

# Plan d'aménagement général (PAG)

→ „Route de Luxembourg – Haupeschhaff“ à Roodt-sur-Syre

## **Punktueller Teiländerung des PAG**

(Modification #04)

Justificatif

Etude préparatoire

Projet de Modification

Annexes

März 2026



## VORWORT

Die Gemeinde Betzdorf beabsichtigt, den schriftlichen Teil und den grafischen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) bezüglich zweier Flächen entlang der *Route de Luxembourg* und der *Rue Haupeschhaff* punktuell zu ändern.

Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf wurde am 1. Februar 2019 vom Gemeinderat gestimmt und am 1. August 2019 durch das Innenministerium (Ref 122C/013/2018) und am 6. Mai 2019 durch das Umweltministerium (Ref 80270/PP/CS-mb) genehmigt.

Die als „*Zone d'habitation 1* [HAB-1]“ und „*Zone d'habitation 2* [HAB-2]“ sowie „*Zone de jardins familiaux* [JAR]“ ausgewiesenen Flächen, die zugleich mit einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier – nouveau quartier* (PAP NQ)“ überlagert sind, sollen über die derzeitige Abgrenzung der „*Zone agricole* [AGR]“ hinaus erweitert werden. Zusätzlich soll die angrenzende Parzelle, auf der sich der geschützte Haupeschhaff befindet, teilweise in den PAP NQ integriert werden. Die Flächen werden zum Schutz der Grünelemente mit Servituten überlagert.

Da die Flächen fortan in einem Gesamtkonzept beplant und entwickelt werden sollen, werden die bestehenden *Schéma Directeur* SD-R05 „*Haupeschhaff*“ und SD-R06 „*Route de Luxembourg*“ zusammengelegt und überarbeitet.

Diese Teiländerung ist Voraussetzung für die Entwicklung der Flächen im Sinne einer kohärenten Gesamtplanung. Das Gesamtkonzept soll gewährleisten, dass die baulichen und freiraumbezogenen Strukturen der betroffenen Flächen aufeinander abgestimmt und in einem funktionalen Zusammenhang entwickelt werden.

Des Weiteren wird der Verlauf der Stromleitung, die mittlerweile unterirdisch verläuft, als nachrichtliche Übernahme aus dem PAG entfernt.

Die Änderung des PAG zielt auch auf die Änderung des schriftlichen Teils des PAG, um spezifische Vorgaben für die „*zone de servitude « urbanisation – coulée verte »*“ zu formulieren.

Analog dazu bringt die Änderung des PAG auch eine Änderung des grafischen Teils der PAP QE (*plan de repérage*) mit sich, da die Parzelle 80/4878 mit dem darauf befindlichen Haupeschhaff teilweise in den PAP NQ integriert wird. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle des Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Die Zusammenfassung auf Seite 13 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,
- » der *Étude préparatoire*,

» dem Änderungsentwurf des PAG, parties écrite et graphique.

Im Rahmen der vorliegenden *Modification ponctuelle* wurde, gemäß den Bestimmungen des entsprechenden Gesetzes (*loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*) eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durch das Büro *best Ingénieurs-Conseils* durchgeführt.

Auf Grundlage dieser Untersuchung ist die Gemeinde Betzdorf der Ansicht, dass die hier behandelte punktuelle Teiländerung des PAG keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* mit sich bringt. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben vom 17. November 2025 (im Anhang), unter der Voraussetzung, dass die in der UEP formulierten Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Beplanung und Entwicklung der Flächen berücksichtigt und umgesetzt werden sowie unter der Voraussetzung, dass die Gesamtfläche als Habitat nach Art. 17 und Art. 21 des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet wird.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Section A. Justificatif</b>		<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Identifizierung der Änderungen</b>	<b>11</b>
1.1	Verortung der betroffenen Flächen	11
1.2	Zu ändernde Artikel in der <i>Partie écrite</i>	12
<b>2</b>	<b>Begründung</b>	<b>13</b>
2.1	Zusammenfassung und Begründung der Änderungen	13
<b>Section B. Etude préparatoire</b>		<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Teil 1 : Bestandsanalyse</b>	<b>19</b>
1.1	Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen	19
1.2	Bevölkerungsstruktur	19
1.3	Ökonomische Situation	19
1.4	Eigentumsverhältnisse	19
1.5	Städtebauliche Struktur	19
1.6	Gemeinschaftseinrichtungen	19
1.7	Mobilität	19
1.8	Wasserkreislauf und Versorgungsnetze	19
1.9	Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft	19
1.10	Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte	20
1.11	Städtebauliches Entwicklungspotenzial	20
1.12	Nationale Grunddienstbarkeiten	20
<b>2</b>	<b>Teil 2 : Entwicklungskonzept</b>	<b>20</b>
2.1	Städtebauliches Konzept	20
2.2	Mobilitätskonzept	20
2.3	Landschaftskonzept	20
2.4	Finanzierungskonzept	20
<b>3</b>	<b>Teil 3 : <i>Schémas Directeurs</i></b>	<b>21</b>
<b>Section C. Änderungsentwurf</b>		<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Änderungen des PAG</b>	<b>25</b>
1.1	<i>Partie écrite</i>	25
1.2	Partie graphique	29

2	<i>Versions coordonnées</i>	35
<b>Section D. Anhang</b>		<b>37</b>
1	Fiche de présentation	39
2	Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)	41
3	Certificat PAG Upload	43
4	Schéma Directeur	45

## **PLÄNE**

Plan 1	Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié	15
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	31
Plan 3	Extrait du PAG modifié	33

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1	Auszug aus dem Luftbild (Orthophoto 2025) mit Darstellung der betroffenen Flächen	11
Abbildung 2	Auszug aus dem digitalen Katasterplan (2025) mit Darstellung der betroffenen Flächen	12

## **TABELLEN**

Tabelle 1	Annexe: Fiche de présentation	39
-----------	-------------------------------	----



## Section A. Justificatif



# 1 Identifizierung der Änderungen

In der vorliegenden Begründung (*justificatif*) wird dargelegt, auf welche Weise und in welchem Umfang die punktuelle Änderung des PAG notwendig und gerechtfertigt ist.

## 1.1 Verortung der betroffenen Flächen

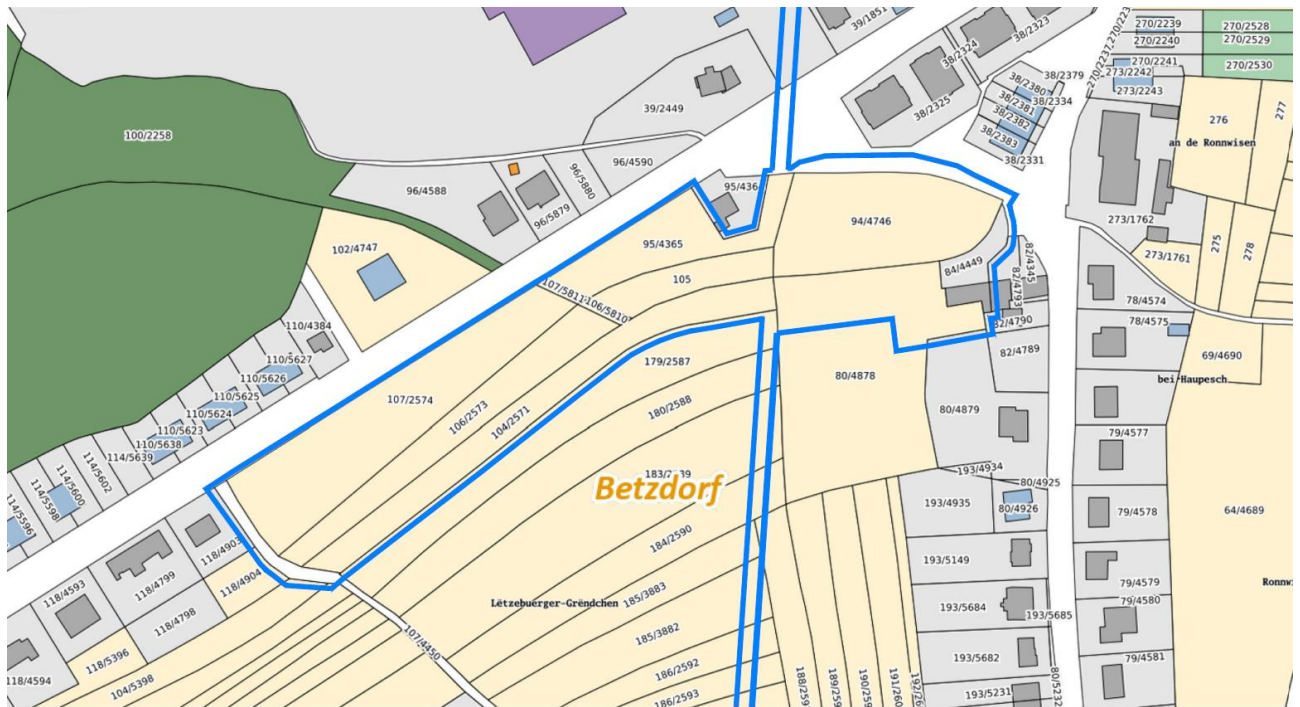
Die vorliegende punktuelle Teiländerung des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Betzdorf betrifft die Flächen SD-R05 in der *Rue Haupeschaff* und SD-R06 entlang der *Route de Luxembourg*, welche aktuell als „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ und als „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ sowie als „Zone de jardins familiaux [JAR]“ ausgewiesen sind.

**Abbildung 1** Auszug aus dem Luftbild (Orthophoto 2025) mit Darstellung der betroffenen Flächen



Quelle: [geoportail.lu](https://geoportail.lu) (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2025

Abbildung 2 Auszug aus dem digitalen Katasterplan (2025) mit Darstellung der betroffenen Flächen



Quelle: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2025

## 1.2 Zu ändernde Artikel in der *Partie écrite*

Die vorliegende punktuelle Teiländerung des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Betzdorf betrifft auch eine Änderung an einem Artikel im schriftlichen Teil (*partie écrite*), um eine Übereinstimmung mit dem grafischen Teil (*partie graphique*) herzustellen und spezifische Vorgaben zu ergänzen:

- » „Art. 21 Zone de servitude « urbanisation »“: Ergänzung der Servitude „urbanisation – coulée verte“

## 2.1 Zusammenfassung und Begründung der Änderungen

Mit der vorliegenden punktuellen Teiländerung des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf sollen die Abgrenzungen der aktuell als „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ (SD-R05) und „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ sowie „Zone de jardins familiaux [JAR]“ (SD-R06) ausgewiesenen Flächen erweitert bzw. geändert werden:

### „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ und „Zone de jardins familiaux [JAR]“ (SD-R06)

Die südlich an die bestehende „Zone de jardins familiaux [JAR]“ angrenzende Parzelle 104/2571 soll von einer „Zone agricole [AGR]“ in eine „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ umgewidmet werden. Damit soll eine bessere Bebaubarkeit und eine Verbindung zur Fläche SD-R05 geschaffen werden.

Am westlichen Rand der „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ soll ein schmaler Streifen in die „Zone agricole [AGR]“ umgewidmet werden, um die Nutzung dieses Wirtschaftswegs als Zufahrt zu den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen zu sichern.

Zusätzlich soll der aktuell als „Zone des jardins familiaux [JAR]“ ausgewiesene Bereich im SD-R06 in eine „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ umgewidmet werden, um die Nutzbarkeit der Fläche durch zusätzlichen Raum für Grünanlagen flexibler zu gestalten.

Die Bereiche der „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“, welche derzeit als „Zone des jardins familiaux [JAR]“ und als „Zone agricole [AGR]“ ausgewiesen sind, werden mit einer „Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »“ überlagert. Mit dieser Überlagerung soll gewährleistet werden, dass diese Bereiche nicht bebaut, sondern zur Schaffung von Grün- und Retentionsflächen genutzt werden.

Da die beiden Wohnzonen mit dieser Teiländerung des PAG zukünftig aneinandergrenzen, soll die östliche Abgrenzung der „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ so angepasst werden, dass sie auf den gemeinsamen Grenzen der Parzellen 95/4365 und 94/4746 bzw. entlang des geplanten Wasserlaufs verläuft. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Ufervegetation des *Kuelebaachs* soll die nördliche Außengrenze mit der „Zone de servitude « urbanisation- éléments naturels /arbre »“ überlagert werden.

Die Überlagerung mit einer „Zone soumise à un plan d'aménagement particluier « nouveau quartier » (PAP NQ)“ wird für die gesamte „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ gelten.

### „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ und „Zone mixte urbaine [MIX-u]“ (SD-R05)

Ein Teil der Parzelle 80/4878 und ein Teil der Parzelle 94/4746 werden von einer „Zone agricole [AGR]“ in eine „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ umgewidmet. Diese Extension erlaubt es, die Teilflächen R05 und R06 miteinander zu verbinden und somit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine bessere Bebaubar- und Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Wie oben erwähnt, wird die „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ auch auf den bislang als „Zone d'habitation 2 [HAB-2]“ ausgewiesenen Teil der Parzelle 94/4746 erweitert.

Zusätzlich soll der südöstliche Teil der Teilfläche, auf welchem sich der geschützte Haupeschauff befindet und welcher bislang in den PAP QE integriert war, als „Zone mixte urbaine [MIX-u]“ klassiert und mit einer „Zone soumise à un plan d'aménagement particluier « nouveau quartier » (PAP NQ)“ überlagert werden.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Ufervegetation des *Kuelebaachs* wird die nördliche Außengrenze mit der „Zone de servitude « urbanisation- éléments naturels /arbre »“ überlagert.

Da sich mit der Erweiterung der „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ die Außengrenzen dieses Teilbereichs

verschieben, wird die darauf befindliche Servitude „*urbanisation – intégration paysagère*“ aufgehoben.

Die Überlagerung mit einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particluier „nouveau quartier“*“ (PAP NQ)“ wird für die gesamte „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ und „*Zone mixte urbaine [MIX-u]*“ gelten.

### **Nachrichtliche Darstellungen**

Um die Bebaubarkeit der „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ zu gewährleisten, wird im Rahmen der Umsetzung des Bauprojektes der Wasserlauf, welcher bislang die Fläche durchquerte, verlegt. Der Wasserlauf soll zukünftig zwischen den beiden Nutzungsbereichen „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ und „*Zone d'habitation 2 [HAB-2]*“ verlaufen. Dementsprechend wird im PAG der Verlauf der „*Cours d'eaux / Eaux stagnantes*“ geändert. Desweiteren entspricht der im *PAG en vigueur* dargestellte Verlauf des *Kuelebaachs* entlang der nördlichen Grenze der „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ nicht dem realen Verlauf vor Ort und soll im Rahmen der punktuellen Änderung des PAG ebenfalls angepasst werden.

Wie in den Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) empfohlen und vom Umweltministerium als Voraussetzung für eine Entwicklung der Flächen bestätigt, wird die Gesamtfläche als Habitat nach Art. 17 und Art. 21 des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet.

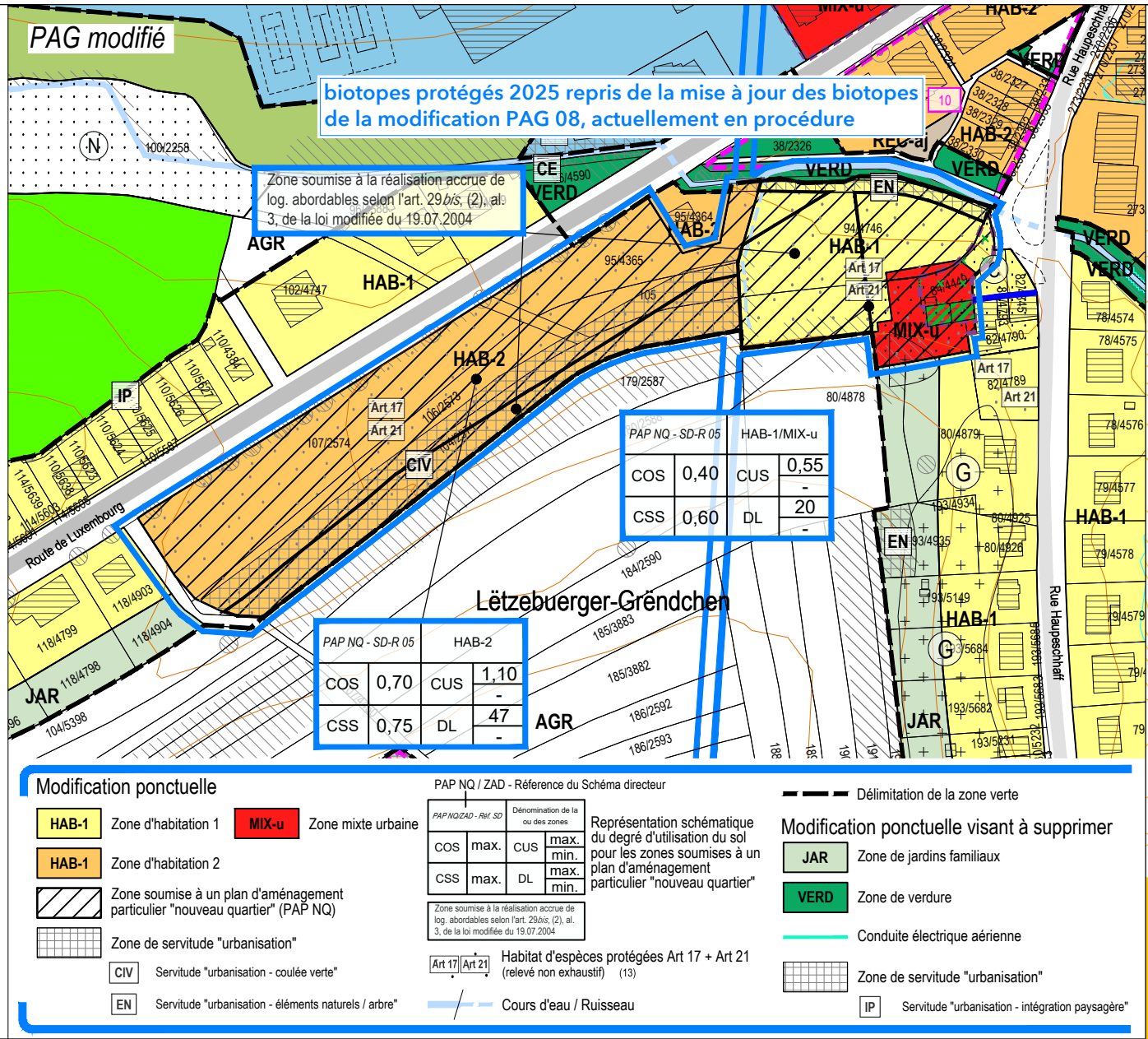
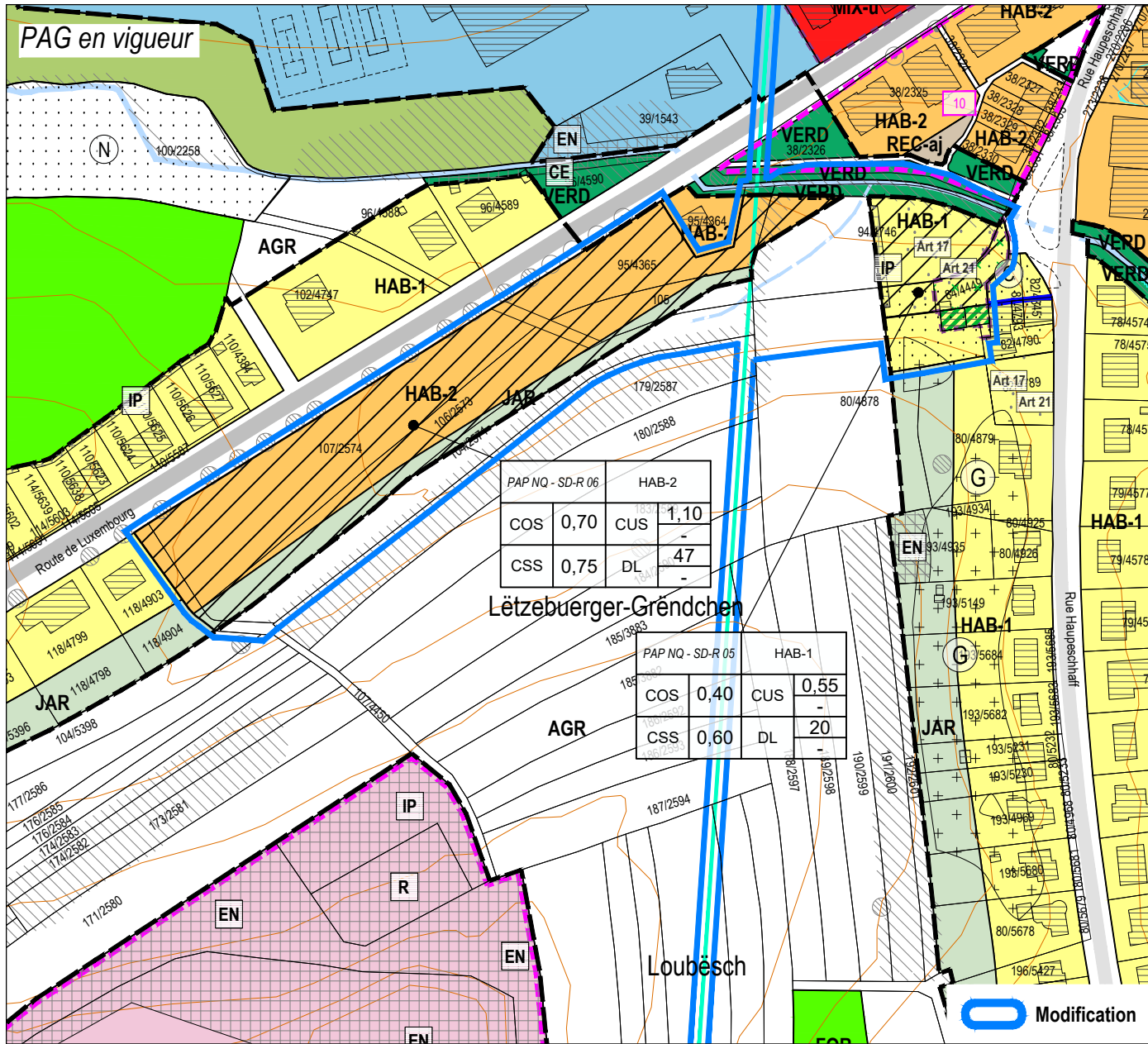
Um den PAG den realen Gegebenheiten vor Ort anzupassen, wird die Darstellung der „*Conduite électrique aérienne*“, welche ehemals zwischen beiden Flächen verlief und mittlerweile unterirdisch gelegt wurde, entfernt.

Zusätzlich soll in der *Partie écrite* unter dem Artikel 21 spezifische Vorgaben für die „*Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »*“, die mit der vorliegenden punktuellen Änderung eingeführt wird, ergänzt werden.

Diese Teiländerung ist Voraussetzung für die Entwicklung der Flächen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes. Durch die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kann eine aufeinander abgestimmte und funktional zusammenhängende Entwicklung im Sinne einer kohärenten Gesamtplanung gewährleistet werden. Ziel des Gesamtkonzeptes ist die Schaffung eines zusammenhängenden Quartiers, dessen bauliche Strukturen, Erschließungssysteme sowie Freiraum- und Grünraumqualitäten in einem übergeordneten planerischen Zusammenhang stehen. Die Flächen sollen dabei nicht als isolierte Quartiere, sondern als funktionale und gestalterische Einheit entwickelt werden.

Da die Flächen fortan in einem Gesamtkonzept beplant und entwickelt werden, werden die bestehenden *Schéma Directeur* SD-R05 „*Haupeschhaff*“ und SD-R06 „*Route de Luxembourg*“ zusammengeführt und überarbeitet. Das fortan gültige *Schéma Directeur* trägt die Bezeichnung SD-R05 „*Route de Luxembourg / Rue Haupeschhaff*“. Das *Schéma Directeur* SD-R06 entfällt damit.

Analog dazu bringt die Änderung des PAG auch eine Änderung des grafischen Teils der PAP QE (*plan de repérage*) mit sich. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.



**Modification ponctuelle du PAG**  
 → Route de Luxembourg / Rue Haupescht  
 à Roodt sur Syre  
**Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié**



Plan 1  
 Échelle 1:2.500  
 Mars 2026

36, rue des Prés  
 L-2349 Luxembourg  
 T +352 33 02 04  
 www.zeyenbaumann.lu

**Légende du PAG en vigueur**

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- JAR Zone de jardins familiaux
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- BEP-éq Zone de bâtiments et équipements publics - équipements
- BEP-dp Zone de bâtiments et équipements publics - dépôt
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- Sp-n Zone d'activités spécifiques nationale
- COM Zone commerciale
- REC-aj Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
- GARE Zone de gares ferroviaires

**Zones superposées**

- 01 PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
- EN/○ Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- IP-j Servitude "urbanisation - intégration jardin"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CV Servitude "urbanisation - coupure verte"
- CIV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- AC Servitude "urbanisation - accès"
- PE Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:**

- Aménagement du territoire
- Plans directeurs sectoriels - PDS (17)
- PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)
- PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (9)
- Immeubles et objets / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (10)
- Zone inondable - HQ100 (10)
- Zone inondable - HQ extrême (10)
- Zone de protection d'eaux (11)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)
- Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Mesure CEF - habitat d'espèces protégées (relevé non exhaustif) (13)
- Ligne ferroviaire (3)
- Autoroute (A) (3)
- Routes nationales (RN) (3)
- Chemins repris (CR) (3)
- Réseau routier et stationnement
- Limite de la commune (3)
- Servitude "urbanisation - rétention"
- Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"
- Servitude "urbanisation - construction souterraine"
- Servitude "urbanisation - entrée de localité"
- Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (14)
- Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (14)
- Zone de risques - "contamination"
- Zone de risques naturels prévisibles (15)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
- Conduites électriques aériennes (3)
- Réseau eau potable existant

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2015  
 (2) Mise à jour, AC Betzdorf et Z+B  
 (3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg, 2005  
 (4) Modification ponctuelle « secteurs sauvegardés » 18.04.2016 et actualisations 2018  
 (5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
 (6) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
 ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
 (7) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
 ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017  
 (8) Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2015  
 (9) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 21 février 2018)  
 (10) Mémorial A Nr. 42 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre  
 (11) Mémorial A Nr. 4748 de Règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Lambour, Giedgendall 1, Giedgendall 2, Lampicht, Auf Setzen 1 et Auf Setzen 4 et situés sur le territoire des communes de Betzdorf et Flaxweiler.  
 (12) Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été reportées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles: Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen-Baumann, 2013  
 Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008  
 (13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou de l'article 21 et de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2017  
 (15) Service géologique de l'Etat, janvier 2010  
 (16) Tracé de principe, BEST, 2017 - localisation et largeur du couloir à définir dans le projet d'exécution  
 (17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « zones d'activités »



## Section B. Etude préparatoire



# 1 Teil 1 : Bestandsanalyse

Es werden nur die Unterkapitel der vorbereitenden *Étude préparatoire* analysiert, die von den geplanten Änderungen betroffen sind.

## 1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den nationalen, regionalen und grenzüberschreitenden Kontext.

## 1.2 Bevölkerungsstruktur

Die geplanten Änderungen haben, bis auf ein geringfügig höheres Entwicklungspotenzial, keine Auswirkungen auf die Demografie.

## 1.3 Ökonomische Situation

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die ökonomische Situation.

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse.

## 1.5 Städtebauliche Struktur

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtstruktur der Gemeinde, sie führen jedoch lokal zu einer besseren Fassung der *Route de Luxembourg* und verbessern durch die Schaffung von Grün- und Freiräumen mit integrierten Fuß- und Radwegen die Wohnumfeldqualität im südwestlichen Bereich der Ortschaft Roodt-sur-Syre.

## 1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen, da sich das Entwicklungspotenzial nur geringfügig erhöht.

## 1.7 Mobilität

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gesamtmobilität der Gemeinde, sie führen jedoch lokal durch neue Fuß- und Radwege zu einem besseren Wegenetz im südwestlichen Bereich der Ortschaft Roodt-sur-Syre.

## 1.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und Versorgungsnetze, da sich das Entwicklungspotenzial nur geringfügig erhöht.

## 1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Die geplanten Änderungen haben nur geringe Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt sowie die Landschaft. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben vom 17. November 2025 (im Anhang), unter der Voraussetzung, dass die in der Umwelterheblichkeitsprüfung formulierten Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Beplanung und Entwicklung der Flächen berücksichtigt und umgesetzt werden sowie unter der Voraussetzung, dass die Flächen in ihrer

Gesamtheit als Habitats nach Art. 17 und Art.21 des Naturschutzgesetzes im PAG dargestellt werden. Daher werden die Flächen im Rahmen dieser Teiländerung im PAG entsprechend gekennzeichnet.

Da mittlerweile eine Aktualisierung des Biotopkatasters der Gemeinde Betzdorf vorgenommen wurde, werden auf den von dieser Teiländerung betroffenen Flächen im PAG die geschützten Biotope aktualisiert.

## **1.10 Analyse der verbindlichen und nicht-verbindlichen Pläne und Projekte**

Die verbindlichen und nicht-verbindlichen Pläne und Projekte haben keine Auswirkungen auf die betreffende Teiländerung des PAG.

## **1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial**

Die geplanten Änderungen haben nur geringfügige Auswirkungen auf das städtebauliche Entwicklungspotenzial, da auf den Bereichen der „Zone agricole [AGR]“, die im Rahmen dieser Teiländerung umgewidmet werden, eine Bebauung zu Wohnzwecken nur auf der „Zone d’habitation 1 [HAB-1]“ ermöglicht wird. Im Bereich der „Zone d’habitation 2 [HAB-2]“ wird der bislang als „Zone agricole [AGR]“ und „Zone des jardins familiaux [JAR]“ ausgewiesene Bereich mit einer „Zone de servitude urbanisation – coulée verte“ überlagert, sodass in diesem Bereich keine Bebauung zulässig ist. Das Entwicklungspotenzial weicht somit nach der Umsetzung des Quartiers nur geringfügig vom vorherigen Potenzial ab.

## **1.12 Nationale Grunddienstbarkeiten**

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die nationalen Grunddienstbarkeiten.

# **2 Teil 2 : Entwicklungskonzept**

## **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept.

## **2.2 Mobilitätskonzept**

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept.

## **2.3 Landschaftskonzept**

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Landschaftskonzept.

## **2.4 Finanzierungskonzept**

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Finanzierungskonzept.

### 3 Teil 3 : Schémas Directeurs

Da die Flächen fortan in einem Gesamtkonzept beplant und entwickelt werden, werden die bestehenden *Schéma Directeur* SD-R05 „*Haupeschhaff*“ und SD-R06 „*Route de Luxembourg*“ zusammengeführt und überarbeitet. Das fortan gültige *Schéma Directeur* trägt die Bezeichnung SD-R05 „*Route de Luxembourg / Rue Haupeschhaff*“. Das *Schéma Directeur* SD-R06 entfällt.

Das entsprechende *Schéma Directeur* ist integraler Bestandteil der *Étude préparatoire* und befindet sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang dieses Dokuments.



## Section C. Änderungsentwurf



# 1 Änderungen des PAG

Die Änderungen betreffen die *Partie écrite* und die *Partie graphique* des PAG der Gemeinde Betzdorf.

## 1.1 *Partie écrite*

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

### **Art. 21. Zone de servitude «urbanisation»**

Les zones de servitude «urbanisation» constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles que les dimensions indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement le projet de construction doit préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:

#### **EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre »**

Les zones de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » visent à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des:

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

**IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

Les zones de servitude « urbanisation – intégration paysagère » visent à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements paysagers végétalisés composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction, stockage de matériaux, stationnement de véhicules à ciel ouvert, ainsi que tout remblai et déblai.

Seules des aires de jeux et de repos, des chemins dédiés à la mobilité douce, les réseaux d'infrastructures, ainsi que les espaces de rétention pour les eaux de pluie y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

**IP-j Zone de servitude « urbanisation – intégration jardin»**

Les zones de servitude « urbanisation – intégration jardin » visent à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin, sur une profondeur de 3,00 mètres et indiquées sur la partie graphique. Y sont autorisés uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone.

**CE Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »**

Les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés.

Toutefois les aménagements légers, tels qu'un chemin piétonnier, un ponceau, une clôture et un circuit pour un petit train de jardin sont autorisés à Olingen sur les parcelles 355/3134 et 355/3234 (section C d'Olingen) et à Roodt-sur-Syre sur la parcelle 96/4590 (section E de Mensdorf).

**CV Zone de servitude « urbanisation – coupure verte »**

Les zones de servitude « urbanisation – coupure verte » visent à maintenir les espaces libres entre des ensembles construits. Y sont interdits toute construction, ainsi que tout aménagement de stockage, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Le développement des éléments naturels est autorisé.

**CIV**      **Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »**

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité des habitats d'espèces. Un aménagement paysager composé majoritairement par des plantations d'essences feuillues adaptées aux conditions stationnelles est à prévoir.

Toute construction y est interdite ; toutefois, les infrastructures de viabilisation– tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau et les infrastructures techniques y sont admises, sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées. Y peuvent également être admis des jardins communautaires avec des abris de jardins d'une surface maximale de 6,00 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale d'au maximum 2,50 mètres.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

**AC**      **Zone de servitude « urbanisation – accès»**

Les zones de servitude « urbanisation – accès » visent à réserver l'accès carrossable, ainsi que des stationnements.

**Pé**      **Zone de servitude « urbanisation – stationnement écologique à ciel ouvert »**

Les zones de servitude « urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert » visent à réserver les surfaces nécessaires à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire. Toutes autres constructions sont interdites.

Les zones de servitude « urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert » doivent être aménagées selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

**R**      **Zone de servitude « urbanisation – rétention »**

Les zones de servitude « urbanisation – rétention » visent à réserver les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les espaces de rétention sont à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage. Des chemins dédiés à la mobilité douce et des aménagements d'agrément y sont autorisés.

**AT**      **Zone de servitude « urbanisation – aménagement anti bruit »**

Les zones de servitude « urbanisation – aménagement anti bruit » visent à réserver les surfaces nécessaires pour l'aménagement de mesures anti bruit. Le PAP NQ doit préciser le type de mesures à prévoir ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation.

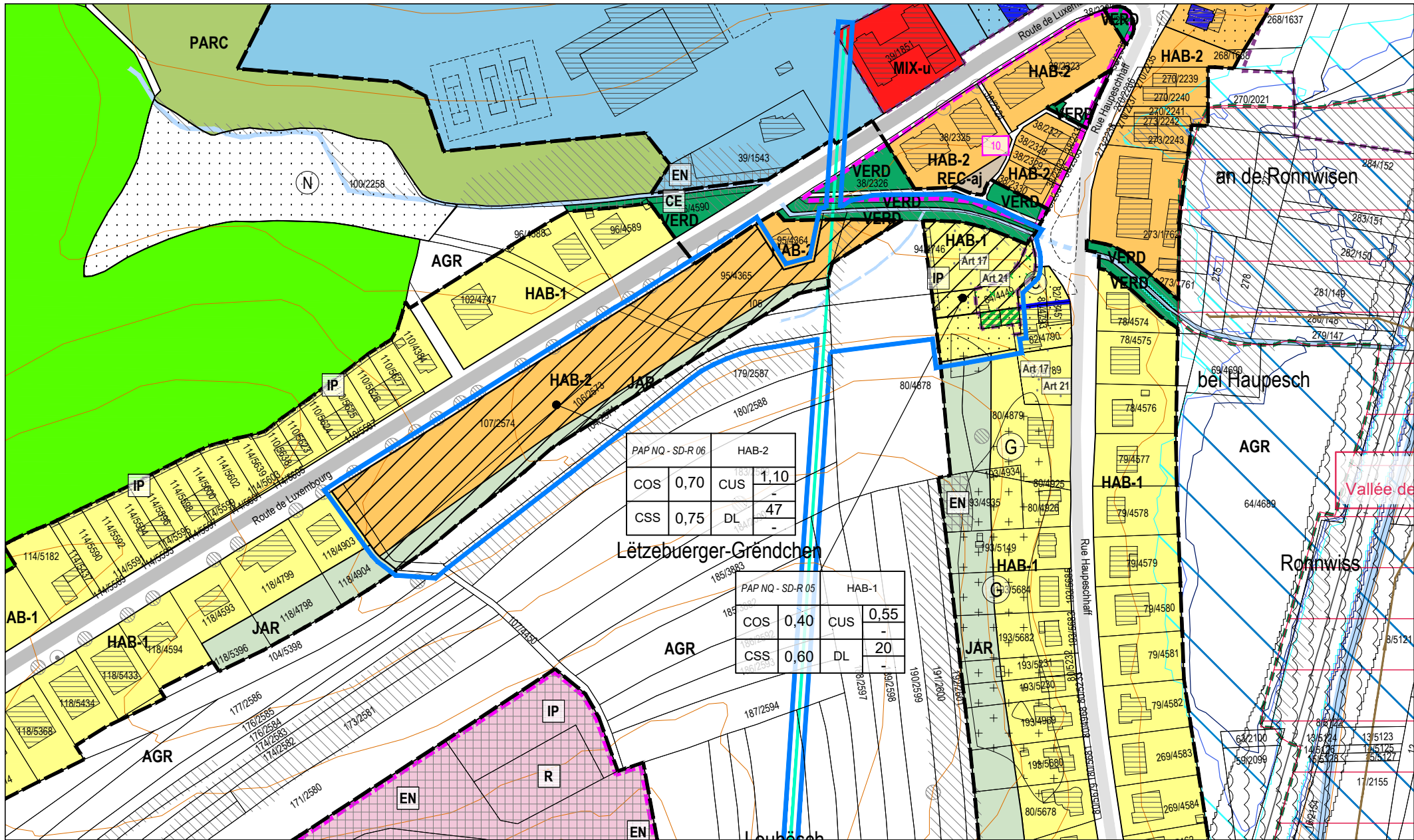


## 1.2 Partie graphique

Plan: Extrait du PAG en vigueur

Plan: Extrait du PAG modifié





Modification

Modification ponctuelle du PAG
Route de Luxembourg / Rue Haupeschaft
à Roodt sur Syre
Extrait du PAG en vigueur

Plan 2
Echelle 1:2.500
Mars 2026

Légende du PAG en vigueur

Legend for planning zones including categories like 'Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées', 'Zones superposées', and 'Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives'.

Administrative references and footnotes for the planning map, including mentions of the Cadastre, Environment, and Agriculture departments.

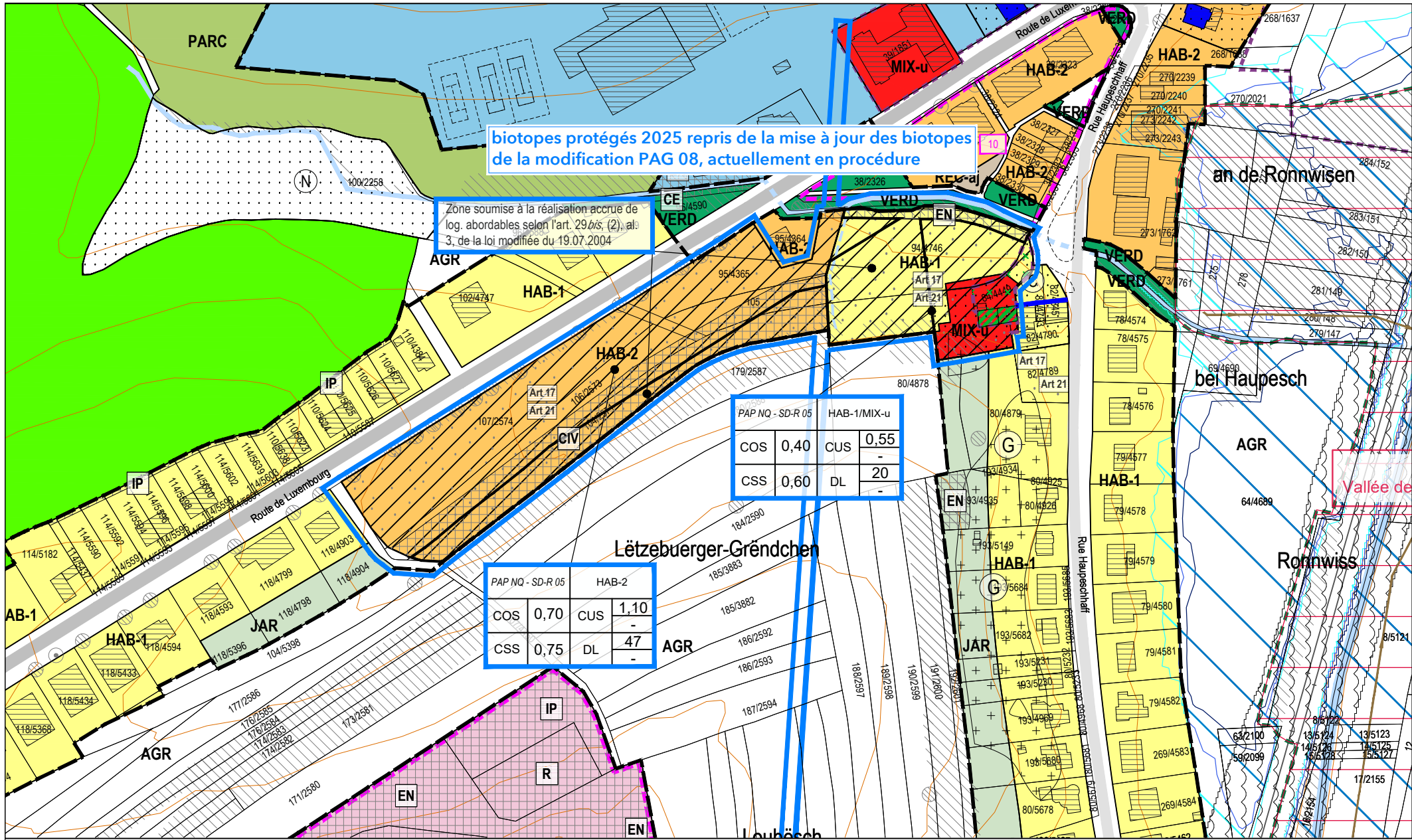
Legend for planning zones (continued), including 'Zones superposées' and 'Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives'.

Administrative references and footnotes for the planning map (continued).

Legend for planning zones (continued), including 'Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives' and 'Indications complémentaires'.

Administrative references and footnotes for the planning map (continued).





### Modification ponctuelle

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone de servitude "urbanisation"
- CIV** Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EN** Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS max.	CUS max.	max.
COS min.	CUS min.	min.
CSS max.	DL max.	max.
CSS min.	DL min.	min.

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29 bis (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004

- Art 17 / Art 21** Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Cours d'eau / Ruisseau
- Délimitation de la zone verte

### Modification ponctuelle visant à supprimer

- JAR** Zone de jardins familiaux
- VERD** Zone de verdure
- Suppression de la conduite électrique aérienne
- Zone de servitude "urbanisation"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

**Modification ponctuelle du PAG**  
 → Route de Luxembourg / Rue Haupeschaft  
 à Roodt sur Syre  
 Extrait du PAG modifié

Plan 3  
 Échelle 1:2.500  
 Mars 2026

36, rue des Prés  
 L-2349 Luxembourg  
 T +352 33 02 04  
 www.zeyenbaumann.lu

**ZB ZEYEN BAUMANN**

### Légende du PAG en vigueur

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- JAR** Zone de jardins familiaux
- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et équipements publics - équipements
- BEP-dp** Zone de bâtiments et équipements publics - dépôt
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- Sp-n** Zone d'activités spécifiques nationale
- COM** Zone commerciale
- REC-aj** Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
- REC-éq** Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
- GARE** Zone de gares ferroviaires

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS max.	CUS max.	max.
COS min.	CUS min.	min.
CSS max.	DL max.	max.
CSS min.	DL min.	min.

### Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière (3)
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

### Zones superposées

- 01** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
- EN** Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- IP-j** Servitude "urbanisation - intégration jardin"
- CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CV** Servitude "urbanisation - coupure verte"
- CIV** Servitude "urbanisation - coulée verte"
- AC** Servitude "urbanisation - accès"
- PE** Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement construit - C"
- Bâtiment protégé (4)
- Gabarit et alignement protégés (4)
- Petit patrimoine (4)
- Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
- Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales (16)
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)
- Servitude "urbanisation - rétention"
- Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"
- Servitude "urbanisation - construction souterraine"
- Servitude "urbanisation - entrée de localité"

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- Aménagement du territoire
- Plans directeurs sectoriels - PDS (17)
- PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)
- PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (9)
- Immeubles et objets / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (10)
- Zone inondable - HQ100 (10)
- Zone inondable - HQ extrême (10)
- Zone de protection d'eaux (11)

### Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)
- Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Mesure CEF - habitat d'espèces protégées (relevé non exhaustif) (13)
- Zone de risques - "contamination"
- Zone de risques naturels prévisibles (15)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
- Conduites électriques aériennes (3)
- Réseau eau potable existant
- Ligne ferroviaire (3)
- Autoroute (A) (3)
- Routes nationales (RN) (3)
- Chemins repris (CR) (3)
- Réseau routier et stationnement
- Limite de la commune (3)

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2015  
 (2) Mise à jour, AC Belzдор et Z+B  
 (3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg, 2005  
 (4) Modification ponctuelle « secteurs sauvegardés » 18.04.2016 et actualisations 2018  
 (5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
 (6) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
 ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
 (7) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
 ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017  
 (8) Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2015  
 (9) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 21 février 2018)  
 (10) Mémorial A Nr. 42 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre  
 (11) d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre  
 (12) Mémorial A Nr. A748 de Règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Lambour, Giedgendall 1, Giedgendall 2, Lampicht, Auf Setzen 1 et Auf Setzen 4 et situés sur le territoire des communes de Belzдор et Flaxweiler.  
 (13) Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été reportées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles: Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen-Baumann, 2013  
 Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008  
 (14) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou de l'article 21 et de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (15) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2017  
 (16) Service géologique de l'Etat, janvier 2010  
 (17) Tracé de principe, BEST, 2017 - localisation et largeur du couloir à définir dans le projet d'exécution  
 (18) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels « paysages », « zones d'activités »



## **2 Versions coordonnées**

Die *Versions coordonnées* der *Partie écrite* und *graphique* des PAG werden im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert.



## Section D. Anhang



# 1 Fiche de présentation

Tabelle 1 Annexe: Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Betzdorf	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Roodt-sur-Syre	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	_____ ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	Est	Commune de	Betzdorf	Surface du territoire	_____ km <sup>2</sup>
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Roodt-sur-Syre	Nombre d'habitants	4.078 hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles	_____			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	-0,08						
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>							
zones d'habitation	+0,66						
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
<b>TOTAL [NQ]</b>	+0,66						
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	+0,58						

**Phasage** *ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG*

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN 0,03 ha

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles à protéger 1 u.



## 2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité



Administration Communale de Betzdorf  
11, rue du Château  
L-6922 Berg

Références : D3-25-0173-CS/2.3  
Dossier suivi par : Cynthia Schneider  
Tél. : (+352) 247-86865  
E-mail : cynthia.schneider@mev.etat.lu

Luxembourg, le 17 NOV. 2025

**Objet :** Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Betzdorf concernant des fonds sis au lieu-dit « route de Luxembourg / Haupeschkaff » à Roodt/Syre

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 22 août 2025 avec lequel vous m'avez soumis pour avis un projet de modification ponctuelle du PAG au lieu-dit « route de Luxembourg / Haupeschkaff » à Roodt/Syre visant le classement de surfaces actuellement situées en zone verte en une zone d'habitation 2 (HAB-2) et en une zone d'habitation 1 (HAB-1), superposé par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) partiellement superposées par une zone de servitude « urbanisation – coulée verte » (C/V) et une zone de servitude « urbanisation - éléments naturel » (SU-EN). Le projet de modification ponctuelle a comme but de promouvoir la création de logements supplémentaires sur le territoire de la commune.

Je partage les conclusions du bureau d'études qu'une évaluation des incidences au sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement n'est pas requise à condition que les mesures d'atténuation proposées au chapitre 3.6 de l'évaluation sommaire des incidences (« Umwelterheblichkeitsprüfung ») élaborée par le bureau Best Ingénieurs-Conseils soient mises en œuvre et que toute la surface soit identifiée en tant que fonds soumis aux articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (ci-après : « loi modifiée du 18 juillet 2018 »).

L'Administration de la gestion de l'eau rappelle encore qu'il importe de fournir, lors des planifications subséquentes et en vue de la demande d'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, une estimation de l'évolution de la charge polluante (équivalents-habitants) et des capacités épuratoires disponibles pour garantir un traitement adéquat des eaux usées. Aussi, il conviendra de préciser les besoins en eau potable, ainsi que la suffisance de la

Adresse postale  
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824  
Fax (+352) 40 04 10

sa@mev.etat.lu  
www.gouvernement.lu

www.emwelt.lu  
www.klima.lu



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

capacité du réseau public de distribution de la commune et si le dimensionnement actuel des infrastructures existantes à proximité est adapté aux besoins du projet envisagé.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain me devra être soumis pour avis et ensuite pour approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

Marianne Mousel  
Premier Conseiller de Gouvernement

Copies : Ministère des Affaires intérieures  
Administration de la nature et des forêts  
Administration de l'environnement  
Administration de la gestion de l'eau

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (122\_Modif04\_Rte de Lux\_Rue Haupeschk) soumis par Zeyen+Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 23.03.2026 concernant la modification de la commune de Administration communale de Betzdorf.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain



## 4 Schéma Directeur



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs**

#### **ROODT-SYRE – R05 « Route de Luxembourg / Rue Haupeschhaff » (SD-R05)**

März 2026

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n° 04 du PAG



# 1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

## 1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Vorbemerkung

Im Rahmen der Modifikation 04 des PAG werden die beiden Schémas Directeurs R05 und R06 zusammengelegt und überarbeitet. Das genehmigte SD-R05 wird durch dieses SD ersetzt. Das genehmigte SD-R06 entfällt mit der Modifikation 04 des PAG, da seine Inhalte und Vorgaben in dieses neue SD-R05 eingebaut wurden.

### Rahmenbedingungen

- » **Lage:** entlang der *Route de Luxembourg* und an der *Rue Haupeschaff* gelegen
- » **Größe:** 1,96 ha
- » **Topographie:** die HAB-2-Teilfläche weist zur *Route de Luxembourg* eine ca. 3m hohe Böschung auf mit anschließendem leichten Gefälle nach Süd-Osten, die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche ist weitgehend eben und leicht abfallend zum *Kuelesbaach* hin
- » **angrenzende Bautypologie:** gereimte und freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, nördlich der *Route de Luxembourg* befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule und Crèche
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Die HAB-2-Fläche grenzt direkt an die *Route de Luxembourg* an und kann über diese erschlossen werden, die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche grenzt direkt an die *Rue Haupeschaff* an und kann über diese erschlossen werden
- » **Öffentlicher Transport:** die nächste Bushaltestelle „Campus scolaire“ liegt ca. 150m bis 250m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Die HAB-2-Teilfläche ist intensiv genutztes Grünland. Entlang der *Route de Luxembourg* steht eine nach Art. 17 geschützte Baumreihe. Südlich angrenzend befindet sich eine ca. 200m lange und nach Art. 17 geschützte Baumgruppe, die die Wohnbaufläche von der freien Landschaft trennt.  
Die HAB-1-Teilfläche ist intensiv genutztes Grünland. Die MIX-u-Fläche ist größtenteils versiegelt, da sich auf dieser Fläche der geschützte „Haupeschaff“ befindet. Entlang des *Kuelesbaach* stehen Ufergehölze, die nach Art. 17 geschützt sind. Am südlichen Rand der HAB-1- und MIX-u-Teilfläche befindet sich eine nach Art. 17 geschützte Gehölzgruppe.  
Zwischen den beiden Teilflächen HAB-1 und HAB-2 verläuft eine Baumreihe, die ebenso nach Art. 17 geschützt ist.

### Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

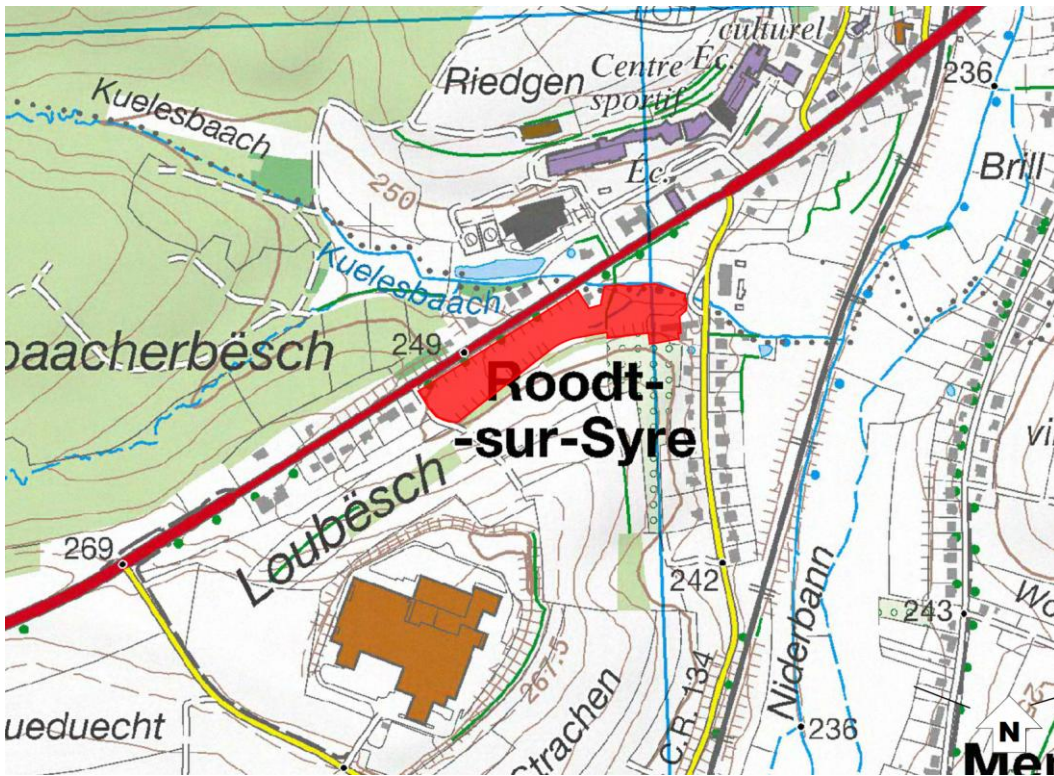
- » für eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Bebauung ins Gelände entlang bestehender Straßen,
- » für die nachhaltige Entwicklung des Baulandpotenzials mit dem Ziel, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen,
- » für die Erhaltung der geschützten Bäume,
- » für eine gute Integration der Bebauung ins Landschaftsbild.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Darüber hinaus gelten bei der Ausarbeitung des PAP NQ folgende Planungskriterien:

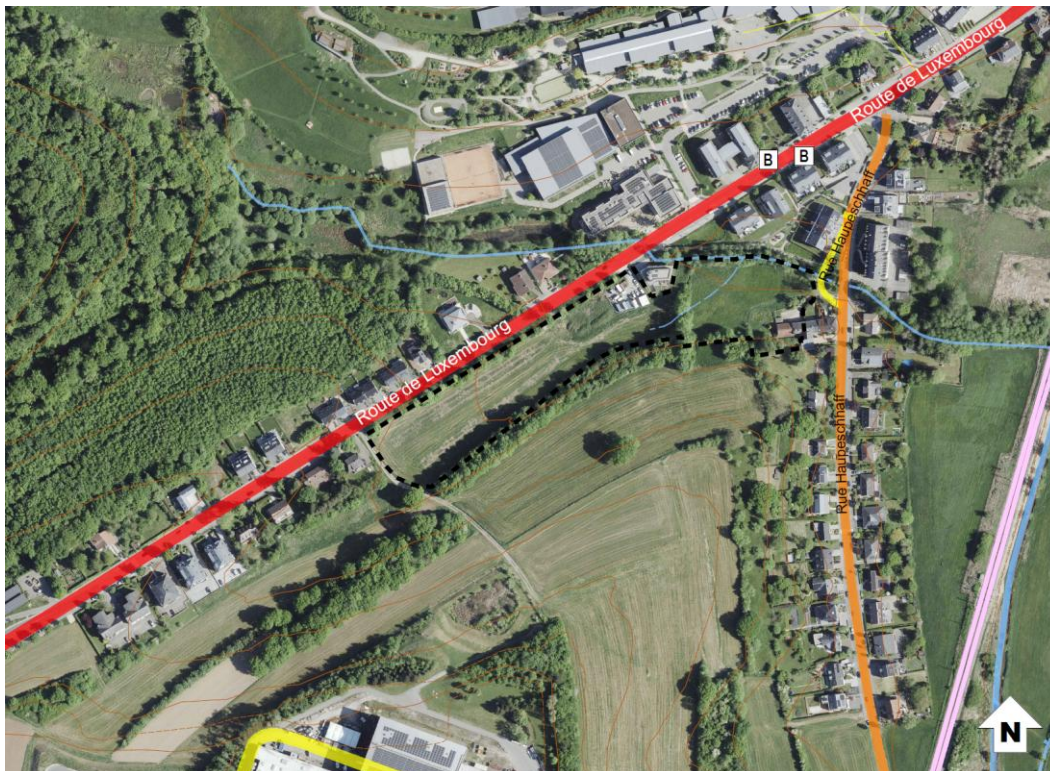
- » Minimierung von Bodenaushub sowie die Vor-Ort-Verwertung von nicht vermeidbarem Bodenaushub,
- » Optimierung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie,
- » Vermeidung von baulichen und/oder vegetativen Verschattungen,
- » Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



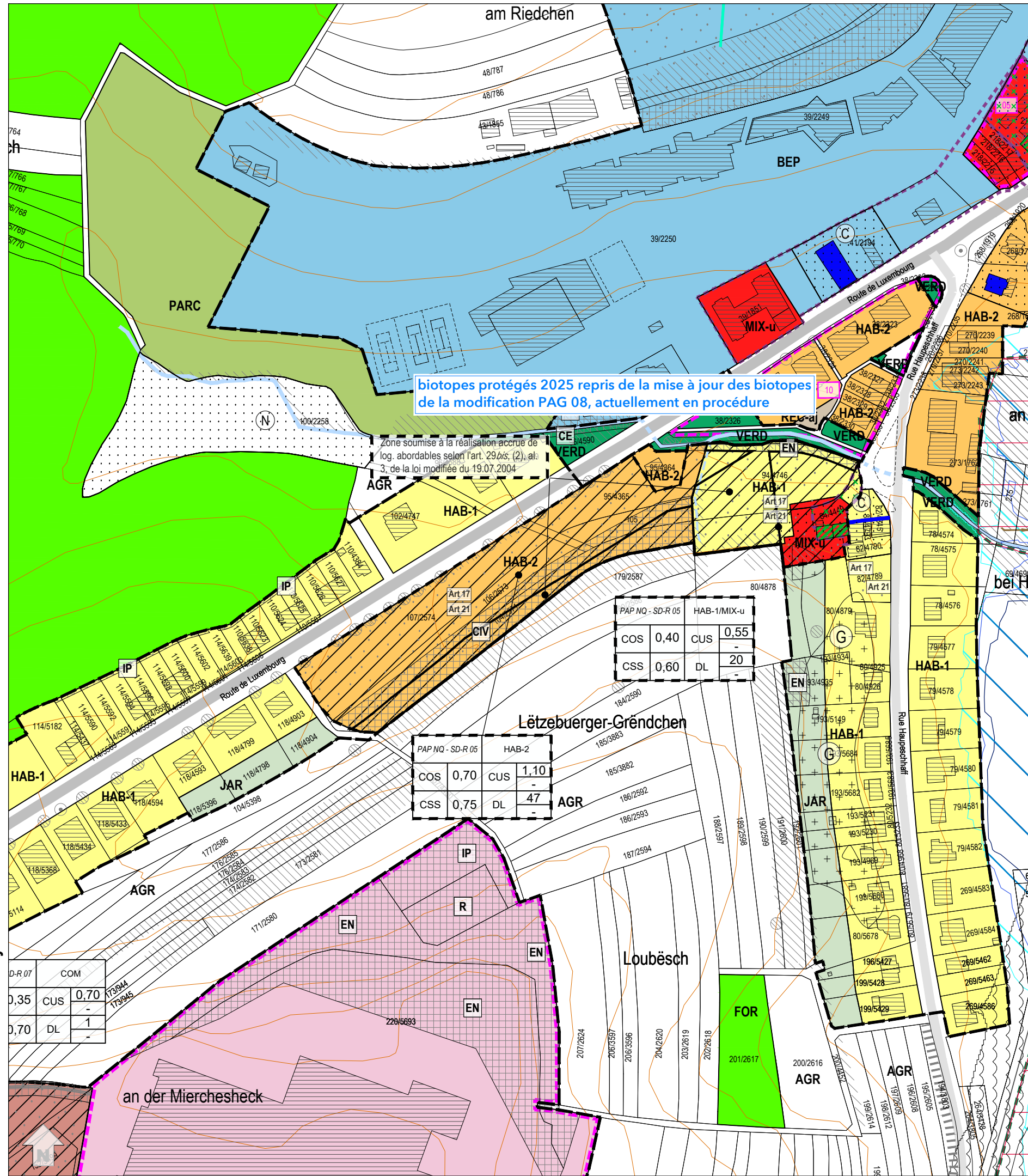
Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2025





**Légende: PAG**

	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

	HAB-1	Zone d'habitation 1		BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	HAB-2	Zone d'habitation 2		BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
	MIX-u	Zone mixte urbaine		BEP-dp	Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
	MIX-v	Zone mixte villageoise		ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
	MIX-r	Zone mixte rurale		SP-n	Zone d'activités spécifiques nationale
	JAR	Zone de jardins familiaux		COM	Zone commerciale
				REC-aj	Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
				REC-eq	Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
				GARE	Zone de gares ferroviaires

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

**Zone verte**

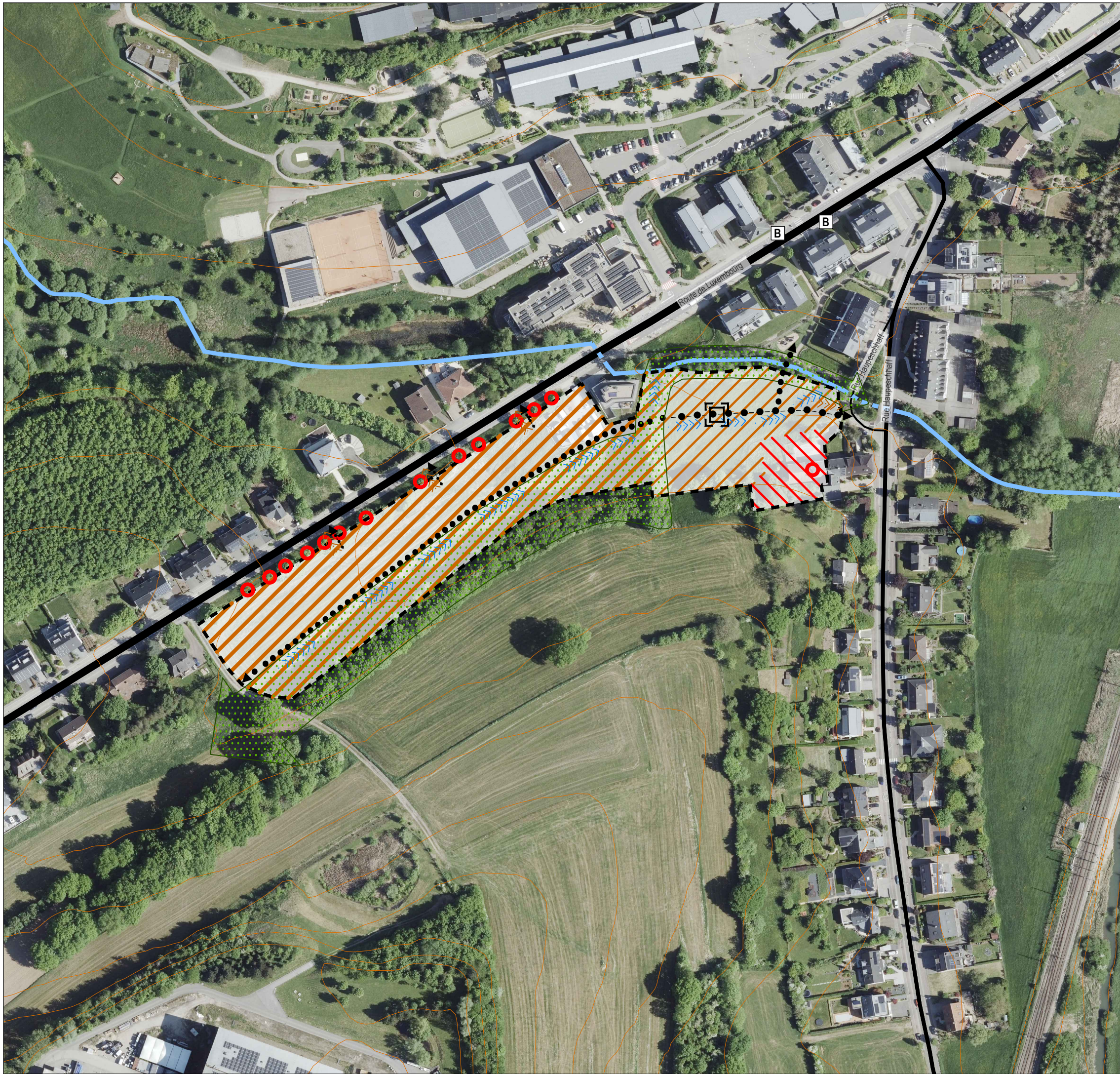
	AGR	Zone agricole		PARC	Zone de parc public
	FOR	Zone forestière (3)		VERD	Zone de verdure

**Zones superposées**

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif		Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"	
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Bâtiment protégé (4)	
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Gabarit et alignement protégés (4)	
	Zone de servitude "urbanisation"		Petit patrimoine (4)	
	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"		Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
	IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Zone de bruit ≥ 70dBa (5)
	IP-j	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		Couloir pour projets routiers
	CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Couloir pour projets de mobilité douce
	CV	Servitude "urbanisation - coupure verte"		Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
	AC	Servitude "urbanisation - accès"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)
	Pe	Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"		
	R	Servitude "urbanisation - rétention"		
	AT	Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"		
	EL	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:**

	Aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Plans directeurs sectoriels - PDS (17)		Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
	PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)		Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes		à la gestion de l'eau
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)		Zone inondable - HQ100 (10)
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)		Zone inondable - HQ extrême (10)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)		Zone de protection d'eaux potables (11)



- délimitation du schéma directeur
  - - - courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
  - commerce / services
  - artisanat / industrie
  - équipements publics / loisir / sport
- faible    moyenne    forte densité
- Espace public**
- espace minéral cerné / ouvert
  - espace vert cerné / ouvert
  - Centralité
  - Élément identitaire à préserver
  - Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles**
- axe visuel
  - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**
- Connexions
  - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
  - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
  - zone résidentielle / zone de rencontre
  - chemin de fer
- Aire de stationnement**
- parking couvert / souterrain
  - P    Pp parking public / privé
  - B    G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques**
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
  - axe principal du canal pour eaux usées
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**
- coulée verte
  - biotopes à préserver
  - cours d'eau

Fond de plan	Source	Version
Orthophoto	Administration du Cadastre et de la Topographie	2025

**Etude préparatoire du PAG**  
 → Route de Luxembourg et Rue Haupeschauff,  
 PAP NQ - SD: R05 à Roodt-sur-Syre

**Detzder**  
Syndal/gemeng

Schéma directeur      Echelle 1:2.000  
 Mars 2026

↑  
N

## 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

##### a) *l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot*

- » Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Route de Luxembourg*
- » Schaffung von Sequenzen im Straßenraum durch abwechselnde Raumkanten
- » Erhalt der Baumallee entlang der *Route de Luxembourg*
- » Anzahl der Einfahrten auf ein Minimum beschränken, um das Konfliktpotenzial mit dem Verkehr auf der *Route de Luxembourg* zu reduzieren
- » Schließung einer Lücke in der *Rue Haupeschaff*
- » optimale Integration ins Gelände gewährleisten
- » Integration der Bebauung ins Landschaftsbild

#### Erschließungsflächen

---

##### b) *l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

Die Flächen liegen entlang bestehender Straßen. Entlang der *Route de Luxembourg* soll ein Gehweg angelegt werden. Die innere Erschließung der Quartiere soll über Wohnstraßen, kombiniert mit Wohnhöfen, erfolgen. Die einzelnen Teilflächen sollen über Fußwege miteinander verbunden werden.

Die Erreichbarkeit der südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Um dies zu ermöglichen, wird der westlich neben der HAB-2-Teilfläche verlaufende Wirtschaftsweg nicht in das Plangebiet integriert.

#### Öffentlicher Raum

---

##### c) *la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

Auf den einzelnen Teilflächen sollen Wohnstraßen, Wohnhöfe und Fußwegeverbindungen geschaffen werden, welche sowohl für die dortigen als auch für benachbarte Bewohner attraktive und wohnungsnaher Bewegungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität darstellen sollen.

Zwischen den beiden Flächen HAB-1 und HAB-2 soll ein Wasserlauf mit angrenzenden Gehölzstrukturen einen öffentlichen Rückzugs- und Erholungsraum darstellen.

#### Funktionale Verknüpfung

---

##### d) *les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

Die Flächen befinden sich unweit des Ortskerns. Durch die Schaffung eines neuen Gehweges kann die Verknüpfung mit dem Ortskern verbessert werden. Eine Verknüpfung mit dem ÖV, der Schule, den Sportinfrastrukturen und der Nahversorgung im Ortskern ist aufgrund der Nähe und der angrenzenden Fußwege gewährleistet.

Die Zugänglichkeit der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Fläche muss weiterhin gewährleistet sein. Der westlich der HAB-2-Teilfläche gelegene Weg soll verbreitert werden, um die Erreichbarkeit der südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen zu gewährleisten.

## Bauliche Integration

e) *les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes*

Hinter der straßenbegleitenden Baumallee weist das Gelände vor allem im südwestlichen Bereich eine abschüssige Böschung auf, hinter der das Gelände mäßig nach Süden fällt. Der Höhenunterschied zum Straßenniveau soll in die Konzeption der Gebäude miteinfließen.

Der vorhandene Straßenlärm ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Auf der HAB-1-Teilfläche spielt die bauliche Integration in den historischen und dörflichen Kontext eine wichtige Rolle, da sich direkt angrenzend auf der MIX-u-Teilfläche der geschützte „Haupeschaff“ befindet, welcher erhalten und in die Planung integriert werden soll. Für die Neubauten auf der HAB-1-Teilfläche gilt es daher, den Hof durch Gebäude mit gleichbleibender Höhe, Kubatur und Formensprache zu ergänzen, mit dem Ziel ein kohärentes Wohnensemble zu erzeugen.

## Zentralität

f) *les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

Das Wohnen und wohnverträgliche Funktionen bilden die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Für das Bestandsgebäude „Haupeschaff“ soll eine Funktionsmischung angestrebt werden, die die Wohnfunktion mit anderen wohnverträglichen und zentralen Funktionen wie einem Café, einem Laden oder Ähnlichem kombiniert.

## Städtebauliche Koeffizienten

g) *la répartition sommaire des densités*

[PAP NQ - SD-R05 / HAB-2]					
COS	max.	0,70	CUS	max.	1,10
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,75	DL	max.	47
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

[PAP NQ - SD-R05 / HAB-1/MIX-u]					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,55
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
				min.	-

Auf Basis einer katasterlichen Vermessung („mesurage cadastral“) ist der exakte Grad der Bodennutzung zu definieren.

Gemäß des PCN (*ACT, PCN exercice 2018*) ergibt sich für die HAB-2-Teilfläche – unter der Annahme, dass diese Teilfläche eine Größe von 1,33 Hektar und eine Bruttowohndichte von 47 Wohneinheiten pro Hektar aufweist – ein Potenzial von 62 neuen Wohneinheiten.

Gemäß des PCN (*ACT, PCN exercice 2018*) ergibt sich für die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche – unter der Annahme, dass diese Teilfläche eine Größe von 0,63 Hektar und eine Bruttowohndichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar aufweist – ein Potenzial von 12 neuen Wohneinheiten.

Insgesamt besteht damit auf der Gesamtfläche ein Potential von ca. 74 neuen Wohneinheiten.

Die Koeffizienten können entsprechend der Anwendung des Art. 29bis des Kommunalplanungsgesetzes erhöht werden. Weitere Informationen hierzu werden im nächsten Unterpunkt behandelt.

## Typologien und Funktionsmischung

---

### *h) la typologie et la mixité des constructions*

- » Die Funktionen des vorliegenden Schéma Directeur sind das Wohnen und das wohnverträgliche Arbeiten. Das Projekt muss die Errichtung von erschwinglichem Wohnraum („*logements abordables*“) vorsehen.
- » Auf der MIX-u-Fläche, auf welcher sich das Bestandsgebäude „Haupeschkaff“ befindet, soll eine Funktionsmischung angestrebt werden, die die Wohnfunktion mit anderen wohnverträglichen und zentralen Funktionen wie einem Café, einem Laden oder Ähnlichem kombiniert.
- » Auf der HAB-2-Teilfläche sollen freistehende Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Das architektonische Konzept soll durch eine aufgelockerte Stellung der Häuser die Monotonie langer, durchgehend bebauter Straßenzüge vermeiden. Volumen und Kontur sowie die Stellung der Gebäude sind im städtebaulichen und architektonischen Konzept des PAP NQ näher auszuführen.
- » Auf der HAB-1-Teilfläche sollen vor allem flächensparende Bautypen des Einfamilienhauses (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zum Einsatz kommen, die sich aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen.
- » Gemäß Artikel 29bis des geänderten Kommunalplanungsgesetzes<sup>1</sup> sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 15% oder 20% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen. Die Vorgaben unterscheiden sich, je nachdem, ob die Teilfläche vor oder nach dem 18.02.2022 für Wohnzwecke ausgewiesen wurde.

## Ausgleichsmaßnahmen

---

### *i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

### *j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée*

Die zu erhaltende Baumallee und die dazwischenstehenden Büsche bilden derzeit eine dichte grüne Raumkante, die die Linearität der langen, geradlinigen Hauptstraße betont und erhöhte Fahrgeschwindigkeiten fördert. Die bestehende Linearität des Straßenraumes sollte mit einem Wechsel

---

<sup>1</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.

der Anordnung der Gebäude unterbrochen werden und so zu neuen Sequenzen im Straßenraum führen.

Der öffentliche Raum und die Anordnung der Gebäude sollten abwechslungsreich und variabel gestaltet werden. Ziel ist es, durch differenzierte Gebäudestellungen und eine abwechslungsreiche Gestaltung des öffentlichen Raumes neue räumliche Sequenzen zu schaffen, Blickbeziehungen zu öffnen und eine bessere Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen zu gewährleisten.

### **Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes**

---

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Auf der MIX-u-Teilfläche befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Haupeschaff“ (inventaire supplémentaire), das erhalten und in die Planung integriert werden soll. Daher sollte auf der angrenzenden HAB-1-Teilfläche ein rücksichtvolles Einfügen der neuen Gebäude erfolgen, die auf die Charakteristik des Ensembles (Volumetrie, Gliederung der Fassaden, Materialien, ...) eingehen und diese in zeitgemäßer Formensprache umsetzen.

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

### 3. Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

##### a) les connexions

- » Die Verkehrserschließung der HAB-2-Teilfläche erfolgt direkt über die bestehende Staatsstraße (N1). Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig. Entlang der *Route de Luxembourg* soll ein neuer Gehweg geschaffen werden.
- » Die Verkehrserschließung der HAB-1- und der MIX-u-Teilfläche erfolgt über die *Rue Haupeschhaff*. Zur inneren Erschließung dieser Teilflächen sind Wohnhöfe und Wohnwege anzulegen.
- » Neue Fußwege, u.a. entlang der internen Grünstrukturen und über den *Kuelesbaach* hinaus, sollen die Teilflächen untereinander und mit der umgebenden Bebauung verbinden.
- » Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen. Ein Anschluss an bestehende Fuß- und Radwege ist zu gewährleisten.
- » Die Erreichbarkeit der südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Um dies zu ermöglichen, wird der westlich neben der HAB-2-Teilfläche verlaufende Wirtschaftsweg nicht in das Plangebiet integriert.

#### Parkraumkonzept

---

##### c) un concept de stationnement

- » Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist im schriftlichen Teil des PAG, *partie écrite*, festgesetzt.
- » Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild sind gruppierte und naturnah gestaltete Stellplätze sowie gemeinsame Zufahrten zu unterirdischen Garagen zu favorisieren.
- » Auf der HAB-2-Teilfläche sind die Zufahrten der Mehrfamilienhäuser zu bündeln und so anzuordnen, dass die geschützte Baumallee weitestgehend erhalten bleibt.

#### ÖPNV

---

##### d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Campus scolaire“ in der *Route de Luxembourg* ist etwa 150-250m vom Planungsgebiet entfernt. Die Bushaltestelle wird von mehreren Buslinien in Richtung Luxembourg, Grevenmacher und Junglinster bedient. Der Bahnhof mit einer Anbindung an die Stadt Luxemburg liegt in einer Entfernung von etwa 550-750m.

#### Technische Infrastrukturen

---

##### e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Für die HAB-2-Teilfläche ermöglicht die Lage an der bestehenden Nationalstraße (N1) eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Entlang der südlichen Außengrenze der HAB-2-Teilfläche ist ein offener Retentionsgraben vorzusehen, von welchem das Niederschlagswasser in den *Kuelesbaach* abgeleitet werden kann.

Für die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche ermöglicht die Lage an der bestehenden Straße *Rue Haupeschhaff* eine Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation. Am Geländetiefpunkt ist eine offene Retentionsfläche vorzusehen.

## 4. Landschaft und Grüngestaltungskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

a) *l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;*

Entlang der südlichen Außengrenze der HAB-2-Teilfläche verläuft ein nach Art. 17 geschützter Grünzug, bestehend aus einer ca. 200m langen und ca. 15m breiten Baumreihe. Dieses lineare Vegetationselement ist als prägendes Struktur- und Identitätselement zu erhalten. In Verbindung mit der nördlich der Baumreihe ausgewiesenen „zone de servitude « urbanisation - coulée verte »“ entsteht ein zusammenhängendes Freiraumband, das die bestehenden Grünstrukturen sichert, erweitert und räumlich miteinander vernetzt. Ziel ist es, eine klare landschaftliche Kante auszubilden und zugleich einen qualitätsvollen Übergang zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft zu gestalten

Zwischen den beiden Teilflächen HAB-1 und HAB-2 verläuft eine geschützte Baumhecke. Diese soll erhalten werden. Dorthin soll der Wasserlauf, der derzeit die HAB-1-Teilfläche durchquert, umgeleitet werden. Der Verlauf des Wasserlaufes wird im PAG mit der „Indication complémentaire: Cours d'eau / Eaux stagnantes“ gekennzeichnet. Dieser umgeleitete Wasserlauf mit begleitenden Grünstrukturen soll als attraktive Auenlandschaft aufgewertet werden.

Am nördlichen Rand der HAB-1-Teilfläche verläuft der *Kuelesbaach* mit Uferrandvegetation, die nach Art. 17 geschützt sind. Die Bachlandschaft ist zu erhalten. Zum Schutz der Bachlandschaft ist diese im PAG mit der Servitude „urbanisation – éléments naturels / arbre“ überlagert.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und als attraktive Aufenthaltsbereiche in die Planung integriert werden, weil sie eine wichtige Integrationsfunktion in die Landschaft erfüllen.

#### Grüngestaltungskonzept

---

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- » Durchgrünung der öffentlichen Plätze, Stellplätze und Fußwege mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- » möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- » Minimierung von Bodenbewegungen und weitgehender Ausgleich von Bodenaushub vor Ort
- » Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung von Wegen, Plätzen, Terrassen und Stellplätzen mit durchlässigen Belägen aus regionstypischen Materialien
- » naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grün- und Freiflächen und der Gärten - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- » Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- » Erhalt und Integration des prägnanten Baumbestands in die Platzgestaltung
- » bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- » offener Graben und Retentionsfläche zur Rückhaltung des Regenwassers als Gestaltungselement in die Planung integrieren
- » Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

## Grünzüge und Biotopvernetzung

---

### *b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Das Plangebiet besteht aus zahlreichen zu erhaltenden Grünstrukturen wie der Allee entlang der Nationalstraße N1, der weitläufigen Baumgruppe an der südlichen Grenze des Plangebiets, der Baumhecke zwischen den zwei Teilflächen und der Auenlandschaft entlang des *Kuelebaachs*. Diese Grünelemente spielen nicht nur aus städtebaulicher Sicht eine große Rolle, da sie die Aufenthalts- und Wohnqualität erhöhen. Sie leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Integration des Planungsgebiets in die Landschaft, zur Förderung der ökologischen Vernetzung und zur Regulierung der klimatischen Aspekte. Diese Grünkorridore sollen das Quartier strukturieren und als Erholungsbereiche dienen.

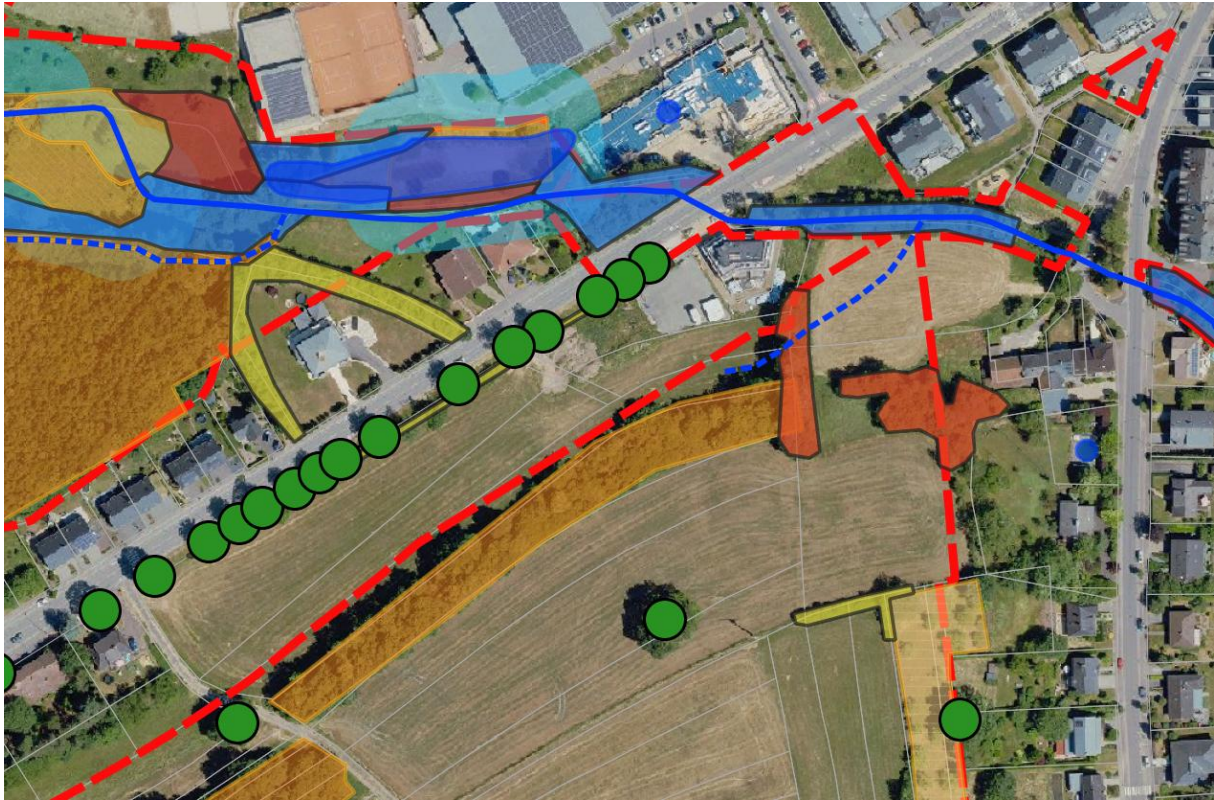
## Geschützte Biotope und Lebensräume

---

### *c) les biotopes et habitats à préserver.*

- » Das Umweltministerium verlangt mit Schreiben vom 17. November 2025, dass die in der Umwelt- und Erheblichkeitsprüfung formulierten Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 3.6) bei der Beplanung und Entwicklung der Flächen berücksichtigt und umgesetzt werden (vgl. UEP, Büro Best Ingenieurs-Conseils, 2025).
- » Die gesamte Fläche ist als Habitat nach Art. 17 und Art. 21 des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet.
- » Art. 17: Eine Nutzung durch FFH-Anhang II-Fledermausarten ist laut Umweltbericht wahrscheinlich. Vor der Bebauung der Fläche ist in dem Zusammenhang eine Geländestudie durchzuführen. Sollte die Studie zum Schluss kommen, dass es sich bei der Fläche um ein Jagdgebiet von geschützten Fledermausarten handelt, sind für den Verlust des Fledermausjagdgebietes vorsorgliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- » Die bestehende Baumreihe entlang der Hauptstraße, die Baumgruppe am südlichen Rand des Plangebiets, die Baumhecke zwischen den beiden Teilflächen, die Auenlandschaft des *Kuelesbaachs* und die Gehölzgruppe neben dem „Haupeschaff“ sind geschützte Biotope und als solche zu erhalten.

**Abbildung 3 Auszug Biotopkataster**



**Legende**

**Innenkartierung 2024**

- 4.4.1. - BK18 - Einheimische, standortgerechte Einzelbäume, Obstbäume, Baumgruppe oder -reihe

**Flächenbiotope**

- 4.1.11. - BK17 - Hecken auf ebenerdigen Rainen oder Böschungen
- 4.1.8. - BK17 - Gebüsch und Gestrüpp ruderaler oder stickstoffreicher Standorte
- 4.1.9. - BK16 - Feldgehölz aus mehr als 50% einheimischen Laubbäumen
- 4.4.6. - BK09 - Hochstamm-Streuobst
- 5.1.4. - BK18 - Auenwaldstreifen (1-2 Baumreihen aus typischen, standortgerechten Baumarten)
- 5.6.1. - BK13 - Laubbaum-Bestände und Sukzessionswälder (einheimische, standortgerechte Baumarten)
- 6.2.3. - BK19 - Unbefestigter Feldweg
- 3.5.13. - BK11 - Brachgefallene Nasswiese

**Außenkartierung**

- Waldbiotopkataster - Flächen
- Offenlandbiotopkataster - Flächen
- Offenlandbiotopkataster - Streuobstflächen
- Puffer\_Offenlandbiotopkataster\_BK08\_BK11

**Gewässer**

- Stillgewässer
- Primäre Fließgewässer
- Sekundäre Fließgewässer
- temporäre Fließgewässer

**Divers**

- Perimeter
- Gemeindegrenze
- Katasterparzellen

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2024

## 5. Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, das Umweltministerium sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Um den *Kuelesbaach* auch während der Bauphase nicht zu beeinträchtigen, ist ein Pufferstreifen von 5m Breite entlang des Baches frei zu lassen.

#### Machbarkeit

---

##### b) la faisabilité

- » Der/die Eigentümer muss/müssen ein Bebauungsprojekt vorlegen, das mit dem vorliegenden „*Schéma Directeur*“ vereinbar ist.
- » Im Falle einer Zerstörung von Biotopen sind Kompensationsleistungen zu erbringen.

#### Phasierung der Entwicklung

---

##### c) le phasage de développement

Die HAB-2-Teilfläche kann in einer oder zwei Entwicklungsphasen realisiert werden. Die HAB-1-Teilfläche sollte in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

#### PAP

---

##### d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

## 6. Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern**

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015**

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009**

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008**

[http://www.energieregion.nrw.de/\\_database/\\_data/datainfoool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfoool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

**Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser\\_planen\\_weniger\\_baggern.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planen_weniger_baggern.html)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

**Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005**

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/nature\\_et\\_construction.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html)

### Regenwasser, Renaturierung

---

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau**

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/renaturation\\_habitats\\_humides.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)