Altersstruktur**
- **Vorteile für bestehende Gewerbe, Nahversorgung und Dienstleistungen, ggf. Potenzial für die Gemeinschaft durch neue Gewerbe**
- **Potenzial für erhöhte Gewerbesteureinnahmen**

Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Risiko für indirekte Kosten durch zusätzlichen Betreuungsbedarf**
- **Risiko für indirekte Kosten durch Verbesserung der Abwasserinfrastruktur**
- **Keine zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde durch die Erschließung der Fläche**

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach

Demografische Entwicklung in Starzach

Starzach ist von den Folgen des demografischen Wandels betroffen. Die Gegenüberstellung der Bevölkerungspyramiden von 2004 und 2024 macht deutlich, dass die Zahl der jüngeren Menschen unter 30 Jahren wesentlich geringer ist als die der 50- bis 70-Jährigen. Zwar verzeichnete die Gemeinde zwischen den Jahren 2004 und 2024 einen Bevölkerungszuwachs, welcher jedoch auf den Zuzug nichtdeutscher Einwohnerinnen und Einwohner zurückzuführen sei.

So gehen die Bevölkerungsprognosen des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg bis 2045 (ohne Einwanderung) von einer Bevölkerungsabnahme aus, von den aktuellen 4.342 Personen auf 4.100 Einwohnende. Dies würde einen Rückgang von rund sechs Prozent bedeuten.

Laut der Gemeindeverwaltung brauche die Gemeinde, vor dem Hintergrund der bestehenden Altersstruktur, somit vermehrten Zuzug. Anhand der vergangenen Bevölkerungsentwicklung, Zu- und Auszug, sei ein jährliches Angebot von Wohnraum für mindestens 30-50 Neu-Bürgerinnen und Neu-Bürgern, insbesondere für jüngere Paare, für den mittelfristigen Erhalt der Bevölkerungszahlen notwendig.

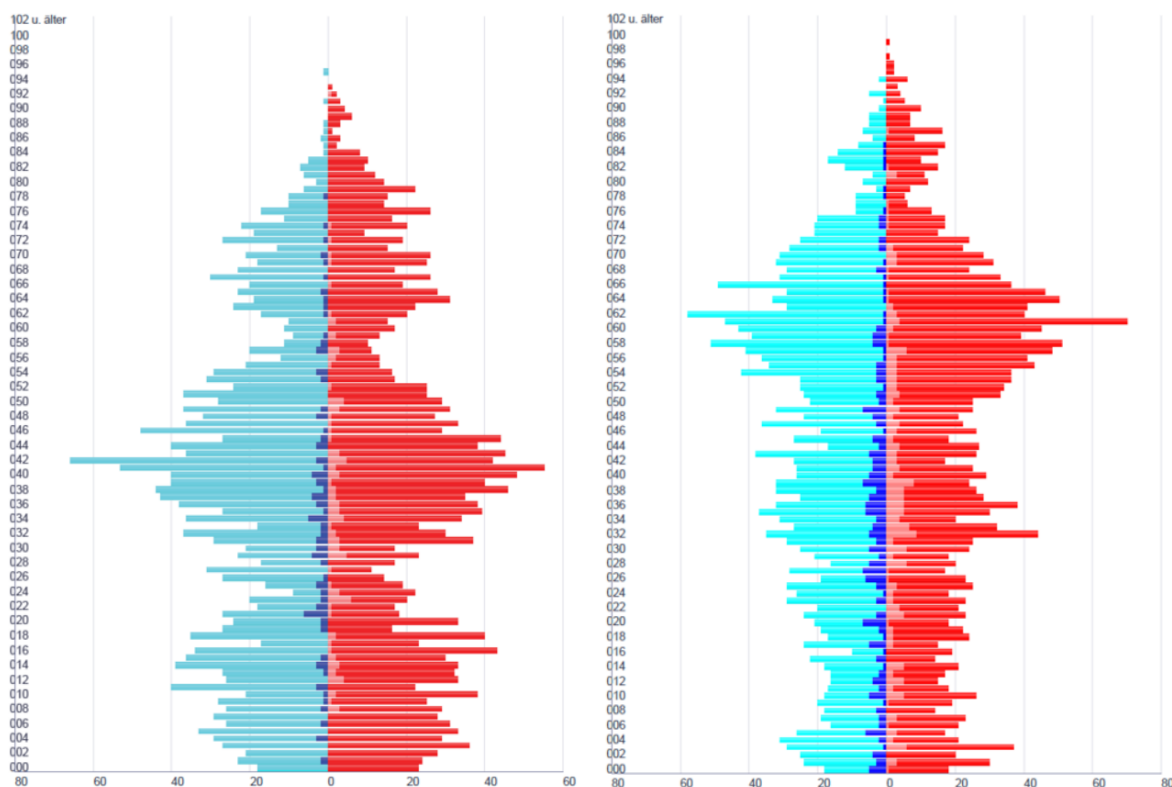


Abbildung 2: Bevölkerungspyramiden der Gemeinde Starzach in den Jahren 2004 und 2024 (Auszug aus dem Einwohnermelderegister)

Möglichkeiten der Innenentwicklung

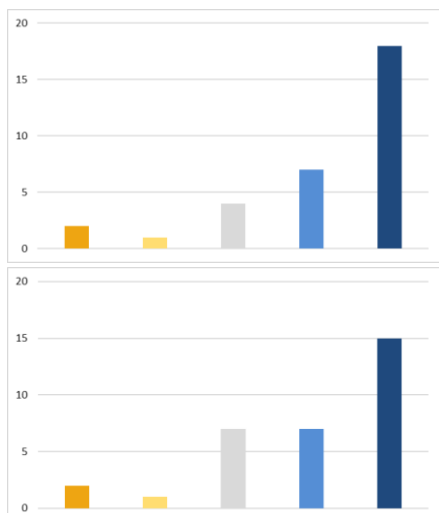
In den vergangenen Jahren habe die Gemeinde Starzach bereits die Innentwicklung für eine langfristige Gemeindeentwicklung priorisiert. Aktuell verfüge die Gemeinde über ein Flächenpotential von ca. 20 ha in der Innenentwicklung. Leerstände habe es im Jahr 2022 in Starzach insgesamt 105 gegeben, davon nur vier in Sulzau.

Eine Befriedigung der Nachfrage durch Leerstände oder bestehende Baulücken in privater Hand sei für die Gemeinde allerdings nur begrenzt möglich. Verschiedene Initiativen der Gemeinde Starzach wie z. B. der Aufbau einer Baulücken- und Leerstandsbörse oder direkte Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern und der Verweis auf Fördermöglichkeiten seien nur bedingt erfolgreich gewesen.

Die Einführung der Grundsteuer C könne allerdings den Bau bzw. Verkauf von unbebauten, baureifen Grundstücken beschleunigen. Zukünftig sollen dadurch mehr Baulücken in der Gemeinde entwickelt werden können.

Laut der Initiative Mühlacker IV ließe sich kein Bedarf an Baugrundstücken in Sulzau erkennen. So wurde das Baugebiet Mühlacker III im Jahr 2010 für 11 Wohneinheiten/Bauplätze beschlossen. Nach 15 Jahren sind lediglich 5 Plätze bebaut, 3 weitere verkauft, 3 stehen noch zum Verkauf. Von akutem Bedarf oder großer Nachfrage könne diesbezüglich keine Rede sein.

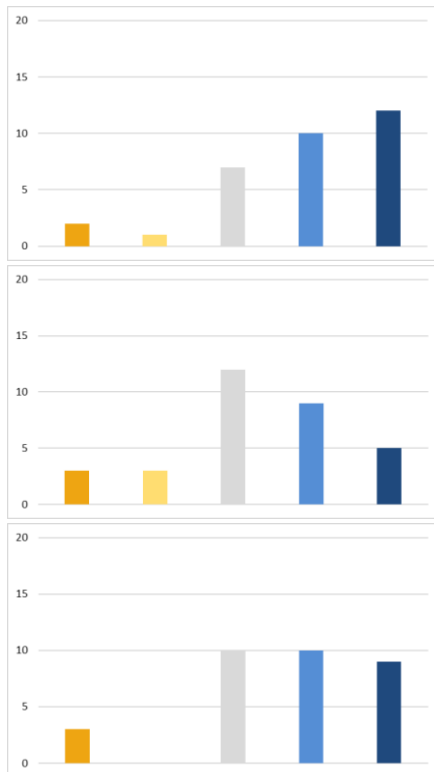
Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Zuwachs an Bürgerinnen und Bürgern für die Gemeinde Starzach**

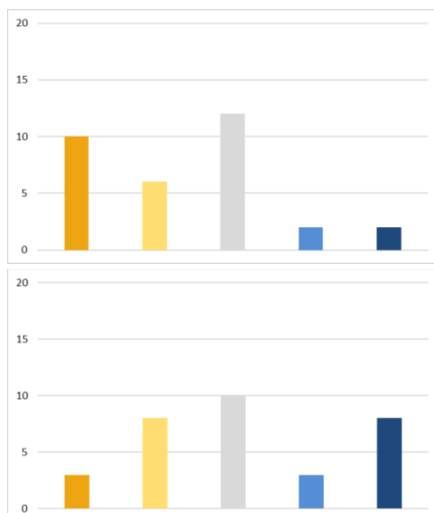
- **Entgegenwirkung des demografischen Wandels**

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig



- Erhalt und Erweiterungspotential der Grundversorgung
- Entwicklung neuer kultureller Impulse
- Bessere Auslastung der Grundschule und der Kitas

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- Potenzielle Erwartungshaltung der Neubürgerinnen und -Bürger für Kultur- und Freizeitangebote
- Mögliche notwendige Erweiterung der bestehenden Infrastruktur

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig



Gemeinschaft und Gesellschaft

Starzach ist geprägt von einer aktiven Vereinsstruktur: Gerade während Fasnet wird dies in den Ortsteilen sichtbar. Die neuen Bürgerinnen und Bürger sollten möglichst in die Gemeinschaft integriert werden und auch zum Erhalt und Weiterentwicklung der Gemeindegesellschaft und ihrer Traditionen beitragen.

Integration der neuen Bürgerinnen und Bürger in Sulzau

Die Initiative Mühlacker IV wurde hervorgehoben, dass die bis zu 47 Wohneinheiten 150-200 neue Einwohnenden und einen Zuwachs von rund der Hälfte bis zwei Drittel der bisherigen Dorfbevölkerung (320 Personen) bedeuten würden. Dies sei nicht kompatibel mit dem bestehenden Dorfcharakter.

Der Vorhabenträger Königskinder Immobilien verwendet in ihrer Planung statistische Berechnungsgrundlagen, nach welchen pro Wohneinheit mit 2,1 gerechnet werden solle. Somit sei laut des Vorhabenträgers von bis zu 100 Einwohnenden (nach Vollausbau) auszugehen. Für moderates Wachstum in Sulzau sei laut Königskinder Immobilien auch eine Realisierung des Baugebiets in Bauabschnitten denkbar.

Auf den Impulsvortrag des Fördervereins Heimat und Kultur in Börstingen e.V. aufbauend wurden im Bürgerforum kommunalplanerische Möglichkeiten zur Förderung der Integration der neuen Einwohnenden diskutiert. So könnten Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Treffpunkte für zufällige Begegnungen gezielt geplant werden. Der aktuelle Entwurf von Königskinder Immobilien sehe hierfür einen neuen, größeren Spielplatz vor. Auch die vorgesehenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser könnten kompakt mit einem gemeinsamen Hof geplant werden. Zudem könnte die Quelle im Plangebiet als Treffpunkt aufgewertet werden.

Kapazitäten der Grundschule

Mit Blick auf das Ziel der Gemeinde, insbesondere jungen Paaren und Familien Wohnraum anzubieten, sind die Kapazitäten der Kinderbetreuung von besonderer Bedeutung.

Starzach verfügt aktuell über vier Kindertageseinrichtungen in Bierlingen, Börstingen, Felldorf und Wachendorf und eine Grundschule in Bierlingen. Die Kinder aus Sulzau und den anderen Ortsteilen kommen mit den öffentlichen Bussen zum Unterricht.

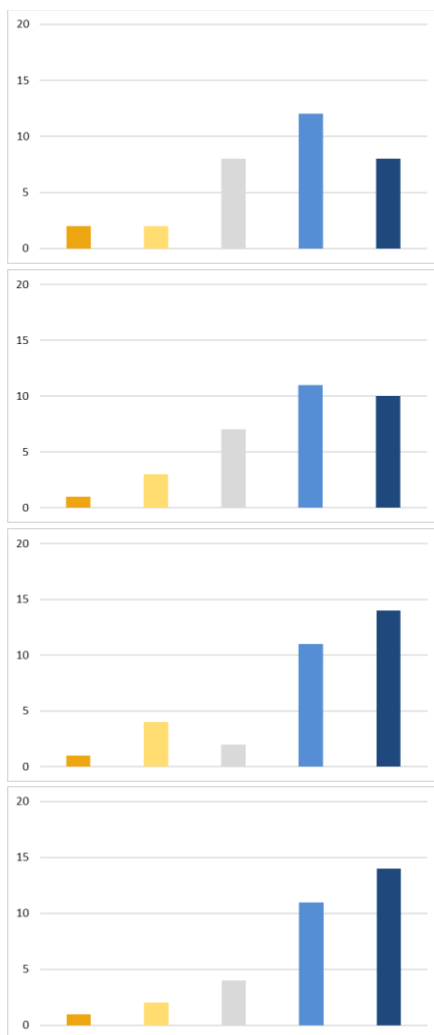
Im aktuellen Schuljahr 2025/2026 besuchen insgesamt 134 Kinder die vier Klassenstufen der Grundschule. Anhand der Kinder- und Geburtenzahlen wird für die nächsten Jahre Zuwachs prognostiziert, sodass im Schuljahr 2029/2030 ein Spitzenwert von 213 Schülerinnen und Schülern erreicht werden könnte. Nach dem Schuljahr 2029/2030 würden Schülerinnen- und Schülerzahlen wieder moderat zurückgehen.

Laut der Rektorin würden die Räumlichkeiten der Grundschule auch die Aufnahme von neuen Kindern aus Mühlacker IV ermöglichen. Die Grundschule verfügt über acht Klassenzimmer sowie weitere Räume, die aktuell für die Ganztagesbetreuung verwendet werden. Bei einer Schulerweiterung könnten diese in Klassenzimmer umgewandelt werden.

Nach den Bevölkerungsprognosen wären einzelne Jahrgänge (z. B. die erste Klasse im Schuljahr 2030/2031) auch voraussichtlich zu schwach für zwei Klassenzüge: Grundvoraussetzung hierfür seien 29 Kinder. Der Schulstandort würde davon profitieren, wenn neue Kinder aus Mühlacker IV die schwächeren Jahrgänge stärken würden. Erst wenn alle vier Klassen dreizügig wären, käme die Grundschule auf ihre Kapazitätsgrenzen. Mit Blick auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung Starzachs sei dies aber nicht wahrscheinlich.

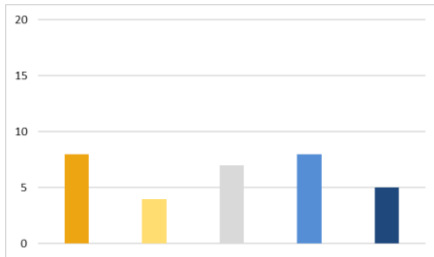
Über die Kapazitäten der Klassenzimmer hinaus hänge die Attraktivität des Schulstandortes mit guten Bedingungen für die Ganztageschule zusammen. Aus Sicht der Schulleitung bedarf es den in Starzach viel diskutierten Ausbau der Grundschule, inkl. einer Sporthalle und weiterer Räumlichkeiten für den Ganzttag.

Gemeinschaft und Gesellschaft: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



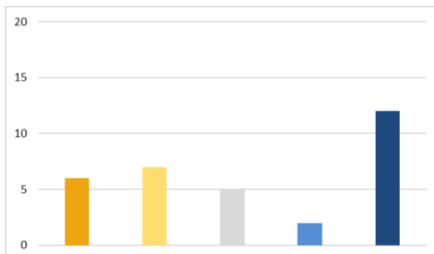
- **Einwohnerwachstum für den Erhalt der Gemeinde, Vereinsstruktur und Traditionen**
- **Frischer Wind: Stärkung aller Altersgruppen und Durchmischung in Sulzau und Starzach**
- **Möglichkeit für moderates Wachstum durch Umsetzung in Bauabschnitten**
- **Ausreichende räumliche Kapazitäten in der Grundschule für neue Schülerinnen und Schüler, Beitrag zum Erhalt der Schule**

Gar nicht wichtig Eher nicht wichtig Neutral Eher wichtig Sehr wichtig

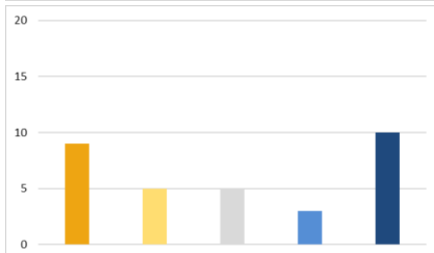


- **Größerer, attraktiver Spielplatz**

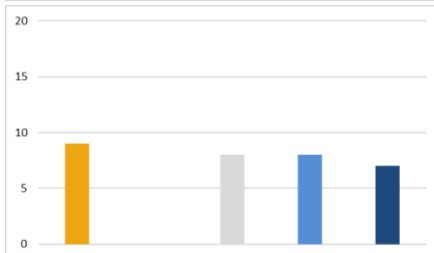
Gemeinschaft und Gesellschaft: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Die vorhandenen Baulücken und Leerstände in privater Hand stellen den Bedarf für zusätzliche Grundstücke (insbesondere für Einfamilienhäuser) infrage**



- **Die Größe des vorgesehenen Baugebiets passt nicht für den Dorfcharakter in Sulzau, auch bei abschnittsweiser Umsetzung**



- **Die Integration einer geringeren Anzahl von Neu-Bürgerinnen und -Bürgern erfolgt besser**

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig

Verkehr und Infrastruktur

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird auch die verkehrliche Erschließung des Baugebiets geplant und würde im Bebauungsplan festgehalten werden.

Verkehr und Parken

Im aktuellen Entwurf von Königskinder Immobilien solle der PKW-Verkehr in das Baugebiet über die Straße „Steigäcker“ im Norden und über die Friedhofstraße im Süden erfolgen. Ein Durchgangsverkehr über die Eulentalstraße solle vermieden werden.

Im Plangebiet selbst sei der Bau einer neuen Umgehungsstraße notwendig. Bei der Planung der Straße müsste die vorliegende Druckwasserleitung berücksichtigt werden. Die Straße würde man mit einer Breite von 5,5 Meter planen, sodass einseitiges Parken möglich ist.

Für die Erschließung der Umgehungsstraße müsste der Kreuzungsbereich Friedhof- und Eulentalstraße, auf Flächen der Gemeinde Starzach, im südlichen Bereich des Plangebiets neugestaltet werden. Vorgesehen sei hier ein Rondell, welches die Einfahrt in das Baugebiet und die Weiterfahrt in die Friedhof- oder Eulentalstraße ermöglichen würde.

Neben den Parkmöglichkeiten an der Umgehungsstraße würde, den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) entsprechend, zudem auf allen privaten Grundstücken eine Stellplatzverpflichtung (2 Stück) gelten. Für Besucherinnen und Besucher plane Königskinder Immobilien zusätzliche Parkplätze bei den Mehrfamilienhäusern im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Als Investor würde Königskinder Immobilien sämtliche Kosten der verkehrlichen Erschließung tragen, inklusive der Neugestaltung des Kreuzungsbereichs auf den Flächen der Gemeinde Starzach.

Mit Blick auf eine mögliche ÖPNV-Anbindung ist noch in der aktuellen Planung der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb ein Haltepunkt in Sulzau vorgesehen.

Die Bürgerinitiative stellt die Frage, wie Zufahrtswege bis zur Grenze des Baugebiets Mühlacker IV geregelt werden. 200 zusätzliche Bürgerinnen und Bürger, davon die Hälfte Kinder, würden aus Sicht der BI mindestens 100 zusätzliche Autos bedeuten. Diese müssten über die engen Sulzauer Straßen fahren, zur Arbeit, zum Einkaufen, zum Kindergarten und zur Schule, zum Sport und zum Arzt, denn in Sulzau gibt es nichts davon. Die Sulzauer Neckarstraße Richtung Eulental sei ein Nadelöhr und wäre zusätzlich belastet. Laut der BI führen enge Straßen, mangelnder ÖPNV und zu wenige Stellplätze bereits heute zu erheblichen Verkehrs- und Parkproblemen in den Neubaugebieten der Teilgemeinden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets würde über ein Trennsystem erfolgen. Straßenwasser würde in den Mischwasserkanal und Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Börstingen eingeleitet werden.

Laut der Gemeinde Starzach sei die Kläranlage Börstingen für 7.000 Einwohnenden ausgelegt: Da rund 4.950 Einwohnenden an die Kläranlage angeschlossen seien (Stand 30.06.2024), verfüge diese über ausreichende Kapazitäten.

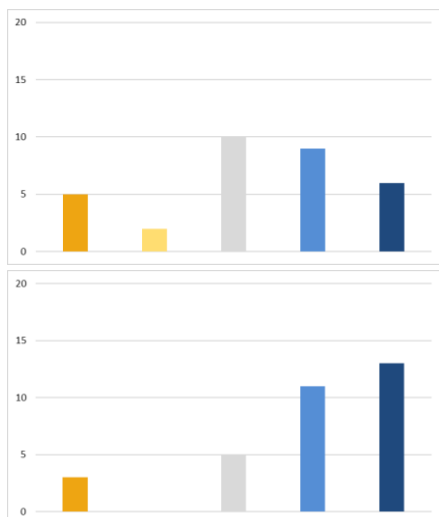
Laut der Initiative Mühlacker IV wurde bereits im Jahr 2010 bei der Planung des Baugebiets Mühlacker III durch ein Gutachten der Firma Gauss + Lörcher auf Engpässe der Kanalisation und Problempunkte bei der Abwasserbeseitigung in Sulzau hingewiesen. Bei Starkregen stehe die Eulentalstraße häufig unter Wasser. Ein weiteres, deutlich größeres Baugebiet verschärfe aus Sicht der BI die Situation.

Im Bürgerforum wurde der Bau eines Regenüberlaufbeckens im Baugebiet durch den Investor als Möglichkeit zur Verbesserung der Entwässerung und des Hochwasserschutzes für den gesamten Ortsteil diskutiert.

Hangsicherungsmaßnahmen

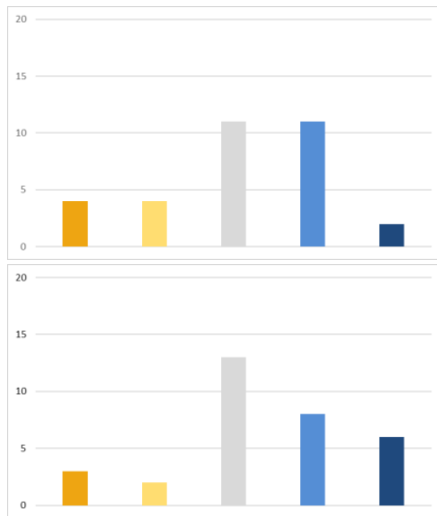
Im Plangebiet besteht ein deutliches Gefälle von Osten (363 m ü. NN) nach Westen (383 m ü. NN). Dabei steigt im westlichen und nördlichen Bereich das Gelände stärker an als im östlichen und südlichen Teil. Aufgrund der starken Neigung wären Hangsicherungsmaßnahmen beim Bau im Hangbereich notwendig.

Verkehr und Infrastruktur: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



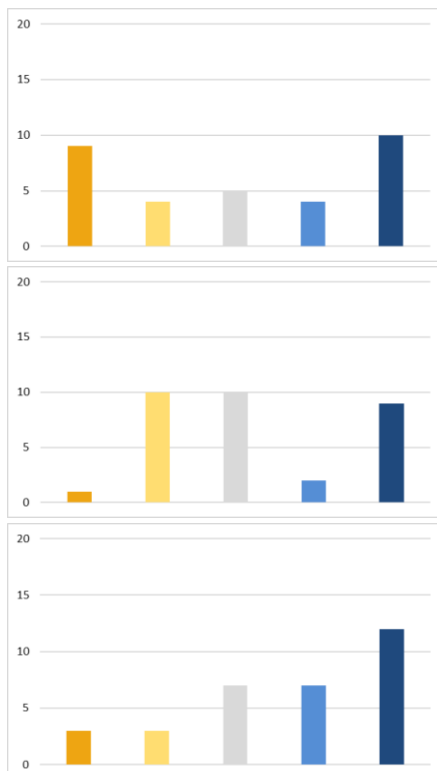
- **Chance zur Entlastung der Neckar- und Eulentalstraße**
- **Verbesserung der Entwässerung und des Hochwasserschutzes in Sulzau durch den Bau eines Regenüberlaufbeckens im Baugebiet**

Gar nicht wichtig Eher nicht wichtig Neutral Eher wichtig Sehr wichtig



- **Höhere Chance auf den Haltepunkt der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb in Sulzau durch mehr Bewohnerinnen und Bewohner**
- **Erhöhter Anreiz für Verbesserung der Internetversorgung durch die Anbieter**

Verkehr und Infrastruktur: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Notwendigkeit von Hangsicherungsmaßnahmen aufgrund der starken Neigung, Verteuerung der Erschließung und Bebauung, Auswirkungen auf Grundstücks-, Immobilien- und Wohnungspreise im Baugebiet**
- **Zunahme der Verkehrsbelastung in Sulzau**
- **Überflutungsrisiko bei Starkregen im gesamten Ortsteil durch vermehrte Versiegelung, falls keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen vorgenommen werden**

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig

Umwelt und Klima

Beim Plangebiet „Mühlacker IV“ handelt es sich um eine ehemalige Acker- und Weidefläche.

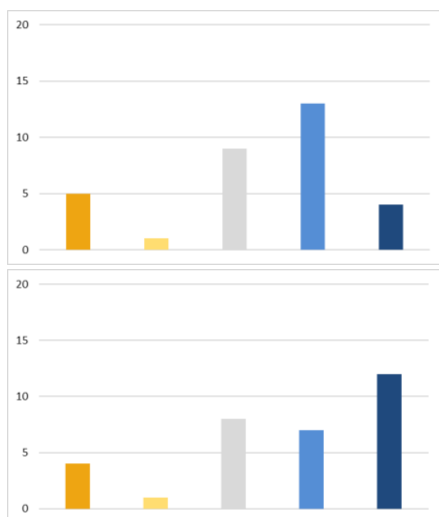
Im Vorfeld des Beschlusses für die Aufstellung des Bebauungsplans habe die Gemeinde Starzach Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingeholt, ob ein Neubaugebiet auf der vorgesehenen Fläche in Frage kommt. Dies sei grundsätzlich als positiv bewertet worden.

Hierbei wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der südwestliche Bereich mit dem geschützten Biotop „Schlehenhecke am Friedhof Sulzau“ aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Somit ist das Biotop nicht von der Planung betroffen.

Im Auftrag der Königskinder Immobilien GmbH wurde zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 1) 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse durchgeführt. Zur endgültigen artenschutzrechtlichen Bewertung wären im weiteren Planungsprozess vertiefte Kartierungen zu möglichen Vogel-, Fledermaus- und Reptilienpopulationen erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich mindestens eine, ggf. auch weitere noch nicht kartierte Quellen. Diese wären bei der Erschließung zu berücksichtigen.

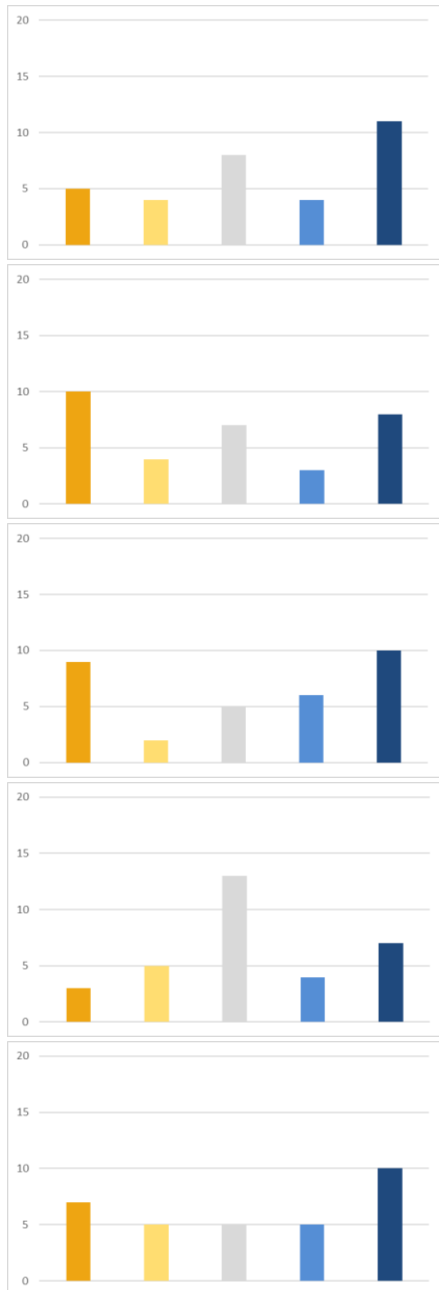
Umwelt und Klima: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- Die geschützten Schlehenhecken wurden bereits in der Voruntersuchung berücksichtigt und sind nicht Teil des Bebauungsplans
- Möglichkeit zur Aufwertung der Quelle für den gesamten Ortsteil bei Kostenübernahme durch den Investor

Gar nicht wichtig Eher nicht wichtig Neutral Eher wichtig Sehr wichtig

Umwelt und Klima: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- **Versiegelung der Wiesenfläche**
- **Verlust einer der letzten grünen Flächen im Ort**
- **Weniger Raum für Flora und Fauna (auch mit Blick auf den Golfplatz, der den Ortsteil bereits umfasst und kein offener Lebensraum ist)**
- **Folgekosten für Instandhaltung der möglichen Wasserangebote und Begrünung**
- **Verlust des natürlichen Zustands der Quellen**

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig



Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen im Baugebiet

Die Möglichkeiten für ein nachhaltiges Bauen im Wohngebiet „Mühlacker IV“ wurden im Bürgerforum diskutiert. Diese umfassen sowohl die Versorgung durch erneuerbare Energien als auch eine energieeffiziente Bauweise.

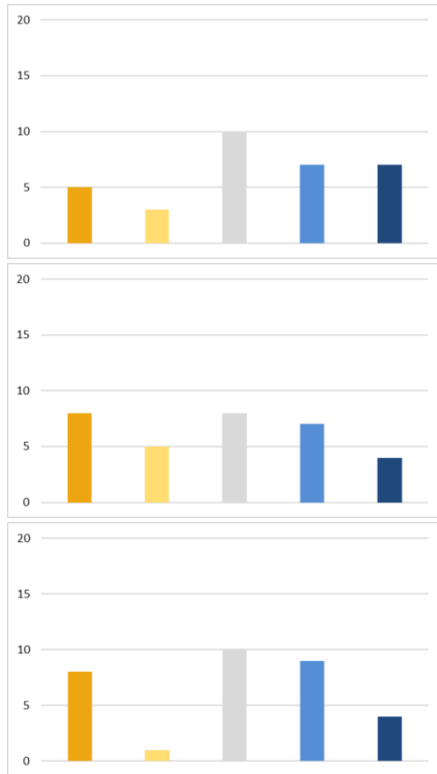
Laut der Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH könnte zum einen die Solarenergieerzeugung durch die Gebäudestellung und die Dachausrichtung optimiert werden.

Im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dürfen für alle Neubauten in Neubaugebieten ausschließlich Heizungsanlagen installiert werden, die zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Grundsätzlich bieten sich für die Erfüllung der Kriterien des GEG verschiedene Optionen an, darunter Wärmepumpen oder Wärmepumpen-Hybridheizungen, Solarthermie-Hybridheizungen oder Biomasse-, Biogas- oder Pelletheizungen. Laut des Unternehmens Königskinder Immobilien könnte insbesondere für den möglichen Doppelhäuser-Quartier eine zentrale Pelletheizung geprüft werden.

Durch den Bau von Doppel- und Mehrfamilienhäusern und eine kompakte Gebäudestellung im Baugebiet könnten die Energieverluste durch Reduzierung der Außenoberfläche minimiert werden. Für den Neubau bietet die Förderbank KfW Tilgungszuschüsse mit unterschiedlichen Energieeffizienzstufen und Nachhaltigkeitskriterien.

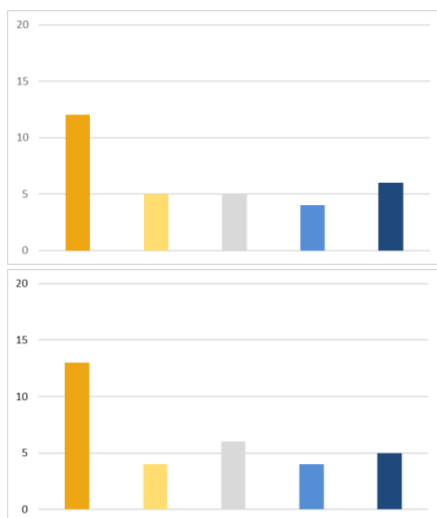
Im Bebauungsplan können Festsetzungen für die Energieversorgung, Gebäudestellung, Dachform und -neigung, Freiraumgestaltung und -Begrünung sowie Regenwassermanagement getroffen werden.

Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen im Baugebiet: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- Chance für ein Leuchtturmprojekt für zukünftige Baugebiete (z. B. zentrale Heizversorgung für Energieautarkie)
- Möglichkeit zur Stärkung der Attraktivität des Baugebiets
- Vielzahl an Fördermöglichkeiten für nachhaltiges Bebauen

Möglichkeiten für nachhaltiges im Baugebiet: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“



- Nachteile für den Ortsteil durch die Erschließung
- Potenziell höhere Bau-, Immobilien- und Wohnungskosten durch Vorgaben für nachhaltiges Bauen

■ Gar nicht wichtig
 ■ Eher nicht wichtig
 ■ Neutral
 ■ Eher wichtig
 ■ Sehr wichtig

Nächste Schritte: Empfehlungen des Bürgerforums

Für den Fall, dass der Bürgerentscheid für die Entwicklung des Bebauungsplans positiv ausfällt

Ortsbezogene Empfehlungen zur Realisierung des Baugebiets



(1) Die Bebauung am Hang wird kritisch gesehen

- Kostenintensive Hangsicherung
- Alternativ Abgrenzung der Bebauung am Hang

(2) Kartierung der Hecken ist notwendig

(3) Ggf. weitere, bisher nicht erfasste Quellen

(4) Prüfung einer alternativen Erschließung der Umgehungsstraße

(5) Bereitstellung zusätzliche Stellplätze für Besucherinnen und Besucher

(6) Neugestaltung des Eckbereichs mit vollständiger Kostenübernahme durch den Investor

(7) Berücksichtigung und Aufwertung der Quellen im Baugebiet

(8) Berücksichtigung der Druckwasserleitung bei der Planung der Straße

Thematische Empfehlungen zur Realisierung des Baugebiets

Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach

- **Festlegung eines Infrastrukturausgleichs im städtebaulichen Vertrag**
 - Insbesondere für Maßnahmen zur Verbesserung der Entwässerung im gesamten Ortsteil (Bau eines Regenüberlaufbeckens)
 - Ggf. Beteiligung des Investors am Ausbau der Grundschule

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach

- **Umsetzung des Baugebiets Mühlacker IV in Bauabschnitten**
 - Regelmäßige Bereitstellung von Bauplätzen durch etappenweise Entwicklung
 - Ggf. zeitliche Abstände zwischen den einzelnen Bauabschnitten
 - Beginn des nächsten Bauabschnittes erst dann, wenn die Grundstücke des bisherigen Abschnittes verkauft worden sind
- **Dauerhaftes Wohnen im Baugebiet**
 - Prüfung des Zweitwohnsitz- und Ferienwohnungsverbots
 - Prüfung des Bauzwangs zur Realisierung des Baugebiets
- **Festlegung von Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen**
 - An erster Stelle Priorisierung von Starzacher Bürgerinnen und Bürgern, an zweiter Stelle von Familien mit Kindern
 - Moderates Angebot an Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnungen für junge Menschen und Familien, oder für altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationshaus und nachbarschaftliche Wohngruppen
 - Keine Zusammenlegung von Bauplätzen für größere Einfamilienhäuser
- **Verbesserung der Attraktivität von Starzach für Familien mit Kindern**
 - Ausbau der Grundschule für attraktive Ganztagsbetreuung

Gemeinschaft und Gesellschaft

- **Erhalt des Dorfcharakters**
 - Verhältnismäßigkeit der Bebauung mit Blick auf den Dorfcharakter und Landschaftsbild
- **Entwicklung des Baugebiets im Sinne der Integration der neuen Einwohnenden**
 - Keinen abgetrennten Bereich in Sulzau schaffen, Integration des Neubaugebiets in die bisherige Dorfstruktur anstreben
 - Spielplatz als generationsübergreifenden Treffpunkt planen, ggf. zentraler im Baugebiet – jedoch nicht als Konkurrenz zum heutigen Dorfplatz
 - Auch Einfamilien- und Doppelhäuser als Gruppen mit gemeinsamen Grünflächen planen
 - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess und Ausführung
 - Neue Ansätze zur Integration der Neu-Bürgerinnen und -Bürger

Verkehr und Infrastruktur

- **Sicherstellung ausreichender Maßnahmen zur Entwässerung im städtebaulichen Vertrag**
 - Mit Berücksichtigung des gesamten Gebiets vom Golfplatz bis zum Fluss
 - Bau eines Regenüberlaufbeckens durch den Investor, zur Verbesserung der Entwässerung im gesamten Ortsteil
- **Betrachtung der Verkehrssituation und Infrastruktur im gesamten Ortsteil**
 - Ausweisung der Eulentalstraße als Einbahnstraße für Verkehrsberuhigung im Ortsteil
 - Möglichst geringes Baustellenverkehrsaufkommen im Ortsteil in der Bauphase
 - Entschädigung bei Schäden an bestehenden Bebauungen oder Grundstücken
 - Priorisierung der Verbesserung der Internetversorgung bei der Gemeindeverwaltung

Umwelt und Klima

- **Ökologische Aufwertung des Baugebiets**
 - Verzicht auf die Hangbebauung zur Reduktion des Eingriffs in die Landschaft
 - Ökologische Aufwertung des Hangbereichs bei Bodenabtragung (z. B. Trockenmauer)
 - Aufwertung der Grünflächen durch Wasser und Bepflanzung, auch im Sinne der Klimaanpassung
 - Wasser im Gebiet sinnvoll nutzen – für Pufferspeicher, Brunnen oder Begegnungsplätze
 - Kontinuierliche Pflege der öffentlichen Flächen und des vorgesehenen Spielplatzes

Nachhaltiges Bauen

- **Vorgaben für nachhaltiges Bauen, Sicherstellung der langfristigen Attraktivität des Baugebiets**
 - Regelung von Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan bzw. in einer Bausatzung, Überprüfung ihrer Einhaltung
 - Regelungen zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe im Bebauungsplan
 - Festsetzungen zur nachhaltigen Energie- und Wärmeerzeugung und -versorgung (z. B. Photovoltaik)
 - Zentrale Wärmeversorgung auch bei der Umsetzung in Bauabschnitten prüfen
 - Kommunikation der möglichen Förderprogramme für nachhaltiges Bauen an Grundstückseigentümer

Für den Fall, dass der Bürgerentscheid für die Entwicklung des Bebauungsplans negativ ausfällt

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach

- **Prüfung weiterer potenzieller Neubaugebiete in Starzach**
 - Beschleunigung der Bebauung auf bestehenden Baugebieten und -lücken in Starzach
- **Aufstellung eines alternativen Bebauungsplans für Mühlacker IV**
 - Verkleinerung des Baugebiets bei einer Wiederaufnahme
 - Entwicklung neuer, moderater Planungsansätze für Mühlacker IV
- **Verbesserung der Attraktivität von Starzach für Familien mit Kindern**
 - Ausbau der Grundschule für attraktive Ganztagsbetreuung

Verkehr und Infrastruktur

- Verstärkung der Kapazitäten für Regenrückhaltung und Entwässerung für Starkregenereignisse in Sulzau
- Ausweisung der Eulentalstraße als Anliegerstraße für Verkehrsberuhigung
- Wasser im Ortsteil sinnvoll nutzen – für Pufferspeicher, Brunnen oder Begegnungsorte, Aufwertung des bestehenden Brunnens
- Verpachtung der Fläche als Weidenutzung

Anhang: Bürgerforum Mühlacker IV – Teilnehmende, Dialogprozess und detaillierte Ergebnisse

Teilnehmende

Für das Bürgerforum wurden im ersten Schritt 1.400 zufällig ausgewählte Personen aus allen Ortsteilen der Gemeinde Starzach angeschrieben. Aus den eingegangenen Anmeldungen der Bürgerinnen und Bürger wurde das Bürgerforum per Losverfahren nach Alter, Geschlecht, Bildungsstand und Ortsteilzugehörigkeit zusammengesetzt. Insgesamt nahmen 32 Personen am Bürgerforum teil.

Die Teilnehmenden kamen aus den Ortsteilen Bierlingen, Börstingen, Felldorf, Sulzau und Wachendorf. Die ältesten Personen waren im Alter von über 65 Jahren, die jüngsten in einer Altersspanne von 16-25. Insgesamt nahmen 17 weibliche und 15 männliche Personen teil. Von den Teilnehmenden stammten etwa ein Fünftel aus dem Ortsteil Sulzau.

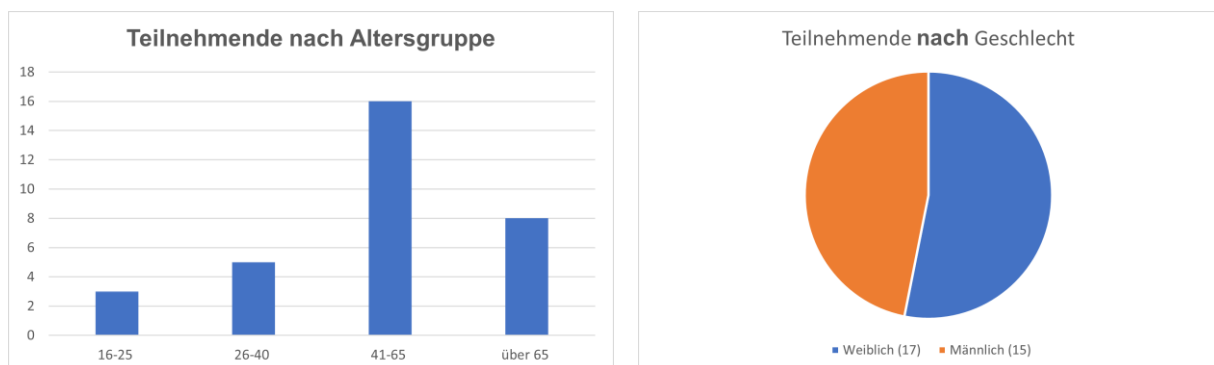


Abbildung 3: Teilnehmende des Bürgerforums nach Altersgruppe und Geschlecht

Dialogprozess

Das Bürgerforum erarbeitete die vorliegenden Empfehlungen in einem dreistufigen Dialogprozess im Januar 2026.

Als Grundlagen galten die Ergebnisse einer Dialogischen Themensammlung mit Verbänden und Organisationen sowie einer offenen Online-Beteiligung auf dem Beteiligungsportal des Landes Baden-Württemberg. Hier konnten alle interessierten Personen ihre Fragen für das Bürgerforum einreichen und die Themenlandkarte aus der Dialogischen Themensammlung ergänzen.

In der Auftaktsitzung am 13. Januar 2026 wurden die Bürgerinnen und Bürger zum Plangebiet „Mühlacker IV“, zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Bürgerentscheid von Andreas Scholz, Sachgebietsleitung Bauverwaltung der Gemeinde Starzach, eingeführt. Viviane Gerster von der Servicestelle Bürgerbeteiligung erläuterte den Teilnehmenden anschließend ihren Arbeitsauftrag. Einen Einblick in die aktuelle Planung für das

Bebauungsplangebiet erhielten die Teilnehmenden durch Kerstin Schlicht, vom beauftragten Planungsbüro Gauss Ingenieurtechnik GmbH. Zum Abschluss der Vortragsreihe trug Klaus Weingärtner von der Initiative Mühlacker IV die Stellungnahme der Bürgerinitiative vor.

Im interaktiven Part der Auftaktsitzung ergänzten die Teilnehmenden zunächst in einer Floor-Moderation die Themenlandkarte aus der Online-Beteiligung. Anschließend wurden an Thementischen erste Anmerkungen und konkrete Fragen zu den sechs Fokusthemen formuliert. Im Anschluss priorisierten die Teilnehmenden Expertinnen und Experten aus Verwaltung, Planung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft, die im Bürgerforum anhören wollten.

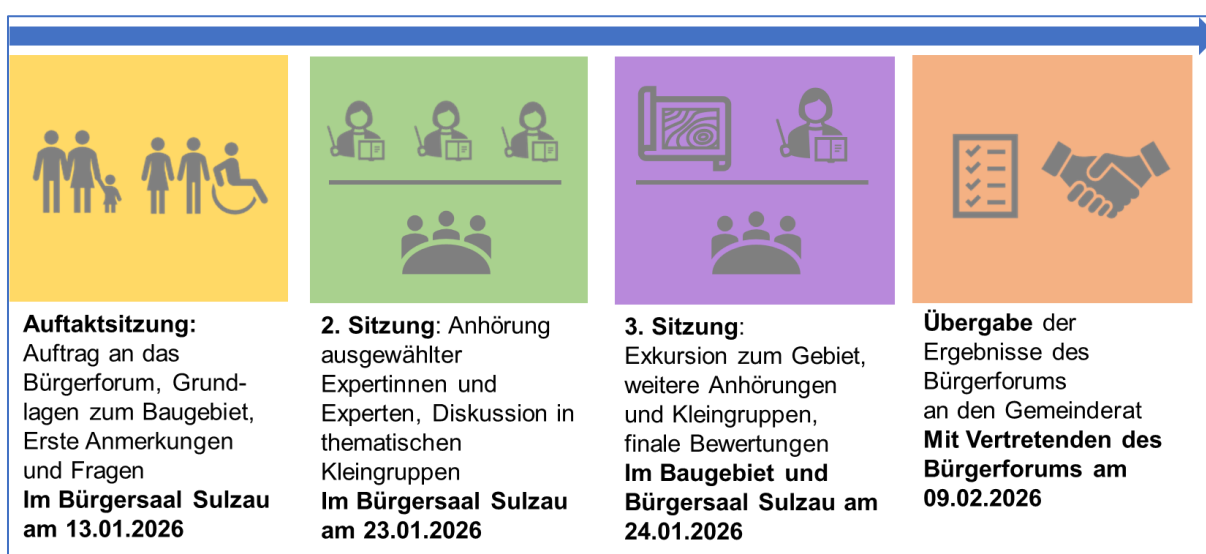


Abbildung 4: Ablauf des Bürgerforums zum Baugebiet Mühlacker IV

In zwei Vor-Ort Sitzungen am 23. und am 24. Januar 2026 wurden dann die folgenden Impulsgebende angehört:

- Thomas Schwarztrauber, Architekt, Königskinder Immobilien GmbH
- Philipp Holzwarth, Leitung Finanzverwaltung, Gemeinde Starzach
- Hans-Peter Ruckgaber, ehem. Gemeinderat der Gemeinde Starzach
- Ute Petry, Rektorin, Grundschule Starzach
- Dr. Monika Laufenberg, Erste Vorsitzende, Förderverein Heimat und Kultur in Börstingen e.V.
- Daniel Bearzatto, Geschäftsführer, Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH

Die Aufzeichnungen aller Impulsvorträge stehen auf der Webseite der Servicestelle Bürgerbeteiligung der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Nach den Impulsvorträgen trugen die Teilnehmenden in moderierten Kleingruppen Pro- und Contra-Argumente sowie Empfehlungen für den Fall einer Realisierung oder Aufhebung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“ zusammen. Im rotierenden World Café-Format hatten alle Teilnehmenden die Gelegenheit, an jedem Themenfeld zu arbeiten. Zudem wurden im

Rahmen der dritten Sitzung am 24. Januar 2026 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt und ortsbezogene Hinweise für die mögliche Umsetzung aufgenommen.

Abschließend wurden in der dritten und abschließenden Sitzung die Pro- und Contra-Argumente auf einer Skala von „gar nicht wichtig“ bis „sehr wichtig“ bewertet. Diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die an der Abschlusssitzung nicht teilnehmen konnten, führten die Abstimmung im Nachgang Online bzw. telefonisch durch. Alle 32 Teilnehmenden des Bürgerforums bewerteten so alle zusammengetragenen Argumente.

Die Moderation und Dokumentation des Bürgerforums sowie die Koordination der Erstellung der Stellungnahme übernahm DIALOG BASIS, eine unabhängige Agentur für Bürger- und Stakeholder-Beteiligung mit Sitz in Dettenhausen.

Detaillierte Ergebnisse der Bewertung der Pro- und Contra-Argumente

Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Keine direkten Kosten für das Baugebiet: Erschließungskosten werden vom Investor übernommen	4	2	7	3	16
Finanzielle Mehreinnahmen für die Gemeinde	2	3	8	9	10
Einwohnerwachstum für bessere Altersstruktur	2	1	7	8	14
Vorteile für bestehende Gewerbe, Nahversorgung und Dienstleistungen, ggf. Potenzial für die Gemeinschaft durch neue Gewerbe	3	2	8	10	9
Potenzial für erhöhte Gewerbesteuerereinnahmen	6	4	11	6	5

Kosten und Nutzen für die Gemeinde Starzach: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Risiko für indirekte Kosten durch zusätzlichen Betreuungsbedarf	4	10	5	3	10
Risiko für indirekte Kosten durch Verbesserung der Abwasserinfrastruktur	2	8	7	7	8

Keine zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde durch die Erschließung der Fläche	8	3	14	4	3
---	---	---	----	---	---

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Zuwachs an Bürgerinnen und Bürgern für die Gemeinde Starzach	2	1	4	7	18
Entgegenwirkung des demografischen Wandels	2	1	7	7	15
Erhalt und Erweiterungspotential der Grundversorgung	2	1	7	10	12
Entwicklung neuer kultureller Impulse	3	3	12	9	5
Bessere Auslastung der Grundschule und der Kitas	3	0	10	10	9

Langfristige Gemeindeentwicklung in Starzach: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Potenzielle Erwartungshaltung der Neu-Bürgerinnen und -Bürger für Kultur- und Freizeitangebote	10	6	12	2	2
Mögliche notwendige Erweiterung der bestehenden Infrastruktur	3	8	10	3	8

Gemeinschaft und Gesellschaft: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Einwohnerwachstum für den Erhalt der Gemeinde, Vereinsstruktur und Traditionen	2	2	8	12	8
Frischer Wind: Stärkung aller Altersgruppen und Durchmischung in Sulzau und Starzach	1	3	7	11	10

Möglichkeit für moderates Wachstum durch abschnittsweise Umsetzung des Baugebiets	1	4	2	11	14
Ausreichende räumliche Kapazitäten in der Grundschule für neue Schülerinnen und Schüler, Beitrag zum Erhalt der Schule	1	2	4	11	14
Größerer, attraktiver Spielplatz	8	4	7	8	5

Gemeinschaft und Gesellschaft: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Die vorhandenen Baulücken und Leerstände in privater Hand stellen den Bedarf für zusätzliche Grundstücke (insbesondere für Einfamilienhäuser) infrage	6	7	5	2	12
Die Größe des vorgesehenen Baugebiets passt nicht für den Dorfcharakter in Sulzau, auch bei abschnittsweiser Umsetzung	9	5	5	3	10
Die Integration einer geringeren Anzahl von Neu-Bürgerinnen und – Bürgern erfolgt besser	9	0	8	8	7

Verkehr und Infrastruktur: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Chance zur Entlastung der Neckar- und Eulentalstraße	5	2	10	9	6
Verbesserung der Entwässerung und des Hochwasserschutzes in Sulzau durch den Bau eines Regenüberlaufbeckens im Baugebiet	3	0	5	11	13
Höhere Chance auf den Haltepunkt der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb in Sulzau durch mehr Bewohnerinnen und Bewohner	4	4	11	11	2

Erhöhter Anreiz für Verbesserung der Internetversorgung durch die Anbieter	3	2	13	8	6
--	---	---	----	---	---

Verkehr und Infrastruktur: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Notwendigkeit von Hangsicherungsmaßnahmen aufgrund der starken Neigung, Verteuerung der Erschließung und Bebauung, Auswirkungen auf Grundstücks-, Immobilien- und Wohnungspreise im Baugebiet	9	4	5	4	10
Zunahme der Verkehrsbelastung in Sulzau	1	10	10	2	9
Überflutungsrisiko bei Starkregen im gesamten Ortsteil durch vermehrte Versiegelung, falls keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen vorgenommen werden	3	3	7	7	12

Umwelt und Klima: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Die geschützten Schlehenhecken wurden bereits in der Voruntersuchung berücksichtigt und sind nicht Teil des Bebauungsplans	5	1	9	13	4
Möglichkeit zur Aufwertung der Quelle für den gesamten Ortsteil bei Kostenübernahme durch den Investor	4	1	8	7	12

Umwelt und Klima: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes Mühlacker IV

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Versiegelung der Wiesenfläche	5	4	8	4	11
Verlust einer der letzten grünen Flächen im Ort	10	4	7	3	8
Weniger Raum für Flora und Fauna (auch mit Blick auf den Golfplatz, der den Ortsteil bereits umfasst und kein offener Lebensraum ist)	9	2	5	6	10
Folgekosten für Instandhaltung der möglichen Wasserangebote und Begrünung	3	5	13	4	7
Verlust des natürlichen Zustands der Quellen	7	5	5	5	10

Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen im Baugebiet: Pro-Argumente für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Chance für ein Leuchtturmprojekt für zukünftige Baugebiete (z. B. zentrale Heizversorgung für Energieautarkie)	5	3	10	7	7
Möglichkeit zur Stärkung der Attraktivität des Baugebiets	8	5	8	7	4
Vielzahl an Fördermöglichkeiten für nachhaltiges Bauen	8	1	10	9	4

Möglichkeiten für nachhaltiges im Baugebiet: Contra-Argumente gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes „Mühlacker IV“

Argumentation	Gar nicht wichtig	Eher nicht wichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Nachteile für den Ortsteil durch die Erschließung	12	5	5	4	6
Potenziell höhere Bau-, Immobilien- und Wohnungskosten durch Vorgaben für nachhaltiges Bauen	13	4	6	4	5