Gemeinde
Sasbach am Kaiserstuhl

Gemeindeentwicklungskonzept

Kommunale
StadtErneuerung
GmbH

Juli 2015

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg im Breisgau
0761 / 557389-80
www.kommunale-stadterneuerung.de

Heidrun Haag-Bingemann

In Zusammenarbeit mit

Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl
Hauptstraße 15
79361 Sasbach

Bürgermeister Jürgen Scheiding
Hans-Peter Supplieth

MemoU - Büro für Mediation | Moderation | Business Coaching
Lettenweg 12
79111 Freiburg 179 / 2084696
www.memo-u.de

Dr. Thomas C. Uhlendahl

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I	Vorbemerkung	
1.1	Anlass und Vorgehen	1
1.2	Gemeindeentwicklungskonzept	1
1.3	Bisherige Förderungen (ELR-Programmms bzw. Städtebauliche Erneuerung)	1
1.4	Bürgerbeteiligung	2
II	Ausgangssituation	
2.1	Allgemeines, Geschichtliche Entwicklung	3
2.2	Lage im Raum, Gebietsstruktur	3
2.3	Bevölkerungsstruktur und Entwicklung	3
2.3.1	Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung	3
2.3.2	Altersstruktur	4
2.4	Regionalplanerische Vorgaben	5
III	Bestandsaufnahme und Analyse	
3	Städtebauliche Situation	8
3.1	Lage und Siedlungsstruktur	8
3.2	Bebauungsstruktur und Gebäudezustand	9
3.3	Straßenraumsituation und Platzgestaltung	12
4	Grünflächen, Natur- und Landschaft	16
4.1	Grün- und Freiflächen	16
4.2	Natur- und Landschaft	17
5	Nutzungen	18
5.1	Wohnen	18
5.1.1	Innenentwicklung	18
5.1.2	Baugebiete	18
5.2	Gewerbe	19
5.3	Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur	19
5.4	Landwirtschaft	21
5.5	Naherholung, Tourismus	21
5.6	Öffentliche Einrichtungen	22
5.7	Kulturelles und Vereinsleben	22
6	Verkehrserschließung	24
6.1	Kfz-Verkehr	24
6.1.1	Lkw-Verkehr	26
6.2	Fußgängerverkehr	27
6.3	Radverkehr	28
6.4.	Öffentlicher Personennahverkehr	29
6.5	Ruhender Verkehr	30

IV Ziele und Maßnahmen

7 Allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung 31

8 Städtebauliche Situation 32
8.1 Siedlungsstruktur 32
8.2 Baustruktur und Gebäudezustand 32
8.3 Straßen- und Platzgestaltung 35
8.4 Ortseinfahrtsbereiche 39

9 Grünflächen, Natur und Landschaft 41
9.1 Grün- und Freiflächen 41
9.2 Natur und Landschaft 42
9.3 Energie 43

10 Nutzungen 44
10.1 Wohnen 44
10.1.1 Innenentwicklung 44
10.1.2 Baugebiete 45
10.1.3 Geschosswohnungsbau 46
10.1.4 Wohnen im Alter 46
10.2 Gewerbe 47
10.3 Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur 47
10.4 Landwirtschaft 48
10.5 Naherholung und Tourismus 49
11.6 Öffentliche Einrichtungen 50
11.7 Kulturelles und Vereinsleben 51

11 Verkehrserschließung 52
11.1 Kfz-Verkehr 52
11.1.1 Lkw-Verkehr 52
11.2 Fußgängerverkehr 53
11.3 Radverkehr 53
11.4. Öffentlicher Personennahverkehr 54
11.5 Ruhender Verkehr 54

13 Zeit- und Maßnahmenplan 56

V Fazit und weiteres Vorgehen 58

Anlagen

Dokumentation der Bürgerbeteiligung

Pläne

Analyse Sasbach
Analyse Jechtingen
Analyse Leiselheim
Ziele und Maßnahmen Sasbach
Ziele und Maßnahmen Jechtingen
Ziele und Maßnahmen Leiselheim

I Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Vorgehen

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt die Durchführung verschiedener strukturverbessernder Maßnahmen im Bereich der Wohnumfeld- und Straßenraumgestaltung sowie im Bereich der Gebäudesanierung. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Bürgerzentrums geplant. In 2014 wurde daher für das Programmjahr 2015 ein Antrag auf Gewährung eines Zuschusses im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) für eine Wohnumfeldmaßnahme gestellt. Im Hinblick auf die weiteren geplanten Maßnahmen ist daher nun der Antrag auf mehrjährige Aufnahme als Schwerpunktgemeinde in das ELR vorgesehen. Da die Umsetzung eines Teils der Maßnahmen bereits kurzfristig geplant ist, soll die Antragstellung im Sommer 2015 für das Jahr 2016 erfolgen.

Der Fördergeber fordert mit der Antragstellung die Vorlage eines umfassenden Gemeindeentwicklungskonzeptes, aus dem die beabsichtigte städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Gesamtgemeinde hervorgeht. Damit soll sichergestellt werden, dass die geförderten Maßnahmen von den Entwicklungszielen abgeleitet sind. Wesentlicher Bestandteil des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist dabei eine breit angelegte Bürgerbeteiligung.

Für die Gemeinde Sasbach wurde im Jahr 1982 bereits ein Dorfentwicklungskonzept erstellt (Planungsbüro Husserl+Fischer, Freiburg). Dieses Konzept wurde in Teilen umgesetzt und ist zwischenzeitlich nicht mehr aktuell.

1.2 Gemeindeentwicklungskonzept

Mit einem Gemeindeentwicklungskonzept gibt sich die Gemeinde einen Leitfaden für die zukünftige gemeindliche Entwicklung, wobei ein Zeithorizont von etwa 15 Jahren betrachtet werden soll. Konkrete, detaillierte Planungen sind nicht Gegenstand des Konzeptes, es sollen vielmehr Handlungsempfehlungen formuliert werden, die über eine Analyse der aktuellen Situation den Entwicklungsbedarf und die Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Dabei ist es auch möglich, die Ziele und Handlungsempfehlungen jederzeit veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, denn das Gemeindeentwicklungskonzept ist kein starres Instrument. Darüber hinaus handelt es sich um eine informelle Planung, die keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber dem Einzelnen entfaltet. Dies erfolgt, soweit Bedarf besteht, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde dem Gemeinderat am 17.07.2015 im Rahmen einer Klausurtagung vorgestellt und wird / wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 29.07.2015 beschlossen.

1.3 Bisherige Förderungen (ELR-Programm bzw. Städtebauliche Erneuerung)

Die Gemeinde hat bereits in den Jahren 2006, 2007 und 2010 Fördermittel aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) für verschiedene private gewerbliche Maßnahmen erhalten. Dabei handelte es sich unter anderem um Umsiedlungsmaßnahmen von gewerblichen Betrieben dem Ortsetter oder Wohngebieten in das Gewerbegebiet.

Die Gemeinde wurde bisher nicht über ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert. Eine Antragstellung in den kommenden Jahren ist auch nicht beabsichtigt.

Im Ortsteil Sasbach im Bereich der Marckolsheimer Straße wurde 2014 ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erlassen, allerdings ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Hintergrund ist, dass die Gemeinde zum einen die städtebauliche Entwicklung mit den Rechtsinstrumenten des BauGB in ihrem Sinne beeinflussen möchte. Zum anderen können private Eigentümer bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen die erhöhten steuerlichen Abschreibungs-möglichkeiten nach dem Einkommenssteuergesetz geltend machen.

1.4 Bürgerbeteiligung

Die umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit ist unverzichtbarer Bestandteil bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes. Das Expertenwissen der ortsansässigen Bevölkerung liefert wichtige Informationen für die Analyse und die Konzeptentwicklung, gleichzeitig schafft eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess die Voraussetzung für die Akzeptanz der Maßnahmen und damit für deren Umsetzung. In der Programmausschreibung ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit zwingend vorgesehen.

In der Gemeinde Sasbach wurde hierzu im Zeitraum März bis Mai ein umfassender Beteiligungsprozess durchgeführt. In einer Auftaktveranstaltung konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über den Beteiligungsprozess informieren und hatten die Möglichkeit, ihre Anregungen und Idee zu den verschiedenen Themenbereichen der nachfolgend stattfindenden BürgerRäte zu formulieren. Im Rahmen von vier parallel moderierten, sogenannten BürgerRäten konnten zufällig ausgewählte und eingeladene Bürgerinnen und Bürger zu den Themenbereichen Infrastruktur, Verkehrs- und innerörtliche Entwicklung, Wohnen und Siedlungsentwicklung, Natur-, Landschafts- und Klimaschutz sowie Energiewende Stellung beziehen. Bei dieser Moderationsmethode liegt der Fokus auf der Suche nach Ideen und Lösungsvorschlägen. Einzelne Gruppen formulierten auch Leitsätze für die Kommunalentwicklung.

Abschließend wurden die Ergebnisse des gesamten Beteiligungsprozesses der breiten Öffentlichkeit in einem BürgerCafe vorgestellt, so dass alle interessierten Bürgerinnen und Bürger nochmal die die Möglichkeit hatten, die Ergebnisse kritisch zu hinterfragen und zu ergänzen. Das Thema Bürgerzentrum in Jechtingen war nicht Gegenstand der BürgerRäte, sondern wurde in einem separaten Termin behandelt, zu dem alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13. Mai 2015 vorgestellt und übergeben.

Der Beteiligungsprozess erfolgte parallel zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes, so dass die Ergebnisse direkt bei der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes berücksichtigt wurden und einfließen konnten. Die geäußerten Bedenken, Ideen und Lösungsvorschläge sind in den entsprechenden Kapiteln aufgeführt und zur Kenntlichmachung *in kursiver Schrift* dargestellt. Die Dokumentation des Bürgerbeteiligungsverfahrens ist als Anlage beigefügt.

II Ausgangssituation

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Kaiserstuhlregion ist mit ihren günstigen Klima- und Bodenverhältnissen und der Lage am Rhein nachweislich seit der Jungsteinzeit kontinuierlich besiedelt. Archäologische Funde belegen bronze- und eisenzeitliche Siedlungsplätze bei Sasbach und Leiselheim. Ein jungsteinzeitliches Bestattungsfeld bei Jechtingen weist auf eine vorgeschichtliche Besiedlung des Gemeindegebietes hin.

Auch der Limberg, der bis zur Rheinbegradigung im 19. Jhdt. fast festungsartig vom Rhein umschlossen war, spielte bereits sehr früh eine wichtige Rolle als geschützter Siedlungsplatz, Herrschaftssitz und zentraler Ort für eine größere Region. Mit der unmittelbaren Lage am Rhein war auch der Anschluss an die Verkehrswege und Handelsrouten verbunden, zumal sich an dieser Stelle ein Rheinübergang befand. Jungsteinzeitliche und bronzezeitliche Siedlungsspuren lassen sich auf dem Limberg ebenso nachweisen wie eine keltische Stadtanlage. Die Römer nutzten die strategische Lage des Limbergs und errichteten dort ein Truppenlager, das auch den inzwischen befestigten Rheinübergang sicherte. Im frühen Mittelalter ist auf der Südseite des Limbergs ein heute noch sichtbarer militärischer Stützpunkt entstanden.

Im Bereich der Burg Sponeck in Jechtingen sind noch die Überreste eines spätrömischen Grenzkastells sichtbar, das ebenfalls im Zusammenhang mit einem Rheinübergang an dieser Stelle zu sehen ist.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahr 839. Die Entstehung der Ortschaft Sasbachs liegt aber deutlich weiter zurück und ist ebenfalls in der Lage am Rhein begründet, denn Sasbach hat sich ursprünglich aus einem Fischerdorf entwickelt. Heute erinnert nur noch wenig an diese Vergangenheit und auch der Rhein ist mit der Tullaschen Korrektur von Sasbach weggerückt.

2.2 Lage im Raum, Gebietsstruktur

Die Gemeinde Sasbach, seit der Gemeindereform bestehend aus dem Hauptort Sasbach und den Ortsteilen Jechtingen und Leiselheim, liegt am nordwestlichen Kaiserstuhl direkt an der deutsch-französischen Grenze und gehört zum Landkreis Emmendingen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das 35 km entfernt liegende Freiburg. Der Anschluss an die Autobahn (A 5) ist ca. 13 km entfernt und wird über die L 113 erreicht. Die Entfernung zwischen der Ortsmitte Sasbach und den Ortsteilen beträgt je ca. 2,5 km.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 2.077 ha, davon beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche 257 ha (entspricht 12,4%), der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche umfasst 1.254 ha (60,4%), die Größe der Waldfläche beträgt 406 ha (19,6%). Die Wasserflächen und sonstige Flächen betragen 160 ha (7,7%).

2.3 Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

2.3.1 Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Sasbach (Sasbach, Jechtingen und Leiselheim) betrug im Jahr 1990 insgesamt 2.915 Einwohner. Im Jahre 2014 lag die Einwohnerzahl bei 3.378 Einwohnern, wovon 1.137 Einwohner in Jechtingen und 383 Einwohner in Leiselheim wohnten (Stand 30.06.2014, Quelle: Gemeinde Sasbach).

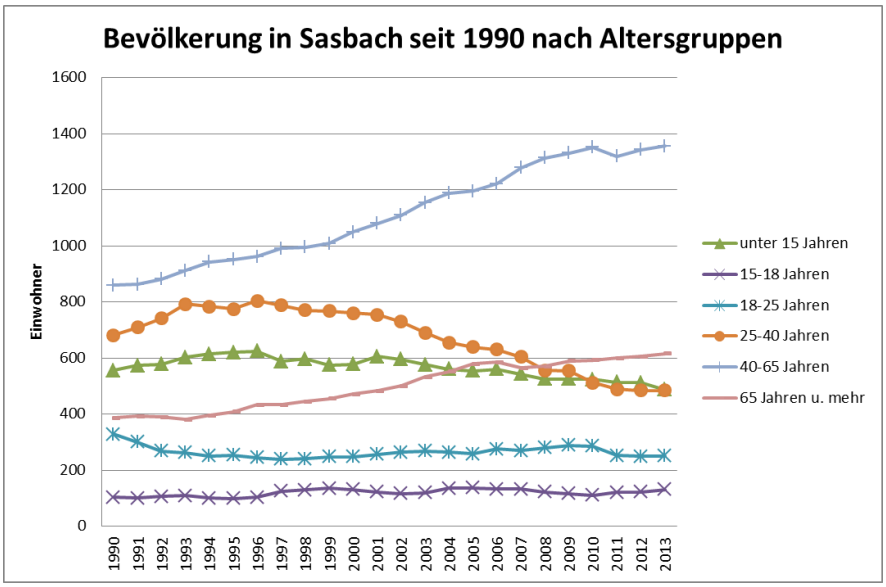
In den Jahren 2006 und 2009 wurde mit 3.404 bzw. 3.407 Einwohnern jeweils ein Bevölkerungshöchststand erreicht, dazwischen und von 2009 bis 2011 war ein rückläufiger Trend zu beobachten. Seit 2012 steigt die Bevölkerungszahl wieder an (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Anders als das Land, der Landkreis und kleinere Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern, verfügt Sasbach noch über einen positiven Geburtensaldo. Darüber hinaus hat die Gemeinde seit den 1980er Jahren bis auf wenige Ausnahmen jedes Jahr mehr Zuzüge als Fortzüge verzeichnen können. Ab dem Jahr 2018 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt.

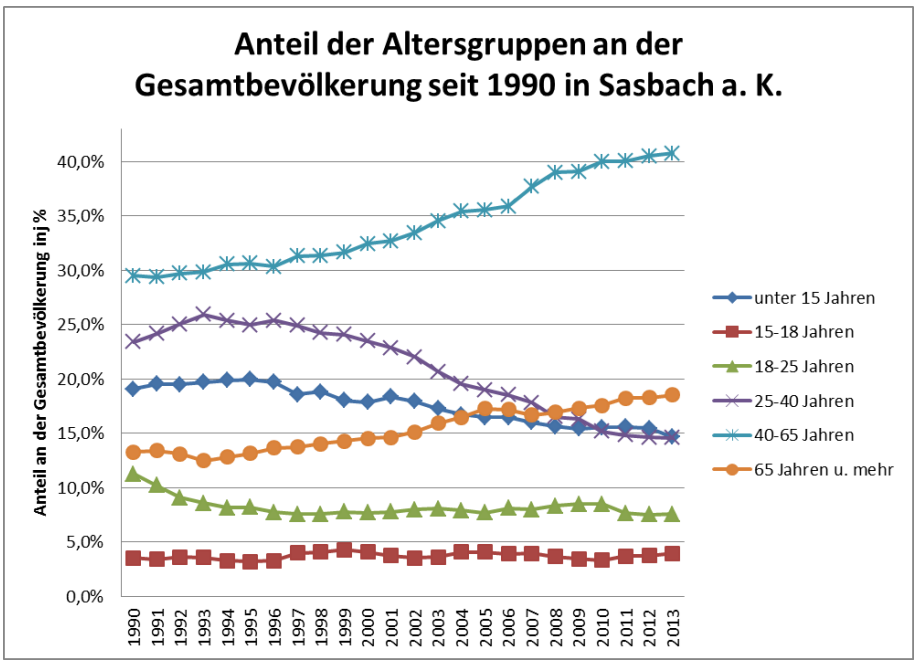
Nach einer erst kürzlich veröffentlichten Bevölkerungsprognose der Bertelsman-Stiftung wird sich die Bevölkerungsstruktur stark verschieben. Während die Städte weiter wachsen, wird der ländliche Raum größtenteils weiter ausdünnen. Baden-Württemberg und hier die Ballungszentren werden gegen den deutschlandweiten Trend jedoch weiter wachsen. Besonders große Zuwächse werden z.B. in Freiburg erwartet. Von dieser Konzentration wird auch deren Umland profitieren, das ebenfalls mit Zuwächsen rechnen kann (Quelle: Badische Zeitung und Stuttgarter Zeitung, 09. Juli 2015). Diese Zuwächse werden sicher auch Sasbach erreichen, so dass sich, anders als vom Statistischen Landesamt prognostiziert, Zuwächse auch über das Jahr 2018 hinaus einstellen werden.

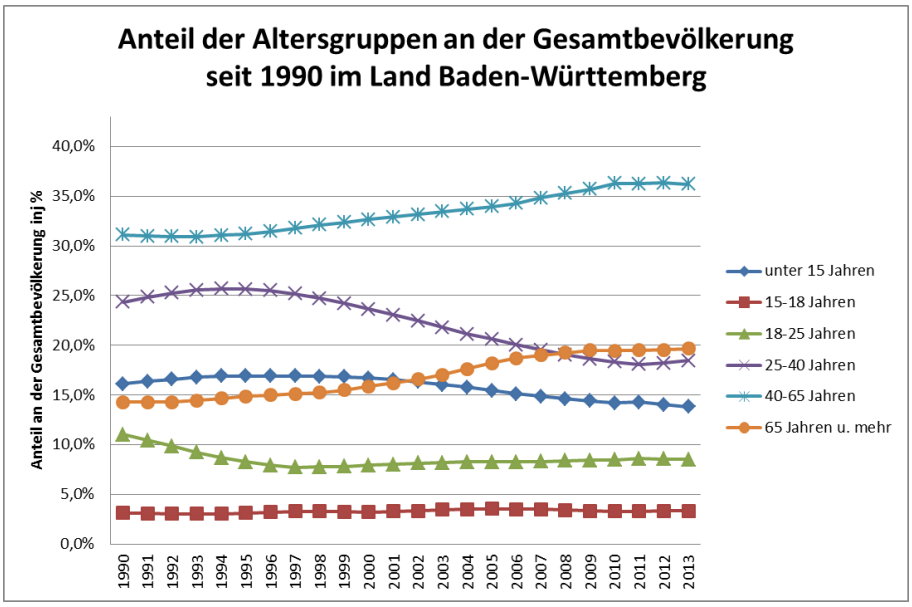
2.3.2 Altersstruktur

Wie in untenstehender Graphik dargestellt, ist insbesondere der Anteil der 40-65-jährigen, aber auch der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung Sasbachs zwischen 1990 und 2013 stetig angestiegen, während sich der Anteil der 20 bis 40-jährigen und der unter 15-jährigen rückläufig darstellt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.



Der prozentuale Vergleich der Altersgruppen von Sasbach und dem Land Baden-Württemberg zeigt, dass der ländliche Raum stärker von der demographischen Entwicklung betroffen sein wird (Stand 2013, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).





Die Prognose der Bertelsmann-Studie geht von einem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung aus. Im Jahr 2030 wird die Hälfte der Bundesbürger älter als 48 Jahre sein, wobei der ländliche Raum von der Überalterung stärker betroffen sein wird, als die Ballungszentren (Quelle: Badische Zeitung und Stuttgarter Zeitung, 09. Juli 2015).

Die Gemeinde muss in Zukunft mit geeigneten Maßnahmen dafür sorgen, Sasbach als Wohnstandort auch für junge Menschen attraktiv zu gestalten um dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Gleichzeitig ist auch dafür zu sorgen, dass auch älteren Menschen das Wohnen im Ort möglich und angenehm sein wird.

2.4 Regionalplanerische Vorgaben

Im aktuellen Regionalplan 1995 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist Sasbach als zum Ländlichen Raum zugehörig und als Eigenentwickler dargestellt. Derzeit wird eine Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein durchgeführt. Die Offenlage fand im September 2013 statt. Der Planungsausschuss hat am 12. März über die eingegangenen Stellungnahmen und Vorschläge beraten und beschlossen.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist die Gemeinde Sasbach weiterhin dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen, was bedeutet, dass günstige Wohnstandortbedingungen sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden sollen.

Gemäß der festgelegten Entwicklungsachsen liegt die Gemeinde im Bereich der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen – Teningen – Endingen am Kaiserstuhl (- Sélestat).

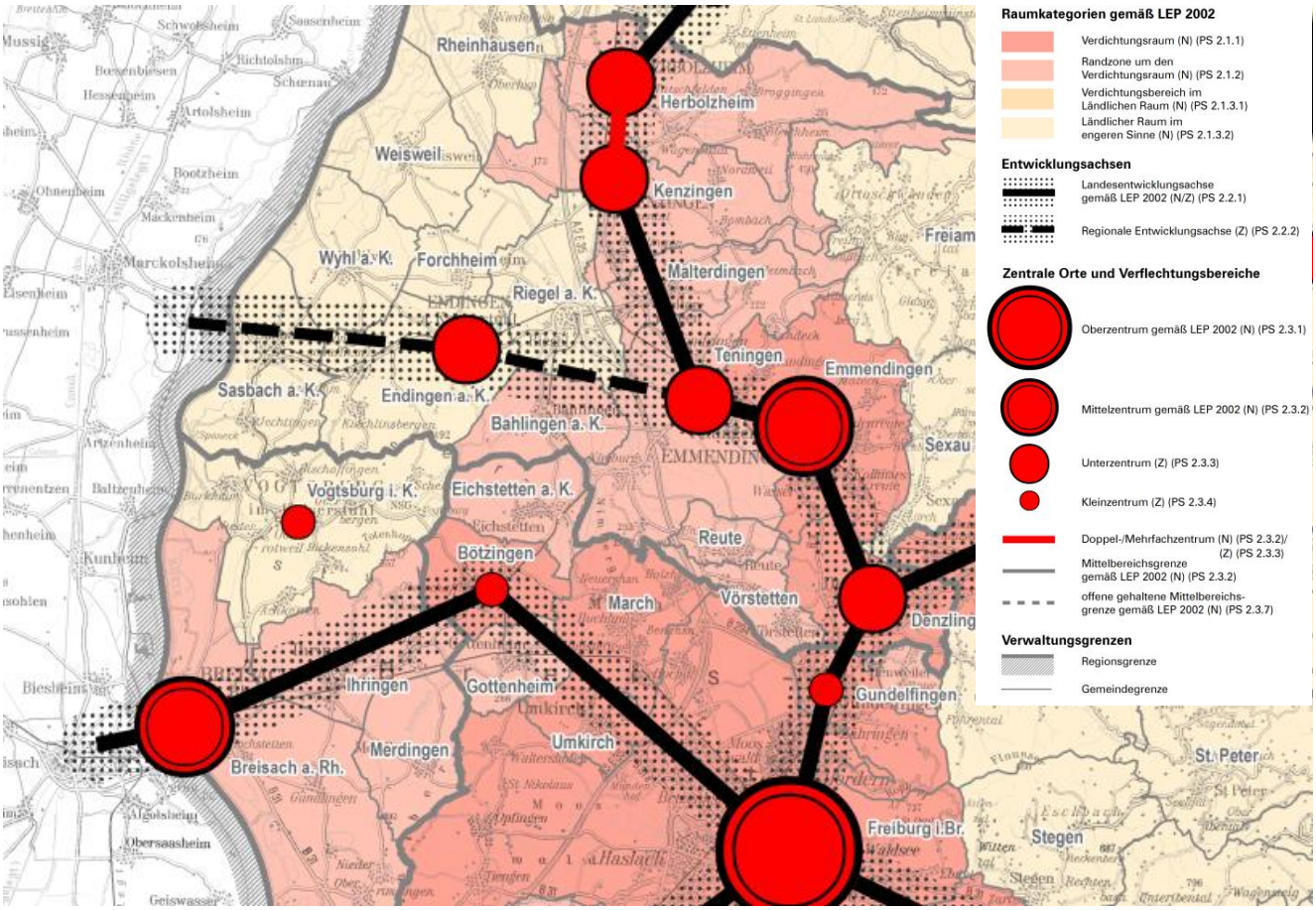
Sasbach wird hinsichtlich seiner zentralörtlichen Funktion dem Unterzentrum Endingen zugeordnet. Unterzentren sind Räume, die Arbeitsplätze und Einrichtungen für den häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs bereitstellen.

Im Regionalplan wurde als Grundsatz formuliert, dass bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung einer Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale (z.B. Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Umnutzung ehemals gewerblicher Standorte) eindeutig Vorrang vor der Ausweisung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden soll. Neue Wohnbauflächen sind im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche auszuweisen, dabei ist auch auf eine verkehrsvermeidende Zuordnung neuer Wohnbauflächen zu Arbeitsstätten und Bildungs- und Versorgungseinrichtungen zu achten, sowie die Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

Sasbach ist auch mit der Fortschreibung des Regionalplans als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt, was bedeutet, dass zur Deckung des Flächenbedarfs der ansässigen Bevölkerung (einschließlich Haushaltsneugründungen und individuelle Wohnflächenzuwächse) und der lokalen Erweiterung und Verlagerung bereits ortsansässiger Betriebe, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen sollen.

Sasbach und die Ortsteile sind umgeben von Regionalen Grünzügen und FFH Gebieten. Im Bereich des Limberges sind Naturschutzgebiete ausgewiesen. Darüber hinaus sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz im Bereich der Rheinauen festgelegt. Mit der Festlegung von Regionalen Grünzüge wird die regionalplanerische Zielsetzung verfolgt, diese Bereiche von einer Besiedlung oder baulichen Nutzung freizuhalten.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde formuliert der Regionalplan als allgemeine Grundsätze, die natürlichen Ressourcen zu schonen und die charakteristische Kulturlandschaft mit den naturraumtypischen Landschaftsbildern und charakteristischen Siedlungs- und Bauformen zu erhalten. Die für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Siedlungsränder mit den typischen Nutzungen wie Obstwiesen und Feldgärten sollen erhalten werden.



Strukturkarte (Ausschnitt) - Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand September 2013)

III Bestandsaufnahme und Analyse

3 Städtebauliche Situation

3.1 Lage und Siedlungsstruktur

Sasbach

Sasbach hat sich aus zwei kreuzenden Wegebeziehungen als Haufendorf entwickelt. Auch heute sind diese beiden durch den Ort verlaufenden überregionalen Straßen noch ortsbildprägend. Diese sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landstraße L 104, die den westliche Kaiserstuhl erschließt und die Kreisstraße K 5144. An ihrer Kreuzung hat sich im Bereich Kirche, ehemalige Schule und Gasthaus Löwen ein Ortsmittelpunkt ausgebildet. Die alte historische Ortslage ist durch die enge und kleinteilige Bebauung um die Kirche/ehemaliger Friedhof ablesbar. Im Norden von Sasbach verläuft in Ost-West Richtung die Landesstraße L 113, die Frankreich und die BAB 5 anschließt.

Hauptstraße im Bereich St. Martin-Platz

Im Anschluss an den Ortsetter erstrecken sich Neubaugebiete für Wohnen und Gewerbe nach Norden und Westen. Das Ortsbild Sasbachs wird auch bestimmt durch den Limberg, der von vielen Stellen des Ortes sichtbar ist. Auch zu den Sasbach umgebenden Naturraum und den landwirtschaftlichen Flächen bestehen immer wieder Blickbeziehungen.

Jechtingen

Jechtingen weist den Charakter eines Straßendorfes auf und hat sich durch Aneinanderreihung von Einzelgehöften und der Kirche entlang der Straße entwickelt. Daher ist auch keine eindeutige Ortsmitte ablesbar. Ein besonderes historisches Element ist der Dorfbach, der auf weiter Strecke offen entlang der Dorfstraße und in der Rheinstraße verläuft. Die Dorfstraße hat als L 104 überregionale Verbindungsfunktion und ist ortsbildprägend.

Dorfstraße Jechtigen

Leiselheim

Auch Leiselheim hat den Charakter eines Straßendorfes, das sich entlang einer Straße (jetzt L 113) entwickelt hat. Die Kirche liegt etwas erhaben und zurückgesetzt an der Durchgangsstraße.

3.2 Bebauungsstruktur und Gebäudezustand

Typisch für den Kaiserstuhl und im Ortsbild von Sasbach und den Ortsteilen vorherrschend, sind die sogenannten Drei-Seit-Höfe, bei welchen die Gebäude zu drei Seiten einen innengelegenen Hof umschließen. Zur Straße hin ist der Hof durch eine Hofmauer mit Tor und Eingang abgeschlossen. Nach hinten riegeln Neben- und Wirtschaftsgebäude den rückwärtigen Grundstücksbereich ab. Die Grundstücke sind eher schmal und tief und weisen in diesen rückwärtigen Grundstücksbereich oftmals große, gärtnerisch genutzte Flächen auf, so dass sich mittig insgesamt großzügige Grün- und Freiflächen ergeben (Sasbach und Jechtingen).

Drei-Seit-Hof Jechtingen Dorfstraße 69

Sasbach

Die Bebauungsstruktur von Sasbach ist insgesamt relativ inhomogen. Im Ortskern überwiegen ältere z.T. auch historische Gebäude, die vereinzelt als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind. Besonders dominant und ortsbildprägend wirkt der Bereich um die Kirche mit dem Gasthaus Löwen. Beide Gebäude, sowie das angrenzende Pfarrhaus sind als Kulturdenkmal verzeichnet.

Vereinzelt stehen im Ortskern ältere Gebäude leer oder weisen mittlere bis größere bauliche Mängel auf. Der (äußere) Gebäudezustand wurde nach Augenschein erhoben und ist im Analyseplan dargestellt. Positiv fällt auf, dass nahezu keine unmaßstäblichen Neubauten im Ortskern errichtet wurden.

Bei öffentlichen Gebäuden besteht ebenfalls Modernisierungsbedarf. Im Rathaus der Gemeinde sind die Räumlichkeiten nicht mehr zeitgemäß. Es ist zudem nicht barrierefrei erschlossen, was für den Besucherverkehr problematisch ist. Auch die Limburghalle erweist sich als sanierungsbedürftig. Hier sind eine energetische Sanierung und die Modernisierung der sanitären Ausstattung erforderlich.

Jechtigen

Entlang der Dorfstraße stehen viele historische Gebäude, von denen eine Vielzahl auch denkmalgeschützt ist. Darunter sind neben der beschriebenen typischen Höfe und auch einige Fachwerkhäuser.

Entlang der Hauptstraße und auch im rückwärtigen Bereich mit eher überaltertem, historischem Gebäudebestand können augenscheinlich an einigen Gebäuden sowohl bauliche, als auch funktionale Mängel und zum Teil ein höherer Sanierungsbedarf festgestellt werden. Einige Haupt- und Nebengebäude stehen leer. Die Nebengebäude befinden sich oftmals in einem schlechteren baulichen Zustand als die Hauptgebäude.

Sanierungsbedarf Jechtingen Dorfstraße 23

Leiselheim

Die Gebäudestruktur entlang der Meerweinstraße ist überwiegend geprägt durch historische Gebäude, mit gelegentlich eingestreuten, wenig ansprechenden Neubauten. Im Ortsbild besonders auffällig ist das ummauerte Pfarranwesen (Scherchstraße) aus dem 17. Jhdt.

In Leiselheim stehen wenige Haupt- und Nebengebäude leer, z.B. Meerweinstraße 11, wobei es sich bei diesem leerstehenden Anwesen um ein markantes und ortsbildprägendes Gebäude handelt. Einige Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.

Leerstand Leiselheim Meerweinstraße 11

3.3 Straßenraumsituation und Platzgestaltung

Sasbach

Hauptstraße

Der Abschnitt zwischen Wyhler Straße und der Schlossgasse stellt den zentralen Bereich von Sasbach dar, denn hier sind überwiegend die Geschäfte, Gasthäuser, das Rathaus und sonstige Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Dies hat zur Folge, dass der Straßenraum vermehrt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird und somit auch als Aufenthaltsbereich dienen sollte. Darüber hinaus müssen Parkplätze für die Kunden vorgehalten werden. Gleichzeitig ist die Hauptstraße auch die Hauptverkehrsader von Sasbach. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (L 104, bzw. K5144) die damit auch eine überörtliche Verbindungsfunktion für den Kfz-Verkehr innehat. Somit überlagern sich diese vielfältigen Funktionen, die der Straßenraum erfüllen muss und die sich zum Teil gegenseitig beeinträchtigen.

Durch die geschwungene Straßenführung im Verlauf der Hauptstraße wird der Straßenraum in Abschnitte gegliedert und es entstehen angenehme, abwechslungsreiche Straßenraum-situationen, was zusätzlich noch durch die vereinzelten, gestalterisch auffälligen Gebäude, die als Blickfang dienen, unterstützt wird (z.B. Kirche, Gasthaus Löwen, Gebäude Jechtinger Straße 15). Die Hauptstraße verfügt daher über gute Voraussetzungen, so dass mit gestalterischen Maßnahmen zu einer Verbesserung der Situation beigetragen werden kann.

St. Martin Platz

Der Platz um Kirche, Gasthaus Löwe und ehemalige Schule kann als Ortsmittelpunkt Sasbachs angesehen werden. Besonders markant und ortsbildprägend ist das denkmalgeschützte Gebäude des Gasthaus Löwen mit seinem schönen kastanienbestandenen Außenbereich. Der Sitzbereich ist jedoch erhaben und grenzt sich funktional und optisch vom Straßenraum ab.

Die Straßenraumsituation in diesem Bereich ist auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet, mit Elemente wie Fahrbahnteiler, Absperrungen im Seitenraum und überdimensionierte Verkehrsschilder und damit gestalterisch abweisend.

Die an diesem Bereich stehende alte Schule wurde kürzlich saniert. Damit konnte ein für Sasbach wichtiges historisches Gebäudes zu einem Wohngebäude mit einer Praxis umgenutzt und aufgewertet werden.

Wyhler Straße

Die Wyhler Straße (L 104) ist eine der Hauptzufahrtstraße in den Ort. Die Straßenraumsituation ist gestalterisch abweisend, der Straßenraum wirkt eher breit und in Kombination mit der geraden Linienführung verleitet dies zu hohen Fahrgeschwindigkeiten. Gleichermaßen handelt es sich dabei um eine Wohnstraße mit einigem attraktiven Gebäudebestand. Parken ist im Straßenraum vorgesehen, jedoch halbseitig auf dem Gehweg, was diesen noch zusätzlich verschmälert.

Wyhler Straße Sasbach

Jechtingen

Dorfstraße

Die durch Jechtingen führende Dorfstraße ist im Grunde sehr attraktiv. Dies ist einerseits in den vielen historischen Gebäuden begründet, liegt aber auch an dem geschwungenen historischen Straßenverlauf, der dazu beiträgt, dass immer wieder kleinere, abgeschlossene Straßenabschnitte mit eigenständigem Charakter entstehen. Der Dorfbach unterstreicht diesen Charakter der historischen Dorfstraße. Eine Ortsmitte ist jedoch nicht ablesbar. Der Straßenraum wirkt aufgrund des stellenweise großen Gebäudeabstandes recht breit. Dies wird durch den mit Bäumen gesäumten Dorfbach optisch zum Teil wieder gemildert. Die offene Führung des Dorfbaches ist ein schönes und ortsbildprägendes Element, das im Straßenbild deutlich in Erscheinung tritt. Der Bach verläuft jedoch in einer sehr tief liegenden Rinne und ist in weiten Bereichen nicht zugänglich und damit nicht erlebbar. Die Hecke dient als Abschirmung gegen den Straßenraum, was trennend wirkt, aber aus Sicherheitsgründen unverzichtbar scheint.

Dorfstraße mit Dorfbach Jechtingen

Entlang des parallel verlaufenden Erschließungsweges wird geparkt, was diese besondere städtebauliche Situation entwertet und den Zugang zum Bach verhindert.

Im Verlauf der Rheinstraße tritt der Dorfbach ebenfalls in Erscheinung und wertet das Straßenbild auf.

Bei den sonstigen Straßen Jechtingens handelt es sich meist um schmale Dorfstraßen die selten über Gehwege verfügen. Ein etwas breiter und optisch weit wirkender Straßenraum weisen die Rosenstraße und Schulstraße auf.

Leiselheim

Meerweinstraße

Bei der Meerweinstraße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (L 113), die vom übergeordneten Verkehr genutzt wird. Entlang dieser Straße wird auch gewohnt und es halten sich Fußgänger im Straßenraum auf. Die Fahrbahnbreite ist auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet auf Kosten der Seitenbereich und Gehwege. Der Straßenraum wirkt in einigen Abschnitten gestalterisch abweisend. Da der Straßenraum eng ist mit einem geringen Gebäudeabstand, ist wenig Platz vorhanden um z.B. Bäume zu pflanzen.

Meerweinstraße Leiselheim

Die sonstigen Straßen und Wege im Ortsetter haben den Charakter von typischen Dorfstraßen mit historischer Bebauung und teilweise sehr schmalem Querschnitt. Im Neubaugebiet dagegen mussten die Querschnitte der breit ausgebauten Straßen (z.B. Mittlere Matten) mit Kübeln verengt werden, um schnelles Fahren zu verhindern.

Im Ortsbild von Leiselheim sind noch einige Brunnen zu finden (Gestühlstraße, Scherchstraße), die mit Bänken versehen kleine angenehme Plätze entstehen lassen.

4 Grünflächen, Natur- und Landschaft

4.1 Grün- und Freiflächen

Sasbach

Der alte Ortskern ist straßenbegleitend eng bebaut, es existieren innerörtlich z.B. entlang der Hauptstraße keine öffentlichen Freiflächen. Grünflächen sind als private Gartenbereiche vereinzelt eingestreut. Eine Besonderheit der Baustruktur Sasbachs sind die privaten Grünflächen und Gärten in den hinteren Grundstücksbereichen, die sich als zusammenhängende große Grün- und Freiflächen darstellen. Diese haben nicht nur die Funktion als Nutzgarten und Aufenthaltsbereich, sondern aufgrund der Größe des Areals auch eine nicht unbedeutende ökologische Funktion.

In Sasbach existieren vier Spielplätze für Kinder (Limburgstraße, Limburgitweg, Kaiserstuhlstraße, Schule), damit ist die Versorgung als recht gut anzusehen.

Der alte Friedhof um die St. Martin Kirche wird nicht mehr genutzt, hier laufen in Kürze die letzten Grab-Belegungen aus und die Fläche würde einer Umnutzung zur Verfügung stehen. *Seitens der Bürgerinnen und Bürgern besteht der Wunsch, diesen Bereich in eine öffentliche Grünanlage umzuwandeln.*

Jechtingen

Auch in Jechtigen sind im alten Ortskern, durch Zusammenschluss der hinterliegenden Grundstücksbereiche große Grün- und Freibereiche entstanden. Im Bereich Tiefentalstraße bilden diese tiefen hinterliegenden Gartengrundstücke einen sanften Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum aus. Leider werden diese Flächen zum Teil als Lagerstätten genutzt und so entwertet.

Im hinteren Abschnitt der Rheinstraße findet sich ein Spielplatz, der zwar für die Kinder des angrenzenden Neubaugebietes gut erreichbar, jedoch für Kinder aus anderen Bereichen des Ortes zu weit entfernt ist. Zusätzlich existiert noch ein Spielplatz am Kindergarten. Für Kinder aus dem südlichen Teil Jechtingens bestehen somit in ihrem Wohnumfeld keine Spielmöglichkeiten auf Spielplätzen.

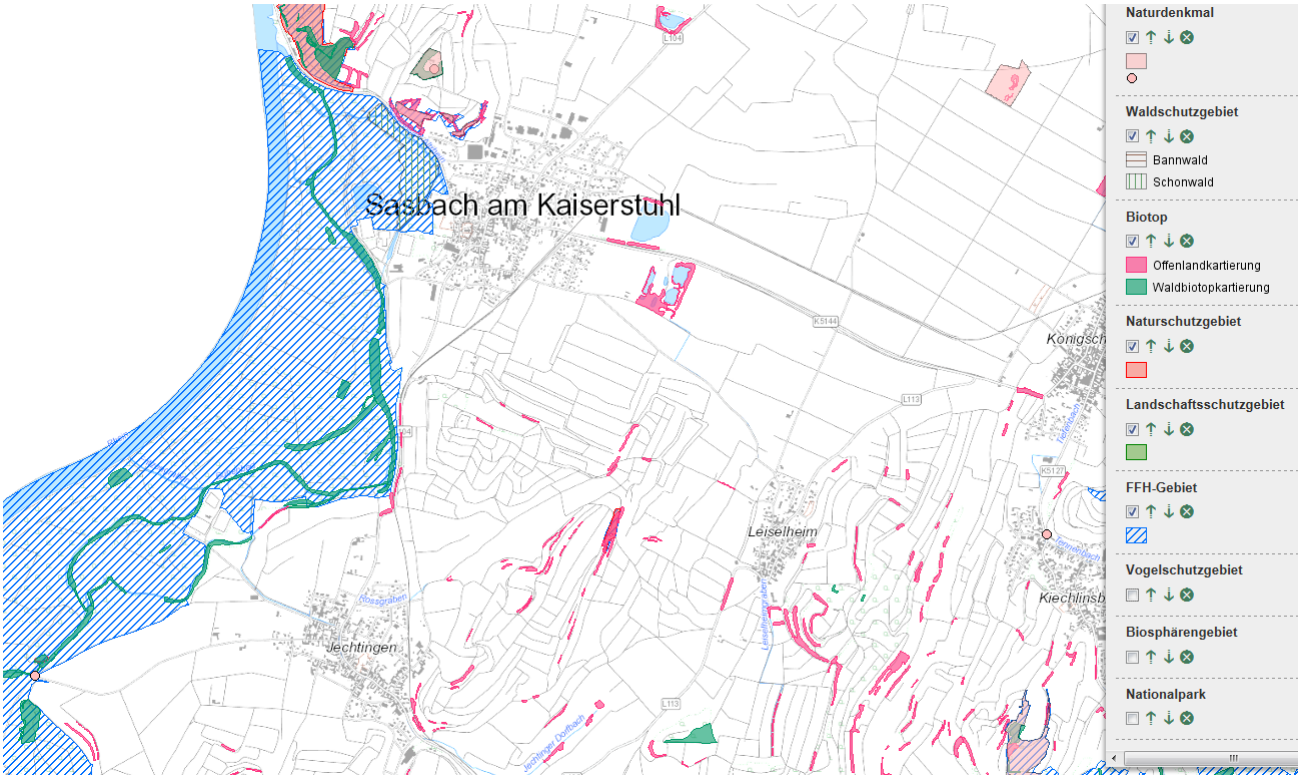
Leiselheim

Zur Meerweinstraße hin existieren wenige private Gartenbereiche. Eine öffentliche Grünfläche findet sich im Vorbereich der Kirche. Für die Kinder der nördlichen Neubaugebiete wurde ein Spielplatz errichtet, der jedoch für die Kinder im südlichen Dorf zu weit entfernt liegt.

4.2 Natur- und Landschaft

Sasbach, Jechtingen und Leiselheim

Sasbach ist eingebettet in einen vielfältigen Natur- und Landschaftsraum. Der Limberg dominiert das Ortsbild und ist landschaftsbildprägend. Hier finden sich neben Weinbergen auch Wald- und offene Landschaftsflächen, die als Naturschutzgebiete oder Biotopflächen geschützt sind. Das Areal wird zudem noch durch ein FFH-Gebiet überlagert. Westlich grenzen die Rheinniederungen mit Auwäldern und dem Altrheinarm an den Siedlungskörper an. In den Auwäldern liegt die sog. Leopoldsinsel mit dem Badesee. Auch diese Flächen sind weitestgehend als FFH-Flächen geschützt. Zusammen mit den sich im Süden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, Obstwiesen und Rebflächen entsteht so ein reizvoller, abwechslungsreicher und schützenswerter Natur- und Landschaftsraum.



Schutzgebiete (Quelle: Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz)

Die landwirtschaftlichen Flächen sind zum Teil kleinteilig strukturiert, mit eingestreuten Landschaftsbestandteilen. Durch die Tendenz zu größeren Bewirtschaftungseinheiten ist diese kleinteilige Struktur jedoch gefährdet. Eine Ursache dafür ist die Aufgabe von kleinen Nebenerwerbsbetrieben und die Übernahme der Flächen durch größere Bewirtschafter. Dies betrifft auch die Rebflächen. Mit dem Erhalt und der Pflege dieser typischen Landschaftsbestandteile kann nicht nur ein Beitrag zum Erhalt der ökologischen Vielfalt, sondern auch ein Beitrag für die Attraktivität Sasbachs und der Ortsteile z.B. für den Tourismus geleistet werden.

Der Rhein spielte in der Geschichte Sasbachs eine wichtige Rolle, denn die Ortschaft war als Fischerdorf einst eng mit dem Rhein verbunden. Erst durch die Rheinregulierung ist der Rhein vom Ort abgerückt. Inzwischen ist der Rhein im Ortsbild verschwunden und hat auch an Bedeutung für den Ort verloren. Der Rhein ist jedoch als ein wichtiges Element der Landschaft und auch des Kulturraumes zu verstehen.

Die Bürgerinnen und Bürger sehen die abwechslungsreichen Landschaftsstrukturen und Naturräume bedroht und fürchten ein Verschwinden infolge der zunehmend intensiv-landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Erhalt des Landschaftsbildes ist ihnen daher ein wichtiges Anliegen.

5 Nutzungen

5.1 Wohnen

In Sasbach besteht eine große Nachfrage sowohl nach Bauflächen in den Neubaugebieten, als auch im Ortsetter. Nachgefragt werden die Grundstücke von Einheimischen, aber auch von der außerhalb Sasbachs lebender Bevölkerung. Die ist einerseits Folge der Bauflächenknappheit in den nahen Zentren, aber auch auf die landschaftliche Attraktivität und Lagegunst von Sasbach zurück zu führen, sowie auf die gute Erreichbarkeit durch den Bahnanschluss (Breisgau-S-Bahn).

5.1.1 Innenentwicklung

Sasbach, Jechtingen und Leiselheim

Flächen innerhalb der erschlossenen Neubaugebiete

Innerhalb der erschlossenen Neubaugebiete (siehe Pläne Bestandsaufnahme und Analyse) sind noch einige freie Baugrundstücke vorhanden, die zusammen eine Fläche von ca. 4,8 ha umfassen. Dabei handelt es sich vielfach um sog. „Enkelgrundstücke“, die zur Bebauung für nachfolgende Generationen vorgehalten und nicht am Grundstücksmarkt angeboten werden. Die Verwaltung hat in der Vergangenheit eher vergeblich versucht, diese Grundstücke durch direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu mobilisieren. Die Bereitschaft zur Veräußerung oder Bebauung der Flächen ist jedoch sehr gering. Daher können diese Grundstücke nur bedingt als Innenentwicklungspotential angesehen werden.

Flächen innerhalb der Ortsetter

Innerhalb der alten Ortskerne und der Randbereiche sind vereinzelte Baulücken oder leerstehende (bzw. teilweise leerstehende) Bestandsgebäude vorhanden, die bebaut oder mit einer Sanierung und Umnutzung für eine Wohnnutzung aktiviert werden könnten (siehe Pläne).

Wie im Kap. 4.1 dargestellt, sind aufgrund der speziellen Baustruktur im Ortsetter von Jechtingen und Sasbach große gärtnerisch genutzte Innenbereiche entstanden. Hierbei handelt es sich theoretisch um potentielle Flächen für eine (behutsame) Nachverdichtung. Diese Flächen sind andererseits auch ökologisch wertvoll und Teil der erhaltenswerten ortstypischen Bebauungsstruktur. Eine dieser Flächen ist als private Grünfläche im FNP ausgewiesen (Sasbach zwischen Römergasse, Neudorfstraße, Weinstraße). Als schwierig wird sich auch die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erweisen, da zumeist keine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Straße besteht.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde zu Bedenken gegeben, dass in der Gemeinde verfügbare Bauflächen fehlen.

5.1.2 Baugebiete

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen weiteren Wohnbauflächen umfassen insgesamt ca. 5,5 ha und sind bei einem Flächenschlüssel von ca. 50 Einwohnern pro Hektar ausreichend, um Bauflächen für etwa 270 Einwohner zur Verfügung zu stellen.

Sasbach

Im aktuellen FNP werden Bauflächen als Arrondierungsflächen zur Ortsabrundung in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha vorgesehen.

Jechtingen

Im FNP sind Wohnbauflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3 ha ausgewiesen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde seitens der Bürger das Fehlen von Bauplätzen in Jechtingen bemängelt und die Entwicklung eines Neubaugebietes in Jechtingen gefordert.

Leiselheim
In Leiselheim wurde das Baugebiet Lehmatten erschlossen, im Jahr 2013 haben die Hochbautätigkeiten begonnen und es sind einige Grundstücke noch nicht bebaut. In Leiselheim sind im FNP keine weiteren Wohnbauflächen vorgesehen.

5.2 Gewerbe

Sasbach
Flächen für gewerbliche Nutzungen sind nur im Hauptort der Gemeinde vorhanden, im Gewerbegebiet „Am Lehweg“, im Norden des Ortes. Hier haben sich neben einigen Gewerbegrundstücken vor allem größere Einzelhandelshandelseinrichtungen (Lebensmittel, Küchen, Drogerieartikel) und ein Casino angesiedelt. Diese Geschäfte dienen der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Aufgrund der Grenznähe kommen laut Auskunft der Verwaltung etwa 50% der Kunden aus Frankreich.

Entlang der Limburgstraße hat sich eine Gemengelage entwickelt. Die Wohnnutzung auf der südlichen Straßenseite wird durch die gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich der Straße wegen der von ihr ausgehenden Lärmemissionen und auch durch den gewerblichen Verkehr beeinträchtigt. Auch in der Straße Im Lehwegspitz kommt es durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Einzelhandelseinrichtungen zu Beeinträchtigungen (Einkaufsverkehr).

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht keine weiteren gewerblichen Bauflächen vor. Daher fehlen in Sasbach gewerbliche Entwicklungsflächen, z.B. für die Erweiterung der ortsansässigen Betriebe. Infolgedessen sind Abwanderungen nicht ausgeschlossen.

5.3 Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur

Die Bürgerinnen und Bürger bedauern, dass es in der Gesamtgemeinde mit der Aufgabe der hausärztlichen Praxis Jechtingen seit über einem Jahr keine ärztliche Versorgung mehr gibt. Die Ansiedlung eines Arztes erweist sich insbesondere aufgrund übergeordneter, verwaltungstechnischer Auflagen als schwierig. *Ebenso fehlt eine Apotheke.* Auch dieses stellt ein Problem insbesondere für die ältere Bevölkerung dar.

Sasbach
Neben den genannten großflächigen Einzelhandelsgeschäften am Ortsrand existieren einige Läden und Geschäfte entlang der Ortsdurchfahrt. Hier befinden sich eine Metzgerei und eine Bäckerei, die auch Grundnahrungsmittel sowie Dienstleitungen z.B. Postagentur anbieten. Darüber hinaus sind dort zwei Banken und Gastronomie angesiedelt. Landwirtschaftliche Produkte werden von einigen Direktvermarktern bzw. Hofläden außerhalb der Ortsmitte angeboten. Insgesamt kann in Sasbach die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs als gesichert angesehen werden. Die randlich im Gewerbegebiet gelegenen Geschäfte sind jedoch nicht für alle Einwohner Sasbachs, insbesondere für die ältere Bevölkerung ohne Kfz gut erreichbar.

Entlang der Hauptstraße bestehen zwei gewerbliche Leerstände (Geschäfte). Dies wirkt sich gestalterisch negativ auf das Ortsbild aus. Die Ansiedlung von Ladengeschäften könnte hier zu einer Belebung des zentralen Bereiches beitragen.

Einzelhandel Hauptstraße Sasbach

Jechtingen

In Jechtingen existieren kaum Geschäfte mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf. In der Tiefentalstraße gibt es ein Metzgereigeschäft, in dem zusätzlich ein eingeschränktes Sortiment mit Waren für den täglichen Bedarf angeboten wird. An der Dorfstraße ist ein Bäcker angesiedelt, jedoch mit nur eingeschränkten Öffnungszeiten. In Jechtingen liegt daher eine Unterversorgung vor, die sich vor allem für ältere mobilitätseingeschränkte Personen problematisch darstellt, die somit auf fremde Hilfe angewiesen sind.

Jechtingen verfügt über ein Gasthaus mit Hotelbetrieb sowie zwei Straußwirtschaften. *Das Fehlen eines Cafes in Jechtingen wurde seitens der Bürger bemängelt.*

Leiselheim

Die Versorgungssituation in Leiselheim ist sehr unzureichend, denn in diesem Ortsteil ist kein Geschäft angesiedelt. An der Meerweinstraße gibt es ein Café mit einem angenehmen Außensitzbereich. Darüber hinaus ist der gastronomische Sektor mit einem Gasthaus und einem Gasthaus mit Beherbergungsbetrieb gut vertreten.

In die ehemalige Schule ist 2012 ein Landschulheim eingezogen.

Internetzugang

Die Bürgerinnen und Bürger bemängeln, dass in Jechtingen keine Voraussetzungen für ein schnelles Internet vorliegen.

Diese entspricht nicht den heutigen Standards und ist insbesondere für Familien, Jugendliche sowie Unternehmen eine wichtige Voraussetzung für deren Verbleib im Ort oder Zuzug/Ansiedelung. Durch neuere Arbeitsweisen, wie beispielsweise Heimarbeit/Homeoffice, stellt eine schnelle Anbindung an das Internet ein wichtiger Baustein dar. Darüber hinaus hat der Internethandel in ländlichen Regionen eine wichtige Bedeutung.

5.4 Landwirtschaft

Sasbach, Jechtingen und Leiselheim

Der Weinbau der bedeutendste landwirtschaftliche Sektor für Sasbach und die Ortsteile. Ein „Nebenzweig“ des Weinbaus, die Rebenveredlung ist hauptsächlich in Jechtingen beheimatet. Die Haupt- und Nebenerwerbswinzer vermarkten vor allem über die Winzergenossenschaften, wobei jeder Ortsteil eine eigene Winzergenossenschaft unterhält.

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist insgesamt rückläufig und der landwirtschaftliche Strukturwandel auch in Sasbach erkennbar. Im Jahr 1999 gab es in Sasbach (Gesamtgemeinde) 159 landwirtschaftliche Betriebe, davon 54 Haupterwerbs- und 103 Nebenerwerbslandwirte. Bis zum Jahr 2010 ist die Zahl der Betriebe um 32 Betriebe, auf 127 Betriebe zurückgegangen (Haupterwerbsbetriebe: 39, Nebenerwerbsbetriebe: 75). Da die landwirtschaftliche Nutzung auch zur Erhaltung der Kulturlandschaft beiträgt, ist die Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft nicht nur im wirtschaftlichen Sinne, sondern auch im Sinne der Landschaftspflege unbedingt notwendig.

Aktuell sind keine Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe bekannt.

5.5 Naherholung, Tourismus

Sasbach, Jechtingen und Leiselheim

Im Jahr 2005 verfügte Sasbach (Gesamtgemeinde) über 3 gewerbliche Beherbergungsbetriebe (Betriebe mit 10 und mehr Betten). Seit dem Jahr 2005 gibt es 5 gewerbliche Beherbergungsbetriebe. Außerdem bieten 46 kleinere Beherbergungsbetrieben mit weniger als 10 Betten Übernachtungsmöglichkeiten an. Damit verfügt Sasbach über insgesamt 51 Unterkunftsmöglichkeiten (2014). Nur bezogen auf die gewerblichen Betriebe hat sich die Anzahl der Übernachtungen seit dem Jahr 2006 etwa verdoppelt. Auch die Aufenthaltsdauer hat sich in diesen mit ehemals 1,5 - 2 Tagen auf 2,6 - 3 Tage erhöht. Die Aufenthaltsdauer in kleineren Unterkünften ist mit ca. 6-6,5 Tagen (in den Jahren 2012-2014) hingegen deutlich länger.

Die Attraktivität und Bedeutung Sasbachs für den Fremdenverkehr ist demnach gestiegen. Betrachtet man allerdings die Auslastungen der größeren Unterkünfte mit mehr als 10 Betten, die 2013 nur etwa 32,2 % betrug, so sind durchaus noch Zuwächse möglich. Für kleinere Unterkünfte liegen keine Auslastungszahlen vor. Es kann zudem festgestellt werden, dass die Unterkünfte bezüglich ihres Angebotes und der Ausstattung nicht breit aufgestellt sind und mit einem entsprechend erweiterten, attraktiven Angebot auch andere Besuchergruppen ansprechen könnten. Darüber hinaus fehlt eine Unterkunft im gehobenen Segment.

Mit den überregionalen Radwegen Kaiserstuhlradweg oder dem Römer-Radweg sowie den vielen Wanderwegen besteht heute schon ein reichhaltiges, naturbezogenes Freizeitangebot für Touristen

und auch für die Naherholung. Auch Altrhein und Rhein bieten Möglichkeiten zum Bootfahren. Der Badesee im Bereich der Leopoldinsel bietet darüber hinaus Bademöglichkeiten für Bewohner und Besucher. *Am Rhein/Altrhein existieren hingegen keine attraktiven Badestellen, was auch von den Bürgerinnen und Bürgern bedauert wird.*

Darüber hinaus hat die Gemeinde einen umfangreichen wissenschaftlichen Lehrpfad eingerichtet, der die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft mit Lehrtafeln (und auf einer eigenen Internetseite) für die Bereiche Geologie, Flora und Fauna, Geschichte erläutert. Einige Tafeln entlang des Weges sind jedoch leider nicht mehr lesbar und sollten inhaltlich und gestalterisch überholt werden. *Die Bürgerinnen und Bürger schätzen dieses Angebot und wünschen, dass der Lehrpfad weiterhin gepflegt und erweitert werden soll.*

5.6 Öffentliche Einrichtungen

In Sasbach bestehen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in gemeindeeigenen Kindergärten, die auch die Kleinkindbetreuung abdecken. Damit sind gute Voraussetzungen geschaffen, damit Sasbach als Wohnstandort auch für junge Familien attraktiv ist. Mit der im Jahr 2012 neu errichteten Rheinau-Schule verfügt Sasbach über eine zweizügige Grundschule. Neben der verlässlichen Grundschule wird auch eine Ganztagsbetreuung angeboten. Weiterführende Schulen finden sich z.B. in Endingen, Wyhl und Breisach.

5.7 Kulturelles und Vereinsleben

<u>Sasbach, Jechtingen und Leiselheim</u>
Sasbach verfügt mit über 50 Vereinen über ein aktives Vereinsleben und mit der freiwilligen Feuerwehr und der DRK-Gruppe auch über ehrenamtliche Rettungs- und Hilfsdienste. Die Vereine fördern den Zusammenhalt in der Gemeinde. Darüber hinaus sind sie Ausrichter einiger Dorffeste und tragen so zu einer lebendigen und aktiven Gemeinde bei.

Für die Vereinsaktivitäten (Proben, Treffen, Veranstaltungen etc.) stehen in Sasbach und den Ortsteilen verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung. In der Limburghalle kann ein Raum sowie die Halle für den Vereinssport und Veranstaltungen genutzt werden. Auch der Saal der Winzergenossenschaft Jechtingen steht für Veranstaltungen zur Verfügung, dies kann aber zukünftig nicht mehr weiter fortgesetzt werden. Darüber hinaus finden bereits seit vielen Jahren ein Teil der Vereinsaktivitäten auch im Jechtinger Schulhaus statt.

Die insgesamt vorhandenen Räumlichkeiten sind jedoch nicht ausreichend und genügen den Ansprüchen der vielen Vereine nicht, zumal ein Teil der Räumlichkeiten nur als Provisorium zur Verfügung steht. Damit die Sasbacher Vereine aber weiterhin Bestand haben, soll deren Raumbedarf mit einem eigenständigen, ortsteilübergreifenden Bürgerzentrum abgedeckt werden. Innerhalb der Gemeinde wird dieses Projekt nun seit etwa 5 Jahren zum Teil kontrovers diskutiert. Für ein solches Bürgerzentrum kommt der Schulbau in Jechtingen in Betracht, denn dieses Gebäude steht nach der Zusammenfassung und dem Neubau der Grundschule in Sasbach leer und es wird nach einer Folgenutzung gesucht.

Ehemalige Schule Jechtingen

Bürgerzentrum Jechtingen

Bezüglich des neuen Bürgerzentrums sind noch einige Fragen offen. Dabei geht es einerseits um die Fragestellung, ob ein Bürgerzentrum überhaupt benötigt wird und wer dieses nutzen kann. Damit zusammen hängt auch die Entscheidung, ob die Ortschaftsverwaltung in das Gebäude mit einziehen soll. Noch nicht entschieden ist auch, ob das alte Schulhaus zur Umnutzung als Bürgerzentrum saniert oder ein Neubau, ggf auch an einer anderen Stelle errichtet werden soll.

Anhand von Vorüberlegungen zur Umgestaltung, zum Raumprogramm, Standort etc. (Architekturbüro Hess-Volk, Herbolzheim) und einer Bestandsuntersuchung des Schulgebäudes wurde der Umfang der Sanierungsmaßnahmen erhoben, die für eine Umnutzung zu einem Bürgerzentrum notwendig wären. Diese scheinen jedoch so umfangreich, dass die Baumaßnahme einem Neubau gleichkäme und damit die gleichen baurechtlichen Auflagen zu erfüllen hätte wie ein Neubau (z.B. Brandschutz, Barrierefreiheit). Dies wäre allerdings nur mit einem hohen Aufwand baulich lösbar und würde die Kosten deutlich erhöhen. Ein Neubau ist in den Gestehungskosten und auch im Unterhaltungsaufwand günstiger.

Auch der Standort war bislang noch strittig, insbesondere bei den Anwohnern, die vermehrte Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Veranstaltungen befürchten. Um diese bauplanungsrechtlichen Fragstellungen zu behandeln wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Dieses für die Sasbacher Vereine und Bürger wichtige Thema wurde nun im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes und der begleitenden Bürgerbeteiligung neu belebt. Es fand ein separater Workshop zum Thema Bürgerzentrum statt.

Bezüglich der Notwendigkeit eines Bürgerzentrums für das Sasbacher Vereinsleben bestand bei der Bürgerbeteiligung anwesenden Bürger kein Zweifel. Auch der Standort scheint inzwischen akzeptiert zu sein und wurde nicht mehr in Zweifel gezogen. Deutlich mehrheitlich wird auch einem Neubau vor der Sanierung des Schulgebäudes den Vorzug gegeben.

6 Verkehrserschließung

6.1 Kfz-Verkehr

Sasbach

Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg hat im November 2014 in Sasbach im Bereich der Gewerbestraße, K 5144, Wyhler Straße, Limburgstraße und Hauptstraße/Jechtinger Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählungen fanden an einem repräsentativen Werktag und zum Vergleich am darauffolgenden Samstag statt.

Die höchsten Verkehrsbelastungen treten werktags mit ca. 5.000 Kfz/24h im Abschnitt der L104 auf (Wyhler Straße, Jechtinger Straße) auf. An Samstagen liegt die Verkehrsbelastung bei ca. 3.000 Kfz/24h. Die ermittelte Verkehrsbelastung ist damit als nicht übermäßig hoch für eine dörfliche Hauptstraße einzustufen, die darüber hinaus noch als klassifizierte Straße Verbindungsfunktion übernimmt. Als unverträglich ist jedoch der hohe Anteil Schwerlastverkehr anzusehen (vgl. 6.1.1.).

Außer der verkehrlichen Funktion hat die Hauptstraße jedoch noch andere Funktionen zu erfüllen. Hier finden sich Geschäfte, Banken, Gasthäuser sowie das Rathaus. In den anliegenden Gebäuden wird gewohnt. Das bedeutet, dass sich im Straßenraum Fußgänger aufhalten, sich treffen, die Straße queren, usw. In Anbetracht dieser Überlagerungen wirkt sich die vorliegende Verkehrsbelastung jedoch durchaus störend auf die anderen Nutzungen aus.

Die Straße ist mit ihrem Ausbauzustand auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet. Die Fahrbahnbreiten sollen die flüssige Abwicklung des Kfz-Verkehrs ermöglichen, auf Kosten der Seitenbereiche, die an einigen Stellen schmal ausfallen (s.u.). Dieser verkehrstechnische Ausbau wirkt sich auch auf die Fahrgeschwindigkeiten aus. Im Bereich der Ortsdurchfahrt gilt die allgemeine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, was als relativ hoch und der Umgebungsbebauung und der Nutzung nicht angemessen einzustufen ist.

Insbesondere im Bereich der Ortseinfahrten und im Bereich des Bahnhofs werden diese Geschwindigkeiten überschritten bzw. von den Bürgern als deutlich zu hoch empfunden.

Die samstägliche Kfz-Belastung im Gewerbegebiet ist höher als am Werktag, wobei sich die Verkehrsbelastung im Bereich der Marckolsheimer Straße und der Limburgstraße gegenüber dem werktäglichen Verkehr nahezu verdoppelt (etwa 2.000 Kfz/24h samstags, 1.100 Kfz/24h werktags) Dieses ist auf den Einkaufsverkehr der französischen Nachbarn zurück zu führen.

Für den Verkehr aus Frankreich besteht eine Umfahrungsmöglichkeit über die L 113 nördlich von Sasbach die mit dem Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang direkt in das Gewerbegebiet hineinführt. Diese Strecke ist jedoch etwas länger, so dass sie nicht in ausreichendem Maß angenommen wird. Aufgrund der komfortablen Fahrbahnbreite sind diese Straßen gut befahrbar und damit eine wegkürzere, attraktive Alternative zur eher umwegigen Umfahrungsmöglichkeit. Insgesamt sind damit die Widerstände, diese Straßenzüge als Zufahrtsmöglichkeit zu nutzen, zu gering. Auch von den Einzelhandelsgeschäften wird die Umfahrung nicht ausgeschildert sondern die Hinweisschilder befinden sich an der Limburgstraße (private Beschilderung).

Dieser Einkaufsverkehr belastet besonders die Wohnnutzung in der Limburgstraße und Marckolsheimer Straße und auch in der Habsburger Straße.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Verkehrsbelastung durch den Einkaufsverkehr der französischen Nachbarn und die Missachtung der Umfahrungsmöglichkeit als problematisch geschildert. Angemerkt wurde auch, dass die in den Nebenstraßen angeordneten Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h missachtet werden und eine Ahndung nicht durchsetzbar ist.

Jechtingen und Leiselheim

In den Ortsteilen stellt sich die Situation ähnlich dar. Auch hier ist die Ausgestaltung und Dimensionierung der Ortsdurchfahrten vornehmlich auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet, zu Lasten dder Bedürfnisse der anderen Verkehrsteilnehmer. Zudem werden die gefahrenen Geschwindigkeiten als zu hoch empfunden.

Ortseinfahrten

Mit dem Einfahren in einen Ort sollte der Fahrzeugführer spüren, dass er sich nun im bebauten Innerortsbereich befindet, so dass eine angemessene Fahrgeschwindigkeiten sowie erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich werden. An der Gestaltung der Einfahrtsbereiche nach Sasbach, Jechtingen und Leiselheim lässt sich aber nicht eindeutig ablesen, dass es sich um eine Ortseinfahrt handelt, denn der Straßenquerschnitt ist weiterhin breit ausgebaut.

Besonders kritisch ist dies bei der südlichen Ortseinfahrt nach Sasbach (aus Richtung Jechtingen) zu sehen, wo sich viele Schulkinder im Straßenraum aufhalten und gleichzeitig die Gehwege besonders schmal sind. Für sichere Querungen wurde in Höhe Zollstraße eine Lichtsignalanlage aufgestellt. Diese zeigt aber, falls keine Fußgängeranforderung erfolgt ein Dauergrün, was sich zusätzlich beschleunigend auf den Fahrstil auswirken kann.

Einfahrtsbereich Hauptstraße Sasbach Höhe Bahnhof

Auch im östlichen Zufahrtsbereich aus Richtung Königschaffhausen, in Höhe des Bahnhofes kommt es zu häufigen Querungen zwischen Bahnhof und angrenzendem Wohngebiet. *Die Bürger haben sich geäußert, dass deswegen hier Querungen für Fußgänger besonders schwierig sind.*

Die beiden Einfahrten nach Jechtingen sind ebenfalls überbreit, wobei im Einfahrtsbereich aus Richtung Burkheim aufgrund der topographischen Situation recht hohe Einfahrtsgeschwindigkieten auftreten.

Einfahrtsbereich Jechtingen aus Richtung Burkheim

Problematisch stellen sich auch die beiden Einfahrten nach Leiselheim dar. Im Norden liegt das Neubaugebiet Lehmatten und die dort wohnenden Kinder sind auch im Straßenraum der Meerweinstraße zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs. Im Bereich der südlichen Einfahrt, unmittelbar in der Kurve liegt das Landschulheim, auch hier bewegen sich Kinder im Umfeld der Straße und im Straßenraum. Am Ortseingang befindet sich außerdem ein Gasthaus mit Besucherverkehr. Hier wird auch aufgrund der topographisch abschüssigen Situation schnell gefahren.

6.1.1 Lkw-Verkehr

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch der Lkw-Anteil erhoben. Dieser liegt werktags bei 8 % und ist somit als sehr hoch einzustufen. An Samstagen liegt der Lkw-Anteil bei 3 % und ist damit immer noch recht hoch.

Aufgrund der vom Lkw-Verkehr ausgehenden Lärmemissionen wirkt sich vor allem der hohe Lkw-Anteil in den Ortsdurchfahrten sehr negativ auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum aus. In der engen Straßenraumsituation in Leiselheim werden die Beeinträchtigungen durch Lkw-Verkehrslärm als besonders groß empfunden.

Der Lkw-Verkehr wird nur zu einem Teil durch Ziel-Quell-Verkehr der Gewerbegebiete Sasbachs und der angrenzenden Ortschaften hervorgerufen. Auch der augenscheinlich relativ große Anteil an ausländischen Kennzeichen lässt vermuten, dass es sich dabei zum Teil um sog. „Mautflüchtlinge“ handeln wird, die zur Abkürzung und zum Mautsparen die Landstraße nutzen und damit die anliegenden Ortschaften passieren müssen.

Die mit der Rheinbrücke bei Breisach den Rhein überquerenden Lkw mit Ziel A 5 hätten die Möglichkeit, bei der Anschlussstelle Bad Krozingen auf die A 5 aufzufahren. Der Zubringer zur Autobahn ist jedoch rückführend und damit umwegig. Einige Lkw wählen daher auch hier die deutlich

wegkürzere Auffahrtsmöglichkeit bei Riegel, weshalb diese Lkw auch die Landstraße nutzen und damit die Ortsdurchfahrten Sasbachs, Jechtingens bzw. Leiselheims befahren.

Jechtinger Straße Sasbach

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Verkehrsbelastung in der Hauptstraße als Problem geschildert. Vordringlich problematisch waren hier die unangemessen hohen Fahrgeschwindigkeiten und die hohen Schwerverkehrsanteile.

6.2 Fußgängerverkehr

<u>Sasbach</u>

Der auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtete Ausbaustandard der Straßen erfolgte auf Kosten der Seitenbereiche, also der Gehwegbreiten, der Flächen zum Parken oder für Straßenbegrünung. Die Gehwege sind abschnittsweise so schmal, dass zwei Personen nicht nebeneinander gehen können. Auch Personen mit Kinderwagen sind in einigen Bereichen der Hauptstraße bei Begegnungen mit anderen Fußgängern gezwungen, auf die Straße auszuweichen, was zu einer Beeinträchtigung der Fußgängersicherheit führt. Besonders schmale Gehwege existieren beispielsweise in Sasbach, Jechtinger Straße, Höhe Weinstraße, was als besonders kritisch einzustufen, da dieser Bereich zu den Hauptschulwegen gehört. Die schmalen Gehwege werden in einigen Abschnitten zusätzlich noch durch auf den Gehwegen parkende Fahrzeuge verengt.

Da die Hauptstraße auch Geschäftsstraße ist, dient der Straßenraum auch als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Kunden und Fußgänger. Die beschriebene Straßenraumsituation sowie die relativ hohe Verkehrsbelastung mit Lkw-Anteilen bewirken, dass der Aufenthalt nicht angenehm.

Wie bereits beschrieben werden Fußgängerquerungen im gesamten Bereich und besonders über die Hauptstraße in Höhe des Bahnhofs als schwierig empfunden.

Hauptstraße Sasbach (zwischen Wyhler Straße und St. Martin Platz)

Jechtingen

Auch der Ausbau der Ortsdurchfahrt Jechtingen erfolgte auf Kosten der Seitenbereiche. Ein besonders enger Gehweg existiert sich z.B. in Höhe der Kirche. Auch hier halten sich vermehrt Fußgänger im Straßenraum auf.

Bei den sonstigen Straßen Jechtingens handelt es sich meist um schmale Dorfstraßen die selten über Gehwege verfügen. Da in allen Nebenstraßen Tempo 30-Zonen ausgewiesen sind, stellt dies für die Sicherheit von Fußgängern kein Problem dar. Die Rosenstraße und Schulstraße sind jedoch sehr breit ausgebaut und hier wird aufgrund der weit wirkenden Straßenraumsituation eher schnell gefahren, was problematisch ist, denn hier halten sich wegen des anliegenden Kindergartens vermehrt Kinder im Straßenraum auf.

Leiselheim

Die Straßenraumsituation in Zuge der Ortsdurchfahrt Leiselheim ist insgesamt sehr eng und daher wirken sich unangemessen hohe Fahrgeschwindigkeiten und der recht hohe Lkw-Anteil besonders nachteilig auf die Aufenthaltsqualität der im Straßenraum befindlichen Fußgänger aus. Besonders enge Gehwege finden sich im südlichen Bereich der Meerweinstraße. Hier liegt jedoch auch das Landschulheim, in dem Kinder ihre Ferien verbringen.

6.3 Radverkehr

Sasbach, Jechtingen, Leiselheim

Entlang der Hauptstraße in Sabach gibt es keine Einrichtungen für den Radverkehr. Es handelt sich aber hierbei um dessen Hauptroute, da viele Radverkehrs-Ziele im Bereich der Hauptstraße liegen (Schule, Geschäfte, Bahnhof….). Auch die vorhandene Lkw-Belastung ist unattraktiv und unangenehm für Radfahrer. Über die Dorfstraße in Jechtingen verläuft ebenfalls eine Hauptroute des Radverkehrs.

Sasbach und Leiselheim sind über eine Radverkehrsverbindung bzw. einem Radweg miteinander verbunden. Der bereits seit langem geplante Ausbau eines direkten Radweges zwischen Sasbach und Jechtigen ist aktuell noch blockiert, da privaten Grundstücksflächen nicht bereitgestellt werden. Außerdem erschweren naturschutzrechtliche Belange das Vorhaben (Smaragdeidechsen-Populationen). Inzwischen steht das Regierungspräsidium kurz vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens zur Herstellung des Radweges.

Eine direkte Verbindung für den Radverkehr nach Wyhl besteht noch nicht. Die Bürgerinnen und Bürger bemängeln dies und wünschen dessen Errichtung.

Durch Sasbach führt der sogenannte Kaiserstuhlradweg (Limburgstraße), sowie der Breisgauer Römer-Radweg zwischen Badenweiler und Riegel, der die Reste des spätrömischen Kastels Sponeck in Jechtingen als Station einschließt. Diese beiden Radrouten werden überwiegend touristisch genutzt und sollten für die Radfahrenden eine angenehme Streckenführung bieten.

Die Wohngebiete des Ortes und der Ortsteile sind als Tempo-30-Zonen ausgeschildert, so dass sich Radfahrer gefahrlos im Straßenraum bewegen können.

Im Bereich der Bahnhöfe in Sasbach und Jechtingen fehlen zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (bike & ride)

6.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sasbach wurde bereits im 19. Jhdt. mit der Kaiserstuhlbahn erschlossen. Heute ist der Ort an das Schienennetz der Breigau S-Bahn angebunden. Endingen, Breisach und Riegel können mit der Bahn erreicht werden, von dort bestehen Umsteigemöglichkeiten auf Zugverbindungen Richtung Freiburg, Emmendingen und Herbolzheim. Die Breisgau S-Bahn wickelt einen großen Teil des Schülerverkehrs und des Berufsverkehrs ab.

Es bestehen drei Busverbindungen, die Orte in der Region und die Ortsteile miteinander verbinden, die Binnenerschließung abdecken und auch den Anschluss an die Bahn herstellt. Durch die Kombination von Bussen und Bahn kann die Erschließung der Gesamtgemeinde Sasbach mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere die überörtliche Anbindung von Sasbach nach Breisach und Endingen, von Jechtingen nach Breisach und von Leiselheim nach Endingen von Montag bis Freitag als gut eingestuft werden. Mit dem kombinierten Konzept aus Bus und Bahn, bei dem über sogenannte Schienentaktergänzungsverkehre mit Bussen, die gegebenenfalls nur die Bahnhöfe anfahren, wird etwa ein Stundentakt hergestellt. Sehr gut ist die Verbindung zwischen Jechtingen und Sasbach, da beide Orte an der Schiene liegen. Weniger gut ist die Beziehung Jechtingen-Leiselheim und zurück.

Am Wochenende ist die Bedienung stark ausgedünnt. Da der Busverkehr sehr stark auf den Schülerverkehr abgestimmt ist, werden am Wochenende weniger Busverbindungen aufrecht gehalten. Dies hat zur Folge, dass Samstag und Sonntag zwischen Jechtingen und Leiselheim kein ÖPNV verkehrt, auch von Sasbach nach Leiselheim besteht nur eine Busverbindung. Auch der Binnenverker innerhalb der Ortschaften ist so nur unzureichend. Lediglich das Angebot zwischen Sasbach und Endingen kann als gut bezeichnet werden, weil es neben dem Zug auch noch gute Busverbindungen gibt, sowie die überörtliche Anbindung Leiselheim-Endingen und zurück und die innerörtlichen Beziehungen Sasbach-Leiselheim und Jechtingen-Sasbach und zurück.

Der Fahrplan und die einzelnen Fahrbeziehungen sind etwas kompliziert aufgebaut und schwer zu erfassen, so dass vor allem für Ortsfremde (z.B. Touristen) ist eine Orientierung nicht einfach ist.

6.5 Ruhender Verkehr

Sasbach

Entlang der Hauptstraße konzentriert sich die Geschäftsnutzung. Von den Geschäften wurden jedoch auf den privaten Grundstücksflächen nur wenige Stellplätze für Kunden eingerichtet. Auch im Straßenraum sind keine Stellplätze ausgewiesen. Die Fahrzeuge werden dennoch im Straßenraum abgestellt, zum Teil halbseitig auf dem Gehweg mit den bereits beschriebenen Beeinträchtigungen der Fußgänger. Im Bereich der Marckolsheimer Straße werden durch die Gemeinde derzeit 25 öffentliche Stellplätze hergestellt.

Die fehlenden Parkmöglichkeiten für Kunden in der Ortsmitte wurden im Zuge der Bürgerbeteiligung als Defizit genannt und das Parken auf den Gehwegen als Problem gesehen.

Für die Bahn-Pendler fehlen Parkmöglichkeiten, die möglichst in Bahnhofsnähe herzustellen sind (Park & Ride).

Jechtingen

In Jechtingen wird, wenn auch nur gelegentlich und sehr punktuell im Seitenbereich der Dorfstraße aber dann meist halbseitig auf den sowieso schmalen Gehwegen geparkt.

Entlang der Dorfstraße existiert eine parallele Erschließungsstraße zwischen Dorfbach und Bebauung. Dieser Straßenabschnitte wird als Stellfläche für Kfz mehr oder weniger ungeordnet genutzt. Dieser ortstypische und attraktive Bereich wird damit entwertet und die Fläche steht anderen Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht.

Leiselheim

In Leiselheim gibt es augenscheinlich keine Probleme mit dem Ruhenden Kfz- Verkehr.

IV Ziele und Maßnahmen

7 Allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung

Sasbach stellt sich derzeit als attraktive, intakte Gemeinde in landschaftlicher Vorzugslage dar. Die Bürger wohnen gerne in Sasbach, was sich auch an der steigenden Einwohnerzahl insbesondere durch Zuzug ablesen lässt.

Dennoch liegen in einigen Bereichen Defizite vor, die sich langfristig nachteilig auf die Lebensqualität und die Attraktivität des Ortes auswirken können. Darüber hinaus ist es notwendig mit geeigneten Maßnahmen der demographischen Entwicklung entgegen zu wirken. Aus den im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung dargestellten Schwächen und Problemen lassen sich zentrale Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ableiten. Im Beteiligungsverfahren wurden von den Bürgern Entwicklungsleitsätze formuliert, diese sind in die nachfolgend dargestellten allgemeinen Ziele für die zukünftige Entwicklung Sasbachs direkt eingeflossen *(Darstellung in kursiver Schrift).*

Sasbach und die Ortsteile sollen als *attraktiver* ***Wohnstandort*** erhalten bleiben und sich weiter entwickeln, mit einer ***hohen Lebensqualität*** *für die Bürger*, aber auch für *Touristen und Gewerbetreibende.*

Das *Ortsbild soll attraktiv gestaltet* sein, mit ***Plätzen, Räumen und Freizeitmöglichkeiten****.*

Das ***Zusammenleben von Jung und Alt*** sollte gefördert werden. *Ältere Bürger sind zu unterstützen*.

Sasbach soll sich als Gewerbestandort etablieren. Die **gewerbliche Entwicklung** muss jedoch behutsam erfolgen.

Der **Naturraum und die landschaftlichen Potentiale** sind zu schützen und zu bewahren. Erhaltung und Stärkung von **Landwirtschaft und Weinbau** können dazu beitragen. Hierbei ist ein *Ausgleich zwischen ökologischen und ökonomischen Belangen* herzustellen.

8 Städtebauliche Situation

8.1 Siedlungsstruktur

Die geschlossenen Ortsetter von Sasbach, Jechtingen und Leiselheim mit einem großen Anteil historischer oder denkmalgeschützter, baulichen Strukturen sollen erhalten bleiben.

Die im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen dienen der sanften baulichen Arrondierung des Siedlungskörpers und als Ortsrandabschluss. Der Ortsrand sollte zur Einbindung in die Landschaft eingegrünt werden. Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung sollte die charakteristische Siedlungsstruktur berücksichtigt und fortgesetzt werden. Darüber hinaus sind bei baulichen Ergänzungen die vorhandenen attraktiven Grünbezüge (Sicht- und Wegebeziehungen) zur Landschaft zu beachten.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und Weinbaubetriebe sind auch für den Erhalt der Kulturlandschaft bedeutend, daher ist die Zukunftsfähigkeit der Betriebe zu sichern.

8.2 Baustruktur und Gebäudezustand

Die Pflege des Ortsbildes und die Gestaltung der Ortsmitte ist als zentrale Aufgabe anzusehen, denn mit den ortsbildprägenden, historischen Gebäuden, der Ortsmitte und mit den historischen Straßenraumsituationen identifizieren sich die Bürgerinnern und Bürger. Sie sind die Visitenkarte des Ortes und Anziehungspunkt auch für Touristen. Daher ist dem Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur große Bedeutung beizumessen.

Insbesondere in Sasbach und in Jechtingen wurden im alten Ortskern einige Bereiche mit erhöhtem Sanierungsbedarf festgestellt. Die Behebung dieser baulichen Mängel an Bestandsgebäuden dient einerseits der Ortsbildpflege, andererseits sichern die substanzerhaltenden Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäße Wohnverhältnisse und tragen zur Energieeinsparung bei.

Von Bedeutung ist auch die Beseitigung der Gebäude-Leerstände durch Wiedernutzung, Umnutzung und ggf. baulichen Ergänzungen und Erweiterungen, die die Wohnattraktivität der Gebäude erhalten können.

Individuelles Wohnen in Bestandgebäuden alter Ortskerne wird zunehmend attraktiv. Auch daher ist laut Auskunft der Verwaltung eine Nachfrage nach Bestandsgebäuden im Ortskern vorhanden, so dass die Gebäude nur in seltenen Fällen über einen längeren Zeitraum leer stehen. Dennoch sind vereinzelte, auch ortsbildprägende Gebäude davon ausgenommen (z.B. Meerweinstraße 11, Leiselheim). In diesen Fällen kann die Gemeinde in Eigentümergesprächen Verkaufs- oder Nutzungsabsichten abklären und ggf. Eigentümer und Kaufinteressenten zusammenbringen.

Ein Beispiel für eine gelungen Umnutzung von Bestandsimmobilien ist der im Juni 2015 fertiggestellte Umbau der alten Schule am St. Martin Platz in Sasbach.

Im Zuge von Modernisierungs- bzw. baulichen Maßnahmen im Bestand sollte geprüft werden, ob mit einem Abbruch untergenutzter Nebengebäude oder der Veränderung der Grundstückszuschnitte eine Verbesserung der Grundstückssituation erreicht werden kann, um z.B. die Größe und Qualität der Garten- und Freiflächen zu verbessern und damit letztlich dazu beizutragen, die Attraktivität von Bestandsgebäuden bzw. von historischen Immobilien, auch für Familien mit Kindern zu erhöhen.
Solche strukturellen Maßnahmen sind z.B. in Sasbach in der Weinstraße sowie in der Sonnengasse oder in der Schmiedegasse in Jechtingen denkbar (siehe Plan, Ziele und Maßnahmen).

Neuordnungsbereich Schmiedegasse Jechtingen

Eventuelle An-, Umbauten und Erweiterungen sind dabei nicht nur hinsichtlich baurechtlicher Kriterien, sondern auch hinsichtlich der Gestaltungskriterien auf ihre Vereinbarkeit mit dem Ortsbild zu prüfen. Die Gemeinde kann hier über informelle Planungen und Gestaltungshilfen (z.B. Gestaltungsplan, Bauberatung) unterstützend tätig werden.

Im alten Ortsetter im Bereich Susanne-Reisach-Straße, Hintergasse der eine kleinteilige, dicht bebaute Struktur und kleine Grundstücke mit Wohngebäuden aufweist, sind einige positive Beispiele für die Umnutzung bestehender Nebengebäude zu Wohnzwecken oder Garagen realisiert. Damit konnten diese Gebäude an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden und es wurde dazu beigetragen, diese ortsbildtypischen historischen Strukturen zu bewahren.

Der Erhalt der vorhandenen Gebäudestruktur ist auch ein Anliegen der Bürgerinnen und Bürger, denn im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Sanierung, der Umbau und Ausbau von Bestandsimmobilien gefordert.

Leerstand Marckolsheimer Straße Sasbach

Rathaus Sasbach

Das Rathaus Sasbach stellt sich im Straßenverlauf der Hauptstraße als dominantes Gebäude dar. Da die Räumlichkeiten (Arbeitsräume, Ratssaal, Sanitärbereich) nicht mehr zeitgemäß sind, ist vorgesehen, das öffentliche Gebäude zu modernisieren. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Modernisierungsmaßnahme ist die barrierefreie Erschließung des Gebäudes für mobilitätsbeeinträchtigte Beschäftigte und Besucher. Darüber hinaus ist eine energetische Sanierung geplant.

Rathaus Sasbach

8.3 Straßen- und Platzgestaltung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vorschlagen, das Ortsbild zu verbessern und die Attraktivität der Ortskernes zu steigern. Vorgeschlagen wurde hier die Gestaltung der Ortseingänge und Pflasterungen von Straßenbereichen sowie eine aufwändigere Pflege der Grünflächen. Darüber hinaus wünschen die Bürger eine Bepflanzung der Ortsstraßen und Treffpunkte mit Bänken auch im Ort.

Eine attraktive Ortsmitte und ein ansprechendes Ortsbild stellen für Einheimische Identifikationspunkte dar und sind Voraussetzungen dafür, dass sich Einheimische und Touristen im Ort gerne aufhalten und wohlfühlen.

Sasbach

Neue Ortsmitte Sasbach (Marckolsheimer Straße, Habsburger Straße, St. Martin Platz)

Ein wichtiges Ziel für Sasbach ist es, eine Ortsmitte zu definieren. Die Hauptstraße mit den anliegenden Geschäftsnutzungen und der St. Martin-Platz mit den angrenzenden Straßen und Gebäuden haben das Potential dafür, als Ortsmitte ausgestaltet zu werden. Dazu ist geplant, den Bereich um den St. Martin-Platz sowie die Einmündung zur Hauptstraße umzubauen und mit mehr Aufenthaltsqualität zu versehen. Ergänzend dazu wird mit einem verkehrsberuhigenden Ausbau der Marckolsheimer Straße und Habsburger Straße auch das Wohnumfeld aufgewertet.

Habsburger Straße Sasbach

Darüber hinaus soll mit diesen Gestaltungsmaßnahmen dazu beigetragen werden, dass die Marckolsheimer Straße und die Habsburger Straße als Durchfahrtsstraßen für den Einkaufsverkehr aus Frankreich unattraktiv werden, denn die Gestaltungsmaßnahmen bewirken auch, dass langsamer gefahren werden muss und damit die Durchfahrt zeitintensiver wird.

Die Marckolsheimer Straße wurde aus der Widmung als Kreisstraße entlassen und an die Gemeinde übergeben. Für diesen Abschnitt und auch die Habsburger Straße mit St. Martin Platz liegen bereits Umgestaltungspläne vor (Büro Unger Ingenieure, Freiburg). Mit dem ersten Bauabschnitt, dem Umbau der Marckolsheimer Straße soll im Herbst 2015 begonnen werden. Für diesen Bauabschnitt wurden mit Antrag aus dem Jahr 2014 Mittel zur Projektförderung aus dem ELR –Programm bewilligt.

St. Martin-Platz

Im Einmündungsbereich St. Martin Platz / Hauptstraße sollen die verkehrlichen Elemente wie Verkehrsinsel und die seitliche Absperrungen sowie die überdimensionierte Beschilderung entfernt und der gesamte Bereich mit einem einheitlichen Pflasterbelag versehen werden. Zusätzlich aufwertend würde die gestalterische Einbindung der Freisitzfläche des Gasthaus Löwen wirken, so dass sich dann das gesamte Areal als ein einheitlicher Platzraum darstellen könnte. Dazu könnte die vorhandene, trennend wirkende Mauer durch eine Stufenanlage ersetzt werden könnte. Auch die als Parkplatz genutzte Fläche auf der östlichen Gebäudeseite würde mittels eines einheitlichen Belags optisch in diesen Platzbereich einbezogen werden.

Blick auf St. Martin Platz aus der Hintergasse

Seitens der Bürger kam der Vorschlag, den Platz komplett für Kfz zu sperren. Geplant ist hingegen, den Platzbereich zur sogenannten „Spielstraße“ umzuwidmen. Damit wird die Durchgängigkeit weiterhin bestehen bleiben, der Kfz-Verkehr fährt jedoch deutlich langsamer und damit umfeldverträglicher.

Hauptstraße

Eine zentrale Maßnahme zur Schaffung einer Ortsmitte ist auch die Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Hauptstraße.

Als klassifizierte Straße (K 5144/ L 104) ist die Hauptstraße auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet. Die Gestaltung sollte jedoch eher dem Charakter einer Dorfstraße mit Aufenthaltsfunktion entsprechen und auch den Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern gerecht werden. Mit einfachen, gestalterischen Mitteln (Entfernen des in Teilabschnitten vorhandenen, beschleunigend wirkenden Mittelstreifens, Baumelementen, Querungsstellen u.a.) kann der Straßenzug gestalterisch aufgewertet werden. Dies hat auch zur Folge, dass die Fahrzeugführer aufmerksamer und langsamer fahren und somit sich die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Straßenraum erhöht.

Die Fahrbahnbreite berücksichtigt die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs und ist so dimensioniert, dass eine flüssige Abwicklung des Verkehrs möglich ist. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite, sei es durch Umbau oder durch optische Reduzierung z.B. mittels seitlichem Pflasterstreifen, wirkt entschleunigend. Ein Vollumbau ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Doch auch punktuelle Fahrbahneinengungen können geschwindigkeitsdämpfend wirken und damit letztlich die gesamte Straßenraumsituation aufwerten.

Die Fahrbahn könnte z.B. durch die Anordnung von Parkstände im Straßenraum (baulich oder Markierung) eingeengt. Dies wäre beispielsweise in zentralen Bereich mit Geschäftsbesatz zwischen Wyhler Straße und St. Martin-Platz sinnvoll (vgl. Kap. 11.5, ruhender Verkehr).

Aus Sicherheitsgründen sollten punktuelle bauliche Maßnahmen insbesondere in Straßenabschnitten mit schmalen Gehwegen realisiert werden (siehe Kap. 6.3, Fußgängerverkehr). Mit der Herstellung von Flächen für Baumpflanzungen kann darüber hinaus noch zu einer Verschönerung des Straßenraumes beigetragen werden.

Wyhler Straße Sasbach

Wyhler Straße

Der eher abweisend wirkende Straßenraum sollte gegliedert und optisch verschmälert und insgesamt aufgewertet werden. Dies kann durch Anlage von wechselseitig angeordneten Parkständen im Straßenraum unter Verzicht auf das heute zulässige Gehwegparken erfolgen. Die Parkstände könnten, wo dies möglich ist durch Baumelemente flankiert werden, auch um den Straßenraum optisch einzuengen, was letztlich auch geschwindigkeitsdämpfend wirkt.

Limburger Straße

In der Limburger Straße wurden zur Geschwindigkeitsreduzierung bereits Pflanzkübel aufgestellt. Auch in der Limburger Straße kann durch die Anlage von Parkständen im Straßenraum sowie Baumpflanzungen zu einer Fahrbahneinengung beigetragen werden. Mit einer fahrbahneinengenden Querschnittsgestaltung wird die Nutzung der Straße für den durchfahrenden Verkehr unattraktiv, was Verlagerungseffekte nach sich ziehen kann.

Jechtingen

Dorfstraße

Die Ortsdurchfahrt durch Jechtingen (L 104) fällt auf durch eine geschwungene Linienführung mit Abschnittsbildung. Im Straßenraum überwiegt aber die Dominanz des Kfz-Verkehrs und entwertet die Situation. Eine eindeutige Ortsmitte fehlt.

Hier sollten neben den beschriebenen Maßnahmen zum Erhalt und Modernisierung des Gebäudebestandes auch Maßnahmen zur Aufwertung der Straßenraumsituation ergriffen werden. Der Bereich zwischen Sponeckstraße und Kirchstraße kann aufgrund des Straßenbildes, des Gebäudebesatzes und der Nutzungsstruktur als zentraler Abschnitt definiert werden.

Eine mögliche Gestaltungsmaßnahme wäre in diesem Bereich die Reduzierung der Fahrbahnbreite zu Gunsten der Seitenbereiche und der Flächen für Fußgänger. Im Bereich des Gasthauses Sonne (Dorfstraße 26) könnte mit einer Verbreiterung der Vorfläche zudem eine Fläche für Außenbewirtschaftung hergestellt werden. Mit Sitzplätzen im Freien wird das gastronomische Angebot attraktiver und der Straßenraum wird belebt. Weitere punktuelle Gehwegverbreiterungen sollten im Bereich der Kirche erfolgen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Umgestaltung am Dorfbach möglich, die die Zugänglichkeit verbessern und das Element Wasser im Ortsbild erlebbar machen.

Ortsmitte Jechtingen

Auch in Jechtingen ist bislang keine eindeutige Ortsmitte ablesbar. Ansätze dazu sind im Bereich des alten Wooghüsli, Einmündung Guldenstraße vorhanden. In Kombination mit einer gastronomischen Einrichtung (z.B. im alten Winzerkeller) könnten hier ein Ortsmittelpunkt und ein Treffpunkt für die Einwohner Jechtingens, aber auch eine attraktive Einkehrmöglichkeit für Touristen entstehen.

Damit einher sollte auch eine Umgestaltung dieses Bereiches gehen, die die Funktion als Aufenthaltsbereich hervorheben. Eine entsprechende Umgestaltung des Dorfbaches (z.B. Anlage von Sitzstufen am Wasser o.ä.) könnte zusätzlich dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Bereich für eine gestalterische Aufwertung, Ortsmitte Wooghüsli Jechtingen

Leiselheim

Auch in Leiselheim stellt die Ortsdurchfahrt und die Dominanz des Kfz-Verkehrs im Straßenbild und bei der Straßennutzung ein Problem dar. Die Meerweinstraße wurde erst im Jahr 2014 umfangreich saniert, daher werden in nächster Zukunft keine Umbaumaßnahmen erfolgen können. Eine wichtige Maßnahme zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes wäre daher die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit (vgl. Kap. 6, Verkehrserschließung). Auch die schöne städtebauliche Situation im Bereich des Café und Brunnens würde durch langsamere Fahrgeschwindigkeiten aufgewertet. Dazu ergänzend könnte der Außenbereich der gegenüberliegenden Winzergenossenschaft etwas attraktiver gestaltet werden, z.B. mit einem Weinprobier-Sitzbereich.

Da es sich bei den Ortsdurchfahrten durch Sasbach, Leiselheim und Jechtingen um klassifizierte Straßen handelt, die auch dem überörtlichen Verkehr dienen, sind die verkehrsrechtliche Maßnahmen und Umgestaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu erarbeiten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßen auch vom landwirtschaftlichen Verkehr mit teilweise überbreiten Fahrzeugen genutzt werden muss.

8.4 Ortseinfahrtsbereiche

Besondere Bedeutung kommt den Ortseinfahrtsbereichen zu. Die Einfahrtsgeschwindigkeiten sind oftmals zu hoch. Daher sollten die Ausgestaltung der Einfahrtsbereiche dem Fahrzeugführer signalisieren, dass er sich in einem innerörtlichen Bereich befindet, in dem andere Nutzungen überwiegen und so eine angepasste Geschwindigkeit und erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich ist.

Einige der Einfahrtsbereiche von Sasbach und den Ortsteilen sollten aufgrund der stadträumlichen Situation zurückgebaut bzw. umgestaltet werden. Baumpflanzungen können hier gestalterisch zu einer optischen Verengung der Straßenraumsituation beitragen. Die Beschilderung, z.B. zur zulässigen

Höchstgeschwindigkeit (Vorschlag 30 km/h), sollte mit den neu gestalteten Einfahrtsbereichen gekoppelt werden, so dass sie von den Fahrzeugführern tatsächlich wahrgenommen wird.

Die Verschönerung der Einfahrtsbereiche ist auch ein Anliegen der Bürgerinnen und Bürger.

Sasbach

Eine verkehrsberuhigende Umgestaltung des Einfahrtsbereiches aus Richtung Jechtingen (z.B. mittels Fahrbahneinengung und Baumtor oder Mittelinsel) ist insbesondere aus Gründen der Schulwegsicherung notwendig und sinnvoll. Die Kinder aus den östlich angrenzenden Wohngebieten überqueren unmittelbar hinter der Ortseinfahrt die Straße. Die vorhandene Lichtsignalanlage in Höhe der Zollstraße sollte als Bedarfsampel ohne beschleunigendes Dauergrün für Kfz geschaltet werden, so dass nur nach Anforderung der Fußgänger das Rotlicht für Kfz aufleuchtet.

Im östlichen Zufahrtsbereich aus Richtung Königschaffhausen sind geschwindigkeitsreduzierende Umbauten möglicherweise in Kombination mit einer Querungshilfe angemessen. Diese Querungsstelle wird nach Errichtung des Park&Ride Platzes neben dem Betriebsgelände der Fa. Amann (vgl. Kap. 11.5, Ruhender Verkehr) noch zusätzlich von den Pendler genutzt werden.

Nach Erschließung des geplanten Baugebietes „Schlössle gegen den Berg“ sollten aus Sicherheitsgründen und auch Gründen des Lärmschutzes geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen entlang der K 5144 bereits in Höhe des Wohngebietes ergriffen werden.

Jechtingen

Beide Einfahrtsbereiche Jechtingens könnten mit einem Baumtor flankiert werden, das in die seitlichen Grünbereiche gepflanzt wird. So kann mit einfachen Mitteln zu einer Verbesserung der Situation beigetragen werden.

Leiselheim

Von Süden aus Richtung Burkheim kommend wäre zum Schutz der Kinder, die sich im Umfeld des Landschulheimes aufhalten und der Gäste des Gasthauses eine geschwindigkeitsreduzierende Umgestaltung (z. b: Fahrbahneinengung mit Baum) zu prüfen.

Im nördlichen Einfahrtsbereich wäre ein in den Grünstreifen gepflanztes Baumtor gestalterisch und funktional sinnvoll um die Einfahrt zu markieren, denn hier beginnt unmittelbar hinter der Ortseinfahrt das Neubaugebiet Lehmatten.

9 Grünflächen, Natur und Landschaft

9.1 Grün- und Freiflächen

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde ein Defizit an Plätzen und Bänken zum Verweilen festgestellt. Bei der Gestaltung der Plätze wurde die Verwendung von heimischen Gehölzen und ortstypischen Pflanzen gewünscht. Einfache Pflanzmaßnahmen im Zuge der Straßen und auf Plätzen können eine Stück Natur in den Ort holen, und zu einer gestalterische Aufwertung beigetragen. *Die Bürger schlagen darüber hinaus vor, Blumenwiesen auf den bestehenden Grasflächen auszusäen.* Dabei handelt es sich tatsächlich um eine kleinen einfache Maßnahme mit einer großen Wirkung.

<u>Sasbach</u>

Der Leopold Eberenz Platz in Sasbach scheint nicht attraktiv und wird augenscheinlich nicht gut angenommen. Daher wird hier eine gestalterische Aufwertung empfohlen (z.B. Bäume statt Kübel, andere Sitzmöglichkeiten, Belag).

Leopold Eberenz Platz Sasbach

Der alte Friedhof um die St. Martins Kirche könnte nach Aufgabe der letzten Grabstellen zu einem öffentlichen Park und als Treffpunkt umgestaltet werden. *Diese Nutzung und Umgestaltung gehörte auch zu den Vorschlägen der Bürgerinnen und Bürger. Als Ausstattung wurden Spielplatz, Boule Platz, Kneipp Becken, Sitzmöglichkeiten sowie Blumenbeete vorgeschlagen.*

Zusammen mit der beschriebenen Gestaltung des St. Martin-Platzes würde damit ein Areal hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

9.2 Natur- und Landschaft

Der Sasbach und die Ortsteile umgebende Landschaftsraum ist sehr abwechslungsreich und vielfältig. Gleichzeitig ist Sasbach umgeben von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten sowie besonders geschützten Biotopen. Auch die schöne Lage am Fuße des Kaiserstuhls macht ein Teil der Attraktivität Sasbachs als Wohnstandort aus und ist ein wichtiger Anziehungspunkt für den Tourismus.

Landschafts- und Biotopstrukturen

Mit der Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung kann ein Beitrag zum Fortbestand dieser Kulturlandschaft geleistet werden. Gleichzeitig ist die Pflege von einem Teil der Landschafts- und Biotopstrukturen notwendig für deren Fortbestand. Bereits heute wird die Pflege von ehrenamtlich tätigen Helfern durchgeführt.

Darüber hinaus kann mit einfachen Maßnahmen zum Erhalt und der Ausweitung der abwechslungsreichen Landschaftsstrukturen beigetragen werden, indem gemeindliche Grundstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und ökologisch aufgewertet werden. Auf diesen Flächen könnten z.B. Streuobstwiesen, kleinere Landschaftsbestandteile wie Hecken u.a. angepflanzt werden oder sie könnten für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung herangezogen werden. *Auch seitens der Bürger wurde vorgeschlagen, dass gemeindeeigene Flächen zur ökologischen Aufwertung genutzt werden.*

Die Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen ist aufwändig und verbleibt daher oftmals bei der Gemeinde. *Dies wird auch von den Bürgerinnen und Bürgern als Problem eingestuft.* Hierzu könnten verschiedene Programme entwickelt werden, Bürger und Touristen in die Ernte-und Pflegemaßnahmen einzubinden (Z.B. „Bürgerbäume“, gemeinsame Ernteeinsätze mit Bürgern, Schulen, Touristen, Baumschneidekurse und gemeinsames Üben,…). So würde auch das Gemeinschaftsgefühl im Ort und das Verantwortungsbewusstsein für die Natur gestärkt

Neubaugebiete und Private Grünflächen

Bei der Entwicklung der geplanten, am Ortsrand gelegenen Baugebiete, sollten im Bebauungsplan auch Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Vielfach ist es aus Platzgründen nicht möglich, im öffentlichen Straßenraum Bäume zu pflanzen (z.B. Meerweinstraße Leiselheim). An den Straßenraum grenzen aber oftmals private Grünflächen an, in die Bäume gepflanzt werden könnten, die dann in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Die Gemeinde könnte hier beratend auf die privaten Eigentümer zugehen.

Dorfbach Jechtingen

Der offen im Straßenraum verlaufende Dorfbach in Jechtingen sollte ökologische aufgewertet werden, was z.B. mit einer naturnahen Umgestaltung des Bachbettes und der Seitenbereiche zu erreichen wäre. Stellenweise könnte der Bach zugänglich und damit für die Bürger erlebbar gemacht werden. Der breitere Abschnitt zwischen Rheinstraße / Sponeckstraße und Guldengasse würde sich dazu besonders eignen. Eine solche Maßnahme wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und holt gleichzeitig Natur in den Ort.

Dorfbach Jechtingen

9.3 Energie

Den Bürgerinnen und Bürgern war das Thema Verwendung von erneuerbarer Energie und Energieeinsparungen ein wichtiges Anliegen. Die öffentlichen Gebäude und das zukünftige Bürgerzentrum sollen mit erneuerbaren Energieträgern ausgestattet werden (z.B. Pellets-Heizungen). Sowohl die Straßenbeleuchtung als auch die Beleuchtung der öffentlichen Gebäude sollen vollständig auf LED-Beleuchtung umgerüstet werden (zu 80% bereits erfolgt). *Der Einsatz von Geothermie zur Energiegewinnung soll geprüft werden, z.B. im Zuge der Erschließung von Neubaugebieten.*

10 Nutzungen

10.1 Wohnen

Sasbach soll weiterhin ein attraktiver Wohnstandort bleiben. Durch die Bereitstellung von Bauflächen soll der Wohnflächenbedarf der Sasbacher Bevölkerung gedeckt werden, so dass insbesondere auch junge Familien im Ort gehalten werden können. Wie bereits dargestellt verfügt Sasbach über Zuzug. Das Interesse an Bauflächen in der Gemeinde ist relativ groß, sowohl bei den Einwohnern Sasbachs als auch aus dem Umland. Dies ist als Chance anzusehen, dem demographischen Wandel entgegen zu wirken, so dass in gewissem Umfang Neubauflächen entwickelt werden können.

Die Wohngebietsentwicklung und -erschließung sollte jedoch sehr maßvoll und bedarfsorientiert erfolgen. Vielmehr sollten Anstrengungen unternommen werden, das Bauen und Wohnen in den bestehenden Strukturen noch attraktiver zu machen, um langfristig den Ortskern mit den historischen, ortsbildtypischen Baustrukturen zu erhalten und aufzuwerten. Auch zur Schonung von Natur und Landschaft ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben.

Wie bereits dargestellt (Kap. 8.2, Baustruktur und Gebäudezustand) kann mit einer Reaktivierung des Bestandes wie z.B. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, strukturelle Veränderungen durch Umnutzung oder Abbruch untergenutzter Nebengebäude, Zusammenlegung von Grundstücke etc. zu einer Sicherung der Wohnnutzung im Ort beigetragen werden.

10.1.1 Innenentwicklung

Flächen innerhalb der erschlossenen Neubaugebiete

Die Gemeinde hat die noch vorhandenen Bauflächen in bestehenden, bereits entwickelten Neubaugebieten erhoben. Die Gesamtgemeinde verfügt demnach noch über ca. 4,8 ha Baufläche in Allgemeinen Wohngebieten und ca. 3 ha im Misch- und Dorfgebieten. Diese Fläche würde ausreichen um etwa 180-190 Wohneinheiten zu errichten und Wohnraum für etwa 370 Personen zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht etwa 11 % der Einwohner von Sasbach. Wie bereits dargestellt (Kap. 5.1, Wohnen) ist aber keinesfalls davon auszugehen, dass diese Flächen kurz- oder mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits Anstrengungen unternommen, die Eigentümer hinsichtlich einer Veräußerung zu beraten und zu informieren. Hier sind seitens der Verwaltung weitere Eigentümergespräche geplant.

Auch die Bürgerinnen und Bürger sehen die Schwierigkeit, vorhandene unbebaute Flächen zu mobilisieren. Daher wurden auch von ihnen entsprechende Regelungen im Rahmen der Baulandentwicklung gefordert.

Um weitere Baulücken in zukünftigen Baugebieten zu verhindern und die Vermarktung der Grundstücke durch die Gemeinde besser steuern zu können, hat der Gemeinderat im Juni 2015 neue Regelungen zur Baulandentwicklung beschlossen. Zukünftig sollen Baugebieten erst erschlossen werden, wenn die Gemeinde in Besitz aller in den Bebauungsplan einbezogener Grundstücke ist. Darüber hinaus soll vertraglich und über ein Baugebot abgesichert werden, dass die Grundstücke innerhalb eines definierten Zeitraumes zu bebauen sind.

Flächen innerhalb der Ortsetter

Innerhalb des historischen Bereiches sind in Sasbach und den Ortsteilen nur wenige Gebäude-Leerstände zu verzeichnen, die eine Sanierung, Umnutzung bzw. einen Abriss und eine Neubebauung erfordern. Laut Auskunft der Gemeinde sind einige ältere Gebäude von nur einer Person bewohnt, so dass voraussichtlich immer wieder Gebäude frei werden. Dem steht jedoch auch eine große

Nachfrage nach Bestandsgebäuden gegenüber, die aktuell nicht vollumfänglich befriedigt werden kann.

Die vereinzelt vorhandenen Leerstände sind im Plan dargestellt. Die Gemeinde könnte hierbei die Eigentümer hinsichtlich einer Wiedernutzung beraten und ggf. Eigentümer und Kaufinteressenten zusammen bringen. Der Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung im alten Ortskern z.B. durch Beseitigung des Gebäude-Leerstandes tragen zu einem lebendigen Ortskern bei und damit letztlich zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insbesondere der Hauptort Sabach, aber auch Jechtingen verfügt über große begrünte Innenbereiche, die aktuell als Privatgärten genutzt werden. Die Problematik, dieser Bereich für eine rückwärtige Bebauung zu aktivieren, wurde in Kap. 5.1.1 bereits dargestellt.

Dennoch könnte in Sasbach eine Innenentwicklung auf einer Fläche im Bereich der Weinstraße gelingen, da eine Zufahrt über die Weinstraße möglich wäre. In Jechtingen könnte ein innenliegendes Grundstücke im Bereich Sonnengasse für eine Bebauung herangezogen werden. Hier wäre die Erschließung über die Sonnengasse möglich. Die Fläche in Sasbach ist als private Grünfläche im FNP aufgeführt. Mit der anstehenden Fortschreibung des FNP wäre dies entsprechend anzupassen. Die Bebauung dieser Flächen sollte sehr behutsam erfolgen und ein großer Teil der Gartenbereiche und Freiflächen sollte bewahrt werden. Es empfiehlt sich, Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, um die Rahmenbedingungen genau festzulegen und die Bebauung nicht den Regelungen des § 34 BauGB zu überlassen.

Mittelfristig wäre eine Auflösung der Gemengelage und damit der Beseitigung der Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung im Bereich Limburgstraße sinnvoll. Hier sollte die Umnutzung der gewerblichen genutzten Flächen zu einer Wohnbaufläche erfolgen, wobei auch eine etwas intensivere Ausnutzung (Geschosswohnungsbau) städtebaulich vertretbar wäre. Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte wäre dies auch ein möglicher Standort für ein Mehrgenerationenhaus oder Seniorenwohnungen,

10.1.2 Baugebiete

Wie bereits dargestellt, sind noch Baulücken im Bestand vorhanden. Sie sind in privater Hand und stehen nicht für eine Bebauung zur Verfügung, so dass in Sasbach dennoch ein Defizit an Bauflächen festgestellt werden muss. Die Gemeinde erwägt daher, die Nachfrage mittels der Entwicklung von Neubaugebieten zu decken, um weiteren Abwanderungen der ortsansässigen Bevölkerung vorzubeugen, die in der Gemeinde keinen Bauplatz finden.

Im gültigen FNP sind für die Gesamtgemeinde noch ca. 5,5 ha Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei einem Flächenschlüssel von 50 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland könnte damit für etwa 270 Einwohner Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Das entspricht etwa 7,9 % der Bevölkerung vom Gesamtort.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind daher ausreichend, um den steigenden Einwohnerzahlen und einem zu erwartenden Zuzug gerecht zu werden und den sogenannten inneren Bedarf aus den zusätzlichen Wohnflächenansprüchen sowie möglichen Ersatzbedarf abzudecken. Dennoch sollten Anstrengungen unternommen werden, die vorhandenen Baulücken zu schließen. Ob langfristig weitere Flächen für Wohnbebauung benötigt werden, ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu ermitteln.

Seitens der Bürger wurde ein Defizit an Bauflächen in Sasbach bemängelt und es wurde vorgeschlagen, weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Sasbach
Im aktuellen FNP sind die Wohnbauflächen „Saubalzer“ (ca. 0,6 ha) und „Schlössle gegen dem Berg“ (ca. 1,9 ha) als südöstlicher Ortsrandabschluss vorgesehen. Mit der zentralen Lage in der Nähe des Bahnhofs und angrenzend an den Naturraum sind gute Voraussetzungen gegeben, um das Wohnen für junge Familien attraktiv zu machen. Daher soll auch die Freihaltung ausreichend großer Grünflächen und Errichtung eines Spielplatzes bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Jechtingen
In Jechtingen sind im FNP die Wohnbauflächen „Löchleäcker“ (ca. 2,7 ha) und die Fläche „Am grasigen Weg“ (ca. 0,3 ha) ausgewiesen, jeweils im Anschluss an vorhandene Erschließungsstraßen, wobei mit der Fläche „Am grasigen Weg“ eine nur einseitig vorhandene Bebauung entlang der Sponeckstraße mit einer Baureihe ergänzt wird.

Die Bürgerinnen und Bürger haben die Entwicklung eines Baugebietes in Jechtingen gewünscht, da hier keine Flächen zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat hat im Juni 2015 beschlossen, das Baugebiet „Löchleäcker“ mit ca. 46 Baugrundstücken zu entwickeln. Hierbei sollen auch erstmalig die neuen Regelungen zur Baulandentwicklung zum Tragen kommen (s.o. Kap. 10.1.1)

Leiselheim
Mit der Erschließung des Baugebietes „Lehmatten“ (Fertigstellung 2013) ist die Baulandentwicklung im Leiselheim als abgeschlossen anzusehen. Im FNP sind keine weiteren Flächen vorgesehen. Der Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt auf dem Schließen der noch vorhanden Baulücken und dem Erhalt und der Pflege der vorhandenen dörflichen Strukturen.

10.1.3 Geschosswohnungsbau

In den kleineren Gemeinden im ländlichen Raum bestand bislang noch kein großer Bedarf für Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen, so dass hier in der Vergangenheit nur wenige Wohnungen planerisch vorgesehen wurden und auch entstanden sind. Vor allem in Gemeinden im Einzugsbereich von größeren Städten, ist hier jedoch eine Trendwende eingetreten und durchaus eine Nachfrage nach Mietwohnungen feststellbar. Dies resultiert einerseits aus der steten Zunahme von Einpersonenhaushalten, jedoch auch aus der Wohnungsknappheit und dem Mietpreisniveau in den nahen Zentren wie z.B. Freiburg, die dazu führen, dass Wohnungssuchende ins Umland abwandern. Dabei sind Gemeinden besonders attraktiv, die wie Sasbach über einen Bahnaschluss verfügen.

Bei der Entwicklung der neuen Wohnbauflächen sollte daher im Rahmen der Städtebaulichen Planung und der Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen werden, auch Geschosswohnungsbau zu errichten. Einzelne Objekte können auf bereits erschlossenen Baugrundstücken im Bestand oder im bebauten Innenbereich errichtet werden. Hier ist aber sehr genau zu prüfen, ob die zukünftige Bebauung sich gestalterisch in die Umgebung und in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt. Für eine etwas dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet wäre im Rahmen der Auflösung der Gemengelage die freiwerdenden Gewerbegrundstücke an der Limburgstraße.

10.1.4 Wohnen im Alter

Viele Menschen möchten auch im Alter in ihrem Wohnort, in der gewohnten Umgebung und innerhalb des sozialen Umfeldes verbleiben. Daher sollte auch in kleineren Gemeinden (ggf. betreute) Wohnmöglichkeiten für Menschen im Alter bereitgestellt werden, die sich innerhalb ihres Wohnortes räumlich verkleinern und in eine altengerechte Wohnung umziehen möchten. Diese Wohnungen sollten innerorts zentral liegen, so dass eine Teilnahme am öffentlichen Leben möglich ist.

Die Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten im Alter, insbesondere das Zusammenleben von Jung und Alt ist auch ein großes Anliegen der Bürgerinnen und Bürger. Im Rahmen der Beteiligung wurde vorgeschlagen, Senioren -Wohngemeinschaften zu fördern und Wohnraum für Senioren bereit-zu stellen.

Die Gemeinde kann hier initiativ werden, indem ein Investor und ein geeignetes Grundstück für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (z.B. Mehrgenerationenhaus) oder für seniorengerechten Wohnungsbau gesucht bzw. bereitgestellt werden.

10.2 Gewerbe

Derzeit verfügt Sasbach über keine zum Verkauf freien Gewerbegrundstücke mehr. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan (FNP) sind in Sasbach auch keine weiteren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Bei konkreten Ansiedlungs-/ Erweiterungsabsichten von Firmen kann gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine bedarfsangepasste FNP-Änderung durchgeführt werden, nicht jedoch um Gewerbeflächen auf Vorrat auszuweisen. Entscheidungen zur Größe und Ausdehnung von zukünftigen gewerblichen Bauflächen müssen im Rahmen der in Vorbereitung stehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die gewerbliche Entwicklung sollte sich auf den Hauptort konzentrieren. In den Ortsteilen sind daher auch keine gewerblichen Entwicklungsflächen vorgesehen.

Die im Bereich der Limburgstraße entstandene Gemengelage sollte mittel- bis langfristig aufgelöst und Wohnnutzung angesiedelt werden.

10.3 Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur

Die wohnungsnahe Versorgung zur Deckung des Grundbedarfes ist gerade in ländlich geprägten Regionen entscheidend für die Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes. Für Einzelhändler sind die ländlichen Gemeinden jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungszahl bekanntermaßen wirtschaftlich wenig attraktiv, daher sind in kleineren Ortschaften oft keine Läden mehr zu finden. Während mobile Bevölkerungsteile den Einkauf auf dem Weg zur Arbeit erledigen können, sind mobilitätseingeschränkte, meist ältere Menschen zum Einkaufen oder für sonstige Besorgungen auf fremde Hilfe angewiesen.

Seitens der Bürger wird das Fehlen einer Apotheke bemängelt. Gleichzeitig werden Vorschläge gemacht dieses Defizit zu beheben. Genannt wurde die Einrichtung einer Rezeptsammelstelle und Bringdienst oder die Einrichtung eines Sammeltaxis für die Fahrt zur nächsten Apotheke in Wyhl.

Für die ebenfalls von den Bürgern bemängelte ärztliche Versorgung vor Ort ist inzwischen eine Lösung in Aussicht gestellt worden. In die Praxisräume des umgebauten ehemaligen Schulhauses am Löwenplatz soll nach Zulassung der kassenärztlichen Vereinigung ein Arzt/eine Ärztin einziehen.

<u>Sasbach</u>
Die Versorgungssituation in Sasbach ist insbesondere durch die Geschäfte im Gewerbegebiet gut. Diese Standorte befinden sich am nördlichen Ortsrand und sind daher für einen Teil der Sasbacher Bevölkerung nur mit dem Kfz zu erreichen. Um die wohnungsnahe Versorgung, z.B. auch der Personen ohne Kfz zu sichern, sollten Anstrengungen unternommen werden, auch den in der Hauptstraße vorhandenen Geschäftsbesatz zu erhalten und stärken. Dazu kann die in Kap. 8.3 beschriebene funktionale und gestalterische Aufwertung des Einkaufsumfeldes beitragen (z.B.

punktuell breitere Gehwege, verkehrsberuhigende und Gestaltungsmaßnahmen). Wie bereits dargestellt wurde, wird damit die fußläufige und radverkehrsmäßige Erreichbarkeit verbessert und der Aufenthalt angenehmer gemacht.

Die entlang der Hauptstraße leerstehenden Ladengeschäfte sollten wieder belegt werden, denn diese wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Attraktivitä des zentralen Bereiches aus. Denkbar wäre hier die Ansiedlung einer kleineren gastronomischen Einrichtung oder auch eines Ladens, der regionale Produkte anbietet. Hier könnten die landwirtschaftlichen Betriebe ihre Erzeugnisse an zentraler Stelle und gut erreichbar vermarkten, möglicherweise kombiniert mit einem Blumensortiment der etwas außerhalb liegenden, örtlichen Gärtnerei. Somit würde die Angebotspalette in der Ortsmitte bereichert und über die regionalen Erzeugnisse könnten auch die Touristen angesprochen werden. Es wäre denkbar, dass ein solcher Laden von den Anbietern gemeinschaftlich organisiert und betrieben wird.

Jechtingen und Leiselheim

Die Versorgungssituation in Jechtingen und Leiselheim ist eher schlecht und insbesondere für mobilitätseingeschränkte und ältere Menschen problematisch.

Verschiedene Modellprojekte, um die Grundversorgung im ländlichen Bereich sicherzustellen, wurden in der Vergangenheit bereits entwickelt und erprobt. Für Jechtingen und Leiselheim wäre die Etablierung eines mobilen Verkaufsstandes denkbar, der als rollende Filiale eines Lebensmittelgeschäftes mehrere Gemeinden zu festen Zeiten bereist. Hier wäre eine Kooperation mit den in Sasbach angesiedelten Einzelhändlern sinnvoll.

Internetzugang

Von den Bürgern wurde der Ausbau des schnellen Internets gewünscht für Sasbach gewünscht. Es sollen Glasfaserkabel für Jechtingen verlegt werden. Vorgeschlagen wird der Ausbau im Zuge der Herstellung des Radweges nach Jechtingen oder der Elektrifizierung der Bahn.

Die Qualität der Internetverbindung gehört inzwischen zur Grundausstattung, gilt als Merkmal für Lebensqualität im ländlichen Raum insbesondere für junge Familien und Jugendliche und ist ein wichtiger Faktor für die Wohnstandortwahl. Daher sollte die Gemeinde Anstrengungen unternehmen, hochwertige Internetverbindungen auch in den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen.

10.4 Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung und der Weinbau sind wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung von Sasbach sowie für den Erhalt der Kulturlandschaft und sind ein Identifikationsfaktor (Wein). Bei Konzeptüberlegungen ist daher immer auch darauf zu achten, dass sich die Produktionsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht verschlechtern. Insbesondere der Weinbau ist auch für den Tourismus von Bedeutung.

Die landwirtschaftliche Produktion sollte umweltschonend erfolgen und bei Zuschnitt und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche auf kleinteilige Strukturen geachtet werden, um der Tendenz zu immer großflächigeren Bewirtschaftungseinheiten entgegen zu wirken. Damit wird auch ein Beitrag zur Erhaltung des Landschaftsbildes erbracht.

10.5 Naherholung und Tourismus

Die Gemeinde Sasbach verfügt mit ihren historischen Gebäudestrukturen, der reizvollen landschaftlichen Umgebung und der Lage in einem alten Kulturraum über erhebliches touristisches Potential. Dazu kommt die Funktion als Weinbaugemeinde im Kaiserstuhl und die Nähe zum Rhein und auch zu Frankreich. Dennoch könnte die Gemeinde mit den entsprechenden Angeboten ihre Attraktivität für den Tourismus noch stärken. Die entsprechenden Potentiale und Maßnahmen im Einzelnen darzustellen, würde den Rahmen der vorliegenden Konzeption sprengen und ist mit einem separaten Tourismuskonzept zu ermitteln. Hierbei wären auch der regionale Bezug und der Bezug zu Frankreich herzustellen. Dennoch seien an dieser Stelle schlaglichtartig einige Ideen und Maßnahmen aufgezeigt:

„Sasbach am Kaiserstuhl“
Sasbachs Lage am Kaiserstuhl und die Bedeutung Sasbachs als Weinbaugemeinde sollte im Ort stärker thematisiert und im Ortsbild entsprechende Berücksichtigung finden (z.B. Pflanzen von Reben). Um Wein und Weinbau zu erläutern könnten die Weinberge punktuell mit Informationstafeln ausgestattet werden. Führungen seitens der Winzergenossenschaften z.B. mit Weinproben in den Weinbergen könnten das Angebot ergänzen.

Typische Elemente der Reblandschaft sollten erhalten und gepflegt werden (Weinbergsmauern, Rebhäuschen). *Darüber hinaus ist es Wunsch der Bürgerinnen und Bürger, dass entlang der Rebwege weitere Sitzbereiche angeboten werden.*

Sasbach ist dem „Naturgarten Kaiserstuhl“ angeschlossen, somit existiert bereits eine regionale Plattform zur Präsentation der Kaiserstuhlgemeinden z.B. für die touristische Werbung.

„Sasbach am Rhein“
Der Ort lag einst am Rhein und verdankt auch seine Entstehung dem Fluss. Daher sollte der Rhein wieder eine stärkere Rolle für und in der Gemeinde spielen. In Sasbach existieren noch zwei denkmalgeschützte, ehemalige Fischerhäuser aus dem 18. Jhdt. (Am Damm 1, Susanne-Reisacher Straße 10). Diese können kenntlich gemacht werden und damit die Geschichte Sasbachs als ehemaliges Fischerdorf dokumentieren.

Das touristische Angebot könnte um Veranstaltungen, die den Rhein thematisieren, ergänzt werden (z.B. Rheingold: Goldwaschen, Rheinfisch: Fischerfest, …).

Auch die Erreichbarkeit des Rheins aus Sasbach und den Ortsteilen sollte stellenweise verbessert werden über einen Ausbau und die Beschilderung der Wander- und Radweg (z.B. Zugänglichkeit des Geh- und Radweges parallel zur K 5144 und bessere Querungen der Kreisstraße).

Die Bürger wünschen, dass am Altrhein Badestellen eingerichtet werden. Mögliche Stellen wären am Parkplatz Sponeck und am Sportplatz Jechtingen. Die Einrichtung der Badestellen könnte sehr unkompliziert über die Schaffung von besseren Zugangsmöglichkeiten zum Wasser umgesetzt werden. Zusätzliche Infrastruktur wäre dann nicht erforderlich.

Das am Rhein liegende ehemalige Flusswärterhäuschen ist bereits im Besitz der Gemeinde und könnte nach Umbaumaßnahmen mit einer gastronomischen Nutzung belegt, zu einem Ausflugsziel werden.

„Kulturraum Sasbach und Umgebung“
Die Kaiserstuhlregion ist altes Kulturland und, wie viele archäologische Funde belegen, seit der Jungsteinzeit kontinuierlich besiedelt. Um die Besiedlungsgeschichte der Region zu dokumentieren könnten diese Funde in einem eigenen Raum z.B. im neuen Bürgerzentrum oder im umgebauten Rathaus präsentiert und erläutert werden. Der örtliche Bezug zu den Fundplätzen kann über den wissenschaftlichen Lehrpfad hergestellt werden.

Anhand der vielen denkmalgeschützten Gebäude könnte die Geschichte des Ortes nachgezeichnet werden (z.B. Führungen, (virtueller) Stadtrundgang, Beschilderung-z.B. auch mit QR –Code …).

Sasbachs Bedeutung für den Tourismus zu stärken hat auch die Bürgerinnen und Bürger beschäftigt. Themen waren hier insbesondere die Sicherung des ansprechenden Landschaftsbildes und Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes des Ortes. Ein Anliegen ist auch der Erhalt und die Pflege des vorhandenen wissenschaftlichen Lehrpfades. Es wurde vorgeschlagen, die Wünsche der Touristen mit einem Fragebogen zu erheben.

Beherbergungsgewerbe
Mit einem vielfältigen Angebot an Hotels und Pensionen unterschiedlichen Preisniveaus, die auch gezielt außergewöhnliche Angebote für bestimmte Nutzergruppen machen (Radfahren, Bootfahren, Weinbau, Kochen usw., …) könnten noch weitere Personengruppen angesprochen werden. Auch die Ansiedlung eines Hotels im gehobenen Segment könnte das Angebot bereichern und andere Nutzergruppen anziehen.

10.6 Öffentliche Einrichtungen

Das Vorhandensein einer Grundschule am Ort sowie ausreichend Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind wichtige Voraussetzungen für die Wohnstandortwahl junger Familien. Gleichermaßen müssen auch die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, damit junge Familien sich am Ort ansiedeln können und wohlfühlen, so dass diese Infrastruktureinrichtungen auch weiterhin Bestand haben können. Dies erfordert die Bereitstellung von Wohnraum und Bauflächen und wird auch durch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes begünstigt.

Vereine
Für die vielen in Sasbach und den Ortsteilen aktiven Vereine sind Räumlichkeiten notwendig (s.u.Kap 10.6.1). Daher ist die Errichtung eines ortsteilübergreifenden Bürgerzentrums vorgesehen.

Senioren
Die Zahl der älteren Menschen in Sasbach wird zunehmen. Für diese Generation sind daher zukünftig vermehrt Angebote zu schaffen. Die Bereitstellung von Räumen als offener Treffpunkt in einem barrierefreien Bürgerzentrum könnte einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration älterer Menschen leisten.

Jugendliche
Auch für Jugendliche sollte ein Angebot geschaffen werden, sich auch außerhalb der Vereinsaktivitäten zu treffen. *Die Bürgerinnen und Bürger schlagen vor, einen Jugendclub im Bürgerzentrum einzurichten als Treffpunkt.*

Darüber hinaus sollen die Sportplätze hinter der Limburghalle erweitert werden, was Jugendliche in Eigenregie planen und umsetzen können.

10.7 Kulturelles und Vereinsleben

Bürgerzentrum Jechtingen

Wie in Kap. 5.7 dargestellt ist es, nach den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zu urteilen, Wunsch der Bürger das Bürgerzentrum in Jechtingen als Neubau zu errichten.

Bezüglich des Raumkonzeptes gibt es seitens der Verwaltung und auch in der Bürgerschaft noch keine genauen Festlegungen. *Wichtig erscheint es, dass ein Gebäude als Treffpunkt für alle Bürger und insbesondere für alle Generationen entstehen soll, auch unabhängig von einer Vereinsmitgliedschaft. Auch die Bereitstellung von Räumen für Jugendliche ist ein großes Anliegen der Bürgerinnen und Bürger. Ebenso wie der Wunsch, ein Café oder Eiscafé in das Gebäude zu integrieren.*

Für Versammlungen oder Feierlichkeiten steht in der Gemeinde Sasbach nur die Limburghalle zur Verfügung. *Diese erscheint den Bürgern jedoch für viele Anlässe zu groß, so dass ein kleinerer Versammlungsraum Gegenstand des Raumprogramms sein soll.*

Diskutiert wurde auch, die Ortsverwaltung Jechtingen in das Gebäude zu integrieren. Dies hätte den Vorteil, dass das jetzige Verwaltungsgebäude an der Dorfstraße z.B. zur Refinanzierung des Neubaus veräußert und dann zum Wohngebäude umgebaut werden kann. Auch dieses Gebäude ist sanierungsbedürftig und hier werden in den nächsten Jahren Unterhaltungskosten entstehen.

Um die Störungen für Anwohner durch den zusätzlich entstehenden Verkehr möglichst gering zu halten, sollte mittels eines Parkraumkonzeptes die Parkraumsituation genau untersucht werden. *Auch die Bürger befürchten Probleme durch den zunehmenden Kfz- Verkehr.*

Limburghalle Sasbach

In der Limburghalle finden viele Veranstaltungen der Gemeinde und der Vereine statt und die Halle ist wichtig für das gemeindliche Leben. Damit die Halle auch weiterhin diese Funktion erfüllen kann, ist eine Modernisierung erforderlich, die auch eine energetische Sanierung und die Sanierung der nicht mehr zeitgemäßen Sanitärbereiche umfasst.

11 Verkehrserschließung

11.1 Kfz-Verkehr

Ortsdurchfahrten

Sasbach (Hauptstraße), Jechtingen (Dorfstraße) und Leiselheim (Meerweinstraße)

Wie in Kap. 11, Verkehrserschließung) dargestellt erfüllt der Straßenraum im Innerortsbereich verschiedene Funktionen für unterschiedliche Nutzergruppen mit unterschiedlichen, zum Teil gegensätzlichen Bedürfnissen. Wichtiges Ziel für die verkehrliche Erschließung ist daher einen Ausgleich zwischen diesen Bedürfnissen zu finden und den Verkehr umfeldverträglich abzuwickeln. Dabei stehen insbesondere auch Sicherheitsaspekte im Vordergrund.

Daher sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zu ergreifen. Mit einfachen gestalterischen Mitteln (z.B. Einfahrtsbereiche, Fahrbahneinengungen, Bäume, punktuelle Fahrbahneinengung u.a) kann erreicht werden, dass die Fahrzeugführer aufmerksamer und langsamer fahren. Darüber hinaus könnte mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h entlang der Ortsdurchfahrten ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern geleistet. Geringere Geschwindigkeiten haben eine Reduzierung des von den Kfz und insbesondere vom Schwerlastverkehr ausgehenden Lärms zur Folge, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.

Ein wichtiges Anliegen der Bürgerinnen und Bürger ist die Verkehrsberuhigung in den Orten. Vorgeschlagen wurde flächendeckend Tempo 30 einzuführen. Zur Einhaltung der Geschwindigkeit sollen Geschwindigkeitskontrollen erfolgen.

Da es sich um klassifizierte Straßen handelt, sind die verkehrsrechtlichen Maßnahmen und Umgestaltungsmaßnahmen mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Einkaufsverkehr

Der störende Einkaufverkehrs soll aus der Marckolsheimer Straße und der Limburger Straße auf die nördliche Umfahrung L 113 verlagert werden. Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH hat dazu bereits verschiedene Varianten unterschiedlicher Intensität entwickelt. Das Spektrum der Möglichkeiten umfasst sowohl weiche, verkehrsregelnden Maßnahmen wie z.B. Beschilderung ‚Durchfahrtsverbot' mit ‚Anlieger frei', auch Einbahnstraßenreglungen in Teilbereichen, bis hin zu massiven Eingriffen in das Straßennetzt in Form von Sperrungen und Aufhebung der Durchgängigkeit. Die Varianten liegen im Entwurf vor, sind jedoch noch nicht mit der Verwaltung abgestimmt bzw. vom Gemeinderat beschlossen worden und sollen daher hier auch nicht weiter ausgeführt werden.

Die Verlagerung des Einkaufsverkehrs auf die vorhandene Umfahrung ist ein wichtiges Anliegen der Bürgerinnen und Bürger.

11.1.1 Lkw-Verkehr

Die Verkehrsbelastung durch den übergeordneten Schwerlastverkehr ist als hoch einzustufen. Eine Verlagerung des Lkw-Verkehrs auf die übergeordneten Routen wird daher angestrebt. Dies wird nur erreicht, wenn die Befahrung der Ortsdurchfahrten bezogen auf den Zeitaufwand oder die Durchgängigkeit nicht mehr attraktiv ist. Der Widerstand muss daher in den betroffenen Straßen erhöht werden. Geeignete Maßnahmen dieses Ziel zu erreichen, sind die vorgeschlagenen Umgestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Insbesondere eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Zuge der Ortsdurchfahrten ist dabei zielführend. Darüber hinaus sollten die Lkw-Verkehrsbelastung in einem regionalen Zusammenhang betrachtet und überregional nach Lösungen gesucht werden.

11.2 Fußgängerverkehr

Die Sicherheit und die Aufenthaltsqualität der Fußgänger im Straßenraum zu erhöhen ist ein wichtiges Ziel für Sasbach. Dazu beitragen wird zum einen die vorgeschlagene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.

Vor allem entlang der Ortsdurchfahrt ist bei den Straßenabschnitten mit schmalen Gehwegen zu prüfen, ob diese mit punktuellen Umbaumaßnahmen verbreitert werden können. Fehlende Gehwege im Bereich der Wohngebiete sind nicht in gleicher Weise problematisch, da es sich hier um Tempo 30-Zonen handelt. Außerdem legt die gesamte Straßenraumsituation eine langsame Fahrweise nahe. Auch das Gewerbegebiet ist als Tempo30-Zone beschildert. Hier sind die Straßen jedoch relativ breit ausgebaut und die angeordneten Fahrgeschwindigkeiten werden *laut Aussage der Bürgerinnen und Bürger vor allem von ortsfremden Fahrzeugen übertreten.* Hier sollten Kontrollen durchgeführt werden, um die Einhaltung zu erwirken.

Auch die Anlage von Querungshilfen an wichtigen Querungsstellen (Bahnhof, Zollstraße) dient der Fußgängersicherheit. *Von den Bürgern wurden außerdem Querungsstellen (Fußgängerüberwege) entlang der Wyhler Straße, im Bereich der Sonne in Jechtingen und an der Rosenstraße in Jechtingen gewünscht.* Im Bereich der Wyhler Straße sollte keine punktuelle Querung eingerichtet werden, sondern mit Hilfe von Umgestaltungsmaßnahmen und Geschwindigkeitsbeschränkungen Querungen überall möglich machen und erleichtern. Auch für die Dorfstraße wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung empfohlen, wodurch die Querungen auf der gesamten Straßenlänge erleichert werden. In der Rosenstraße könnte durch eine bauliche Maßnahme (Fahrbahneinengung o.ä.) eine Querungsstelle im Bereich des Kindergarten und ggf. zukünftigen Bürgerzentrums geschaffen werden.

Die Bürger wünschen eine Absenkung der Bordsteinkanten im Bereich von potentiellen Querungsstellen und schlagen eine Begehung mit Kinderwagen oder Rollator vor. Um die Ortsteile miteinander besser zu verbinden wurde vorgeschlagen, hier besonders schöne Wanderwege mit Sitzgruppen u.a. herzustellen.

11.3 Radverkehr

Die Sicherheit von Radfahrern ist insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrten zu erhöhen, die von vielen Radfahrern als zeitkürzeste Route genutzt werden. Viele Ziele befinden sich entlang dieser Hauptstraßen, bzw. werden über sie erreicht (Wohngebiete, Einkaufen, Schule, Badesee,…). Separate Radwege können aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten nicht angelegt werden. Die Sicherheit kann aber insbesondere durch die vorgeschlagenen Tempobeschränkungen und Umgestaltungsmaßnahmen erhöht werden, die das Fahren im Straßenraum angenehmer machen.

Im Bereich von Geschäften sollen Abstellmöglichkeiten für Räder vorgesehen werden. An den Bahnhöfen sollte das Angebot an Fahrradabstellplätzen erweitert werden (Bike & Ride).

Zur Förderung des Radtourismus, zur Verbindung der Ortsteile Sasbachs (Schülerverkehr, Einkaufsverkehr, Berufsverkehr, …) und auch für die Naherholung sollten die überörtlichen, verbindenden Radwege ausgebaut werden.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit große Anstrengungen unternommen, den Radweg nach Jechtingen zu realisieren. Für diese Planung wird in Kürze vom Regierungspräsidium das Planfeststellungsverfahren eingeleitet. *Die Radwegeverbindung nach Jechtingen wird von den Bürgern als sehr wichtig eingestuft. Auch die Verbindung nach Wyhl soll ausgebaut werden.*

Die Bürger schlagen vor, dass sich die Sasbacher Betriebe für die Nutzung des Rades im Berufsverkehr einsetzen sollen („Rad zum Job“).

11.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist insbesondere in den Zeiten des demographischen Wandels eine wichtige Voraussetzung für die Mobilität innerhalb der Ortschaften, für die Erreichbarkeit der Zentren und die Teilnahme Aller am öffentlichen Leben. Darüber hinaus haben öffentliche Verkehrsmittel auch eine Bedeutung für den sanften Tourismus.

Mit dem Ausbau der Breisgau-S-Bahn 2020 bis Ende 2018 wird der Öffentliche Verkehr neu geordnet. Dann soll auf der Schiene ein durchgehender Stundentakt auch samstags und sonntags angeboten werden. Zudem ist geplant, auch weiterhin Schienentaktergänzungsverkehre anzubieten, um zu den Hauptverkehrszeiten einen Halbstundentakt herzustellen. In diesem Zusammenhang soll auch das Buskonzept angepasst werden, wobei darüber zum jetzigen Zeitpunkt von verantwortlicher Seite noch keine Aussage gemacht werden kann.

Die Gemeinde könnte sich jedoch schon im Vorfeld für Verbesserungen im Bereich der innerörtlichen Beziehung, insbesondere an den Wochenenden einsetzen. Die Verbesserungen sind vor allem im Busverkehr zu fordern, um die Teilorte miteinander zu verbinden, den Anschluss an die Schiene für alle Ortsteile zu gewährleisten und auch eine zufriedenstellende Binnenerschließung zu erreichen. Insbesondere für Jugendliche wäre der Betrieb einer Nachtbusverbindung wichtig.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Einrichtung eines Bürgerbusses als Vorschlag genannt. Die Organisation könnte über ehrenamtliche Helfer z.B. FSJ erfolgen. Ebenso über ehrenamtliche Helfer könnte ein Fahrservice für Senioren angeboten werden.

Mit der Einrichtung eines sogenannten Bürgerbusses könnten eventuell verbleibende Defizite im ÖPNV sowohl in räumlicher und als auch in zeitlicher Hinsicht ausgeglichen werden. Als Bürgerbusse werden meist Kleinbusse eingesetzt, die von ehrenamtlich engagierten Fahrern gefahren werden. Die Organisation erfolgt in der Regel über die Gründung eines Bürgerbusvereins. Eine Finanzierung ist über Mitgliedsbeiträge, den Fahrscheinverkauf und kommunale Zuschüsse möglich. In einigen ländlichen Regionen Baden-Württembergs werden bereits erfolgreich Bürgerbusse betrieben.

Das ÖPNV-Angebot in Sasbach ist zudem etwas unsortiert und vor allem für Fremde unübersichtlich und sollte daher übersichtlicher gestaltet und über Fahrpläne und sonstige Informationen verständlicher aufbereitet werden.

11.5 Ruhender Verkehr

<u>Sasbach</u>
Entlang der Hauptstraße parken die Geschäftskunden ungeordnet, z.T. verkehrswidrig auf dem Gehweg, was den Bewegungsraum der Fußgänger einschränkt. Daher sollte das Parken über die Anlage von Längsparkständen im Fahrbahnbereich geordnet und so auch der Parkraumbedarf der Kunden gedeckt werden. Die Gehwege sollen von parkenden Fahrzeugen frei bleiben, denn gerade im Bereich der Geschäfte halten sich vermehrt auch Fußgänger auf.

Die Bürgerinnen und Bürger fordern eine Verbesserung der Parkraumsituation in der Hauptstraße. Sie schlagen vor, die Gewerbetreibenden zur Errichtung von Stellplätzen anzuhalten.

Auch im Straßenraum der Wyhler Straße sollten die Gehwege von parkenden Autos befreit und die Parkstände im Fahrbahnbereich angeordnet werden. Für die Habsburger Straße liegt bereits eine Planung zur Umgestaltung des Straßenraumes vor. Hier werden ebenfalls öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Für Berufspendler die die Bahn nutzen und den Bahnhof mit dem Auto anfahren, stehen bislang keine Parkstände in Bahnhofsnähe zur Verfügung. Auf einer dem Bahnhof gegenüberliegenden gemeindeeigenen Fläche, könnte ein Park & Ride Parkplatz erstellt werden.

Jechtingen

Der parallele Erschließungsweg zwischen südlicher Gebäudereihe und dem Dorfbach wird zum Parken genutzt. Diese schöne städtebauliche Situation könnte durch Gestaltung und Ordnen der Parkraumsituation deutlich an Qualität gewinnen und die Ortsmitte von Jechtingen aufwerten (Aufenthaltsqualität, Dorfbach erleben).

Leiselheim

In Leiselheim sind keine Maßnahmen für den Ruhenden Verkehr erforderlich. Entlang der Meerweinstraße wird nur vereinzelt im Straßenraum geparkt, was aber nicht problematisch erscheint.

12 Zeit- und Maßnahmenplan

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden verschiedene Maßnahmen vorgestellt, die mit unterschiedlichen Prioritäten umgesetzt werden sollen.

Kurzfristige Maßnahmen – innerhalb der nächsten 5 Jahre

Projekt	Maßnahme	Ziele
Wohnumfeldverbesserung / Straßenraumgestaltung		
Umbau der Marckolsheimer Straße	Umgestaltung des Querschnittes, Stellplätze, Bäume	Verkehrsberuhigung, Aufwertung Wohnumfeld, Verlagerung Durchgangsverkehr
Umbau der Habsburger Straße	dto.	dto.
St. Martin Platz	Platzgestaltung, Herstellung Ortsmitte	Aufwertung Wohnumfeld, Erhöhung Aufenthaltsqualität
Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrten Hauptstraße / Jechtinger Straße / Wyhler Straße, Meerweinstraße, Dorfstraße	Parkstände, Bäume, punktuelle Umbaumaßnahmen (Querungsstellen, Gehwegverbreiterungen)	Aufwertung Wohnumfeld, Erhöhung Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Verlagerung Durchgangsverkehr, Parken ordnen
Verkehrsberuhigung Limburger Straße, Fabrikstraße		Aufwertung Wohnumfeld, Sicherheit, Parkens ordnen
Verkehrskonzeption / Ruhender Verkehr		
Umsetzung des Verkehrskonzeptes	derzeit in Arbeit	Verkehrslenkung, Verhinderung Durchgangsverkehr, Verkehrsberuhigung, Sicherheit
Geschwindigkeitsreduzierung in den Ortsdurchfahrten	Einrichtung Tempo 30	Sicherheit, Verkehrsberuhigung, Aufenthaltsqualität
Park & Ride Platz am Bahnhof	Planung und Bau	Parken ordnen, Förderung ÖPNV
Modernisierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden		
Sanierung Rathaus	Grundsanierung, Energetische Sanierung, Barrierefreiheit	Zugänglichkeit verbessern, Energieeinsparung, Herstellung zeitgemäßer Arbeitsplatzbedingungen, Erhalt der Gebäudesubstanz
Sanierung Limburghalle	Energetische Sanierung, Modernisierung Sanitärbereich	Verbesserung der Nutzbarkeit (Vereine; Sport)
Private Modernisierungsmaßnahmen		
Verschiedene private Modernisierungsmaßnahmen		Erhaltung Gebäudebestand, Ortsbild aufwerten, bessere Nutzbarkeit, Wohnen im Ortskern stärken
Bauen und Wohnen		
Mobilisierung der unbebauten Grundstücke im Bestand in allen Ortsteilen	Eigentümerberatung	Innenentwicklung; Schonung von Natur- und Landschaft; Wohnraum für junge Familien
Neuordnung im Bestand (Jechtingen)	Bebaubarkeit herstellen durch Umnutzung, Abbruch, Zusammenlegung von Grundstücken	Innenentwicklung, Sicherung Ortsbild, Belebung Ortskern
Baulandentwicklung	Erschließung Baugebiet Jechtingen	Bereitstellung von Bauflächen für junge Familien; Verhinderung Abwanderung
Mehrgenerationenwohnen und Betreutes Wohnen	Schaffung Baurecht, Bereitstellung Grundstücke	Wohnen im Alter im Ort möglich machen

Entflechtung Gemengelage		
Umsiedlung Gewerbebetriebe Limburgstraße (ggf. Aufgabe des Standortes)	Schaffung Baugrundstück für Wohnungsbau / ggf. Mehrgenerationenwohnen	Störungen durch Gemengelage beseitigen, Wohnen in der Ortslage
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Realisierung Bürgerzentrums Jechtingen	Planung, Abriss der Schule und Neubau Bürgerzentrum	Ortsteilübergreifender Treffpunkt für Alle und alle Generationen
Nahversorgung		
Belegung der gewerblichen Leerstände in Sasbach	Eigentümergespräche, Vermittlung von Interessenten	Belebung der Ortsmitte, Erhaltung der Versorgungsfunktion
Einsetzen eines mobilen Verkaufstandes für Leiselheim u. evt.Jechtingen	Kooperation mit Geschäften in Sasbach vermitteln	Sicherung der Nahversorgung von weniger mobilen Menschen
Erhaltung der bestehenden Versorgung in Jechtingen	Kooperationen mit Geschäften in Sasbach vermitteln	Sicherung der Nahversorgung von weniger mobilen Menschen
Mobilität		
Radweg Jechtingen	Baumaßnahme	Herstellung einer durchgehenden schnellen Radverkehrsverbindung, Förderung des Radverkehrs, Ökologie
Bürgerbus/ Mitfahrerzentrale	Prüfung und Umsetzung alternativer Mobiltätskonzepte	Sicherung der Mobilität auch in bedienungsschwachen Zeiten des ÖPNV, Bedienung innerorts
Internet		
Schnelles Internet für die Ortsteile		Komfort, Standortkriterium für Wohlstandortwahl

Mittelfristige Maßnahmen – innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre

Projekt	Maßnahme	Ziel
Wohnumfeldmaßnahme		
Gestaltung Dorfplatz Jechtingen	Umgestaltung zu einem Platz, Ansiedlung Gastronomie	Schaffung Ortsmitte, Aufenthaltsqualität herstellen
Umbau der Einfahrtsbereiche	Einengung des Querschnittes, Querungsstelle oder Baumtor	Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit; Sicherheit erhöhen, Querungen erleichtern
Verbreiterung der Gehwege	Punktuelle Baumaßnahmen im Verlauf der Ortsdurchfahrten	Sicherheit für Fußgänger
Natur und Landschaft		
Landschaftspflegemaßnahmen Biotopschutzmaßnahmen	Herausnahme gemeindlicher Grundstücke aus der Nutzung, Bepflanzung als Streuobstwiese .	Naturschutz, Sicherung des Landschaftsbilds

Langfristige Maßnahmen – in 10 Jahre und später

Projekt	Maßnahme	Ziel
Natur und Landschaft – Wohnumfeld		
Renaturierung Dorfbach Jechtingen	Ökologische Aufwertung des Bachbettes, Gestaltung Uferbereich	Ökologie, Aufenthaltsqualität herstellen

V Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept werden alle Aspekte der gemeindlichen Entwicklung betrachtet und zu einer Gesamtschau zusammen gebunden. Der Schwerpunkt wurde dabei aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung die Entwicklung einer Ortsmite in sasbach, die Umsetzung von Verkehrsberuhigungs- und Wohnumfeldmaßnahmen und die Aktivierung des Innenentwicklungspotentials gelegt Parallel zur Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde eine umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Etliche Aspekte der Entwicklungsleitsätze und die Ergebnisse aus den BürgerRäten, der Bürgerwerkstatt und dem BürgerCafe konnten daher in das Gemeindeentwicklungskonzept direkt einfließen.

Das Konzept kann als Grundlage zur Abstimmung mit anderen Planungsträgern sowie bei der Antragstellung für die Aufnahme in das ELR als Schwerpunktgemeinde genutzt werden.