
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
COMMUNE DE BETZDORF



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs

MENSDORF SD-ME 01A, SD-ME 01B und SD-ME 01C « Op Geessent »

Juli 2026

Schéma Directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG Dossier 03



Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Vorbemerkung

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst drei Flächen: Die Flächen SD-ME 01A und ME 01B können kurzfristig durch einen PAP umgesetzt werden.

Die südöstlich gelegene Fläche (SD-ME 01C) soll erst langfristig entwickelt werden. Sie ist im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen; das Schéma Directeur enthält für diesen Teilbereich dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieses Teilbereichs zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** von der Ortsmitte bis zum südlichen Ortsrand
- » **Größe:** 4,67 ha (ME 01A: 1,00ha, ME 01B: 2,80ha, ME 01C: 0,87ha)
- » **Topographie:** weitgehend flach, geringes Gefälle (2-3%)
- » **angrenzende Bautypologie:** mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelte Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue d'Uebersyren, rue Sauerwiss, A Gaessen
- » **Öffentlicher Transport:** etwa 400m bis zur Bushaltestelle „Uewen am Duerf“ in der rue Principale
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutztes Grünland und Weidegrünland, Garten
- » **Bebauung:** die Fläche ME01B ist weitgehend bebaut – hier steht ein größeres Betriebsgebäude bestehend aus mehreren Hallen

Übergeordnete Zielstellung

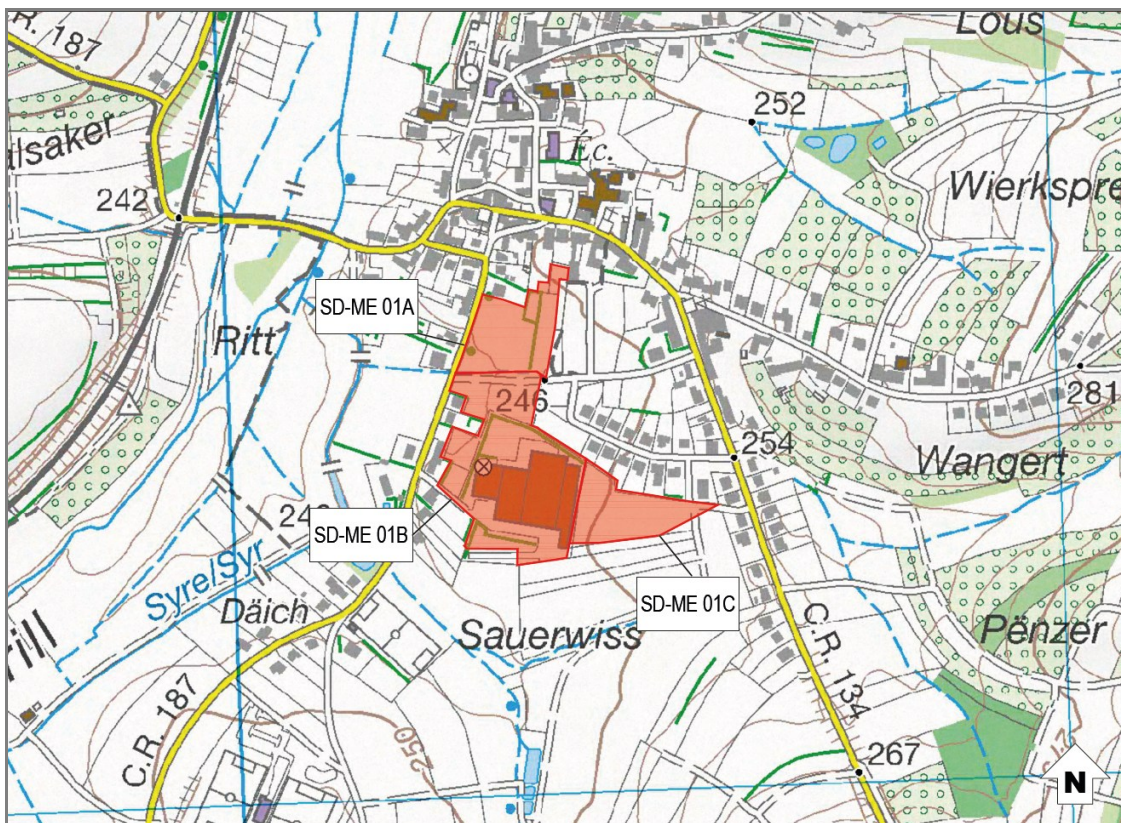
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die kohärente Nutzung eines vorhandenen Baulandpotentials mitten im Ortskern, welches kurz- bis mittelfristig realisiert werden kann
- » 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 langfristige Ortsabrundung am südöstlichen Ortsrand
- » für die Vernetzung des neuen Wohnviertels mit den bestehenden Wegen und Straßen, sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln und Naherholungsflächen

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

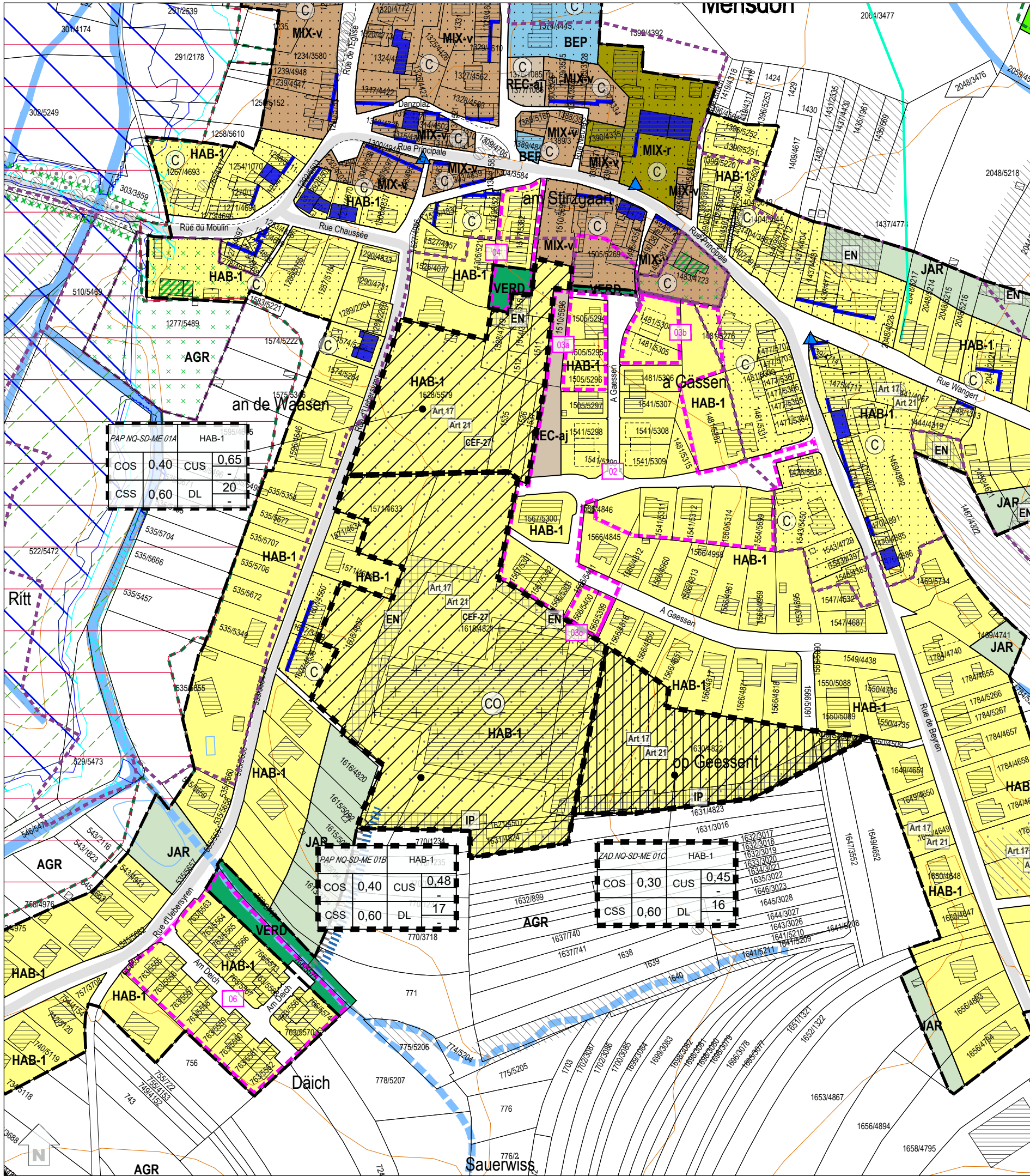
- » Minimierung von Bodenaushub sowie die Vor-Ort-Verwertung von nicht vermeidbarem Bodenaushub
- » Optimierung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie z.B. durch optimierte Ausrichtung der Dachflächen
- » Vermeidung von baulichen und/oder vegetativen Verschattungen
- » Förderung von Fassaden-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

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2022

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Fond de plan: Orthophoto, Geoportail, 2024



Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

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 d'équipements publics

BEP-éq

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

BEP-dp

Zone de bâtiments et d'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-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	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zones superposées

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"

AC

Servitude "urbanisation - accès"

Pe

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

R

Servitude "urbanisation - rétention"

AT

Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"

CS

Servitude "urbanisation - construction souterraine"

EL

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Secteur et éléments protégés 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 d'écoulement des eaux pluviales (16)

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)



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

Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Mit der Entwicklung dieser drei Teilflächen soll eine kohärente Innenentwicklung auf einer ortskernnahen Baulandreserve erfolgen.
- » Das neue Wohnviertel stellt eine Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung dar und sollte mit dieser und dem Ortskern verknüpft werden.
- » Die Bebauung soll sich an der umliegenden Einfamilienhausbebauung orientieren. Damit eine rationellere Bodennutzung erzielt wird, sollte jedoch eine dichtere Bautypologie zum Einsatz kommen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) um einen rationelleren Bodenverbrauch zu gewährleisten.
- » Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an eine bestehende öffentliche Freifläche (Spielplatz). Diese Freifläche soll in einen Grünzug integriert werden, der zukünftig vom nördlichsten Zipfel der Fläche (Ortsmitte) bis zum Ortsrand und darüber hinaus bis zum Viertel „Um Deich“ verlaufen soll.



Konzeptskizze

Erschließungsflächen

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

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention, ...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei etwa 33%.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

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

Der von Norden bis Süden verlaufende geplante Grünzug soll einen Großteil der angedachten öffentlichen Naherholungsflächen miteinander verbinden und eine neue fußläufige grüne Achse zwischen der Ortsmitte und den Wohngebieten am Ortsrand bilden. Der vorhandene und geplante Baumbestand am westlichen Rand sowie Retentionsflächen und Regenwasserachsen können hier auf eine natürliche Art und Weise als Gestaltungselement integriert werden.

Der Straßenraum der Wohnstraßen ist so zu gestalten, dass kommunikationsfördernde Begegnungsräume entstehen und eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine barrierefreie Fortbewegung im öffentlichen Raum gewährleistet werden.

Funktionale Verknüpfung

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

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und sollte mittels kurzer fußläufiger Verbindungen mit dem Ortskern und den umliegenden Wohngebieten verknüpft werden.

Bauliche Integration

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

Hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und der Geschossigkeit soll sich die Bebauung an der umliegenden Einfamilienhausbebauung orientieren.

Der Zuschnitt und die Ausrichtung der Baulandreserven erlauben eine Nord-Süd, sowie eine Süd-Orientierung der Gebäude, wodurch eine möglichst optimale Besonnung aller Gärten erzielt werden kann.

Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Weiterhin können wohnverträgliche Funktionen untergebracht werden.

Städtebauliche Koeffizienten*g) la répartition sommaire des densités***PAP NQ SD-ME 01A**

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,65
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20,0
				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-ME 01B

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,48
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	17,0
				min.	-

PAP NQ SD-ME 01C

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	16,0
				min.	-

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

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche des PAP NQ SD-ME 01A eine Größe von 1,1,00 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 19 neuen Wohneinheiten.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche des PAP NQ SD-ME 01B eine Größe von 2,80 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 17 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 47 neuen Wohneinheiten.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche des PAP NQ SD-ME 01C eine Größe von 0,87 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 13 neuen Wohneinheiten.

Mindestens 60% der Wohneinheiten sollten als Einfamilienhäusern realisiert werden.

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

Eine Mixität aus Einfamilienhäusern und vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern ist erwünscht, um ein Angebot an unterschiedlichen Haushaltsgrößen zu schaffen.

Das architektonische Konzept soll die Monotonie langer, durchgehend bebauter Straßenzüge vermeiden. Dazu sollen sich Mehr- und Einfamilienhäuser abwechseln, d.h. große Strukturen und kleinteilige Strukturen sollen sich ergänzen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen eine angemessene Größe haben und eine gute Lebensqualität garantieren. Dazu sollen sich die Wohnungen über mindestens zwei Fassaden des Gebäudes erstrecken. Des Weiteren sollen Gemeinschaftsräume vorgesehen werden, auf eine natürliche Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche geachtet werden sowie qualitativ hochwertige Freiflächen angelegt werden.

Volumen und Kontur sowie die Stellung der Gebäude sind im städtebaulichen und architektonischen Konzept des PAP NQ näher auszuführen.

Gemäß Artikel 29bis des geänderten Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

siehe Kapitel 4 – Geschützte Biotope

Raumsequenzen und Sichtachsen

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



Um die neue Siedlung mit der bestehenden Bebauung in der „rue d'Ubersyren“ und „A Gaessen“ zu verknüpfen, soll die bestehende Erschließungsstraße „A Gaessen“ verlängert und eine Anbindung an die „rue Sauerwiss“ erfolgen. Die Verlängerung der Straße „A Gaessen“ sollte jedoch mittels Richtungswechsel der Sichtachse (Knick) die Linearität des bestehenden Straßenraumes unterbrechen und so zu einem abwechslungsreicheren Straßenraum beitragen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

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

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

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

2 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

- » Die Verkehrserschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die rue d'Uebersyren, eine Verlängerung der bestehenden Straße „A Gaessen“, die „rue Sauerwiss“, sowie über zusätzliche zu schaffende Wohnstraßen.
- » Das geplante Wohnviertel ist mit dem bestehenden Fußwegenetz zu verknüpfen: in diesem Sinne sollen kurze fußläufige Verbindungen zum Ortskern und zur Umgebung sowie eine Anbindung an den östlich angrenzenden Fußweg geschaffen werden.

Verkehrsnetz

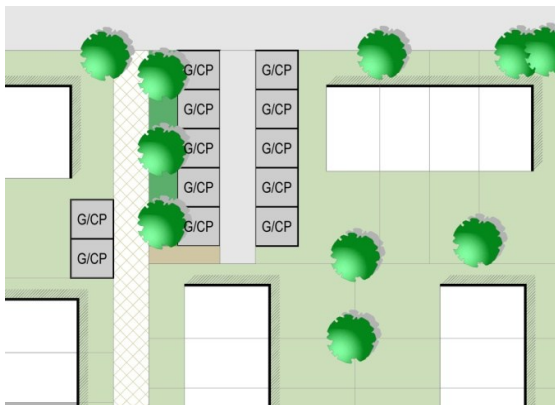
b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen. Die bestehende Zone 30 wird von der Straße „A Gaessen“ bis zur rue d'Uebersyren verlängert. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Straße zu legen. Die Straße ist als Wohnstraße zu konzipieren und soll diesen Charakter auch klar vermitteln. Ziel ist es die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu fördern, sowie jeglichen Schleichverkehr zu unterbinden.

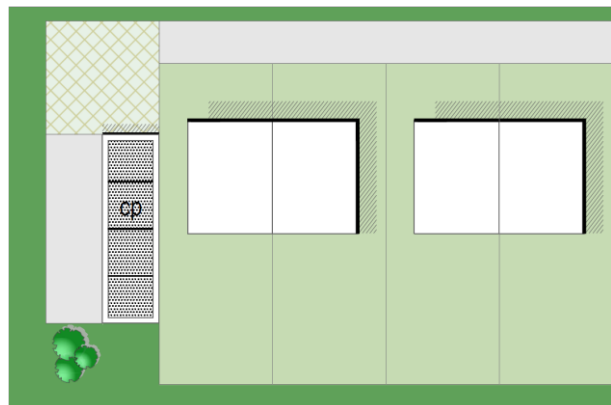
Parkraumkonzept

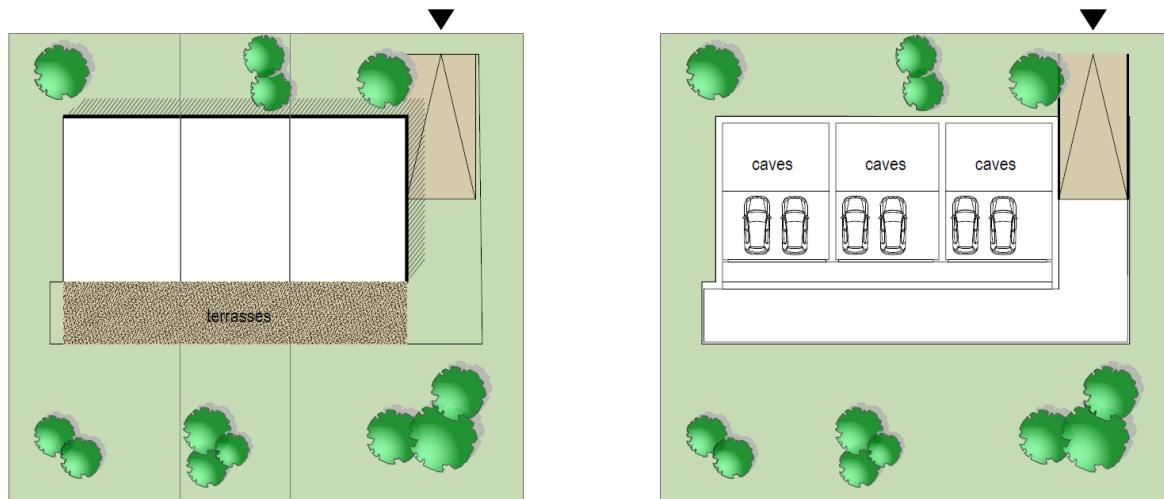
c) un concept de stationnement

Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Carports oder Garagen). Um das Erdgeschoss für Wohnzwecke frei zu halten, sollten die Stellplätze vorzugsweise neben dem Wohngebäude oder im Kellergeschoss geschaffen werden. Die gesammelte Anordnung von Carports oder eine gemeinsame Tiefgarage stellt vor allem bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern eine gute Lösung dar, da zahlreiche Rampen und Zufahrten mittels einer gemeinsamen Zufahrt gebündelt werden können.



Beispiele gesammelter Garagen oder Carports





Beispiel von Garagen im Kellergeschoss von Reihenhäusern mit einer gemeinschaftlichen Zufahrtsrampe

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Uewen am Duerf“ ist etwa 200-450 m entfernt. Die Haltestelle wird stündlich von der Buslinie 140 (Luxembourg – Canach) in beide Richtungen bedient.

Technische Infrastrukturen

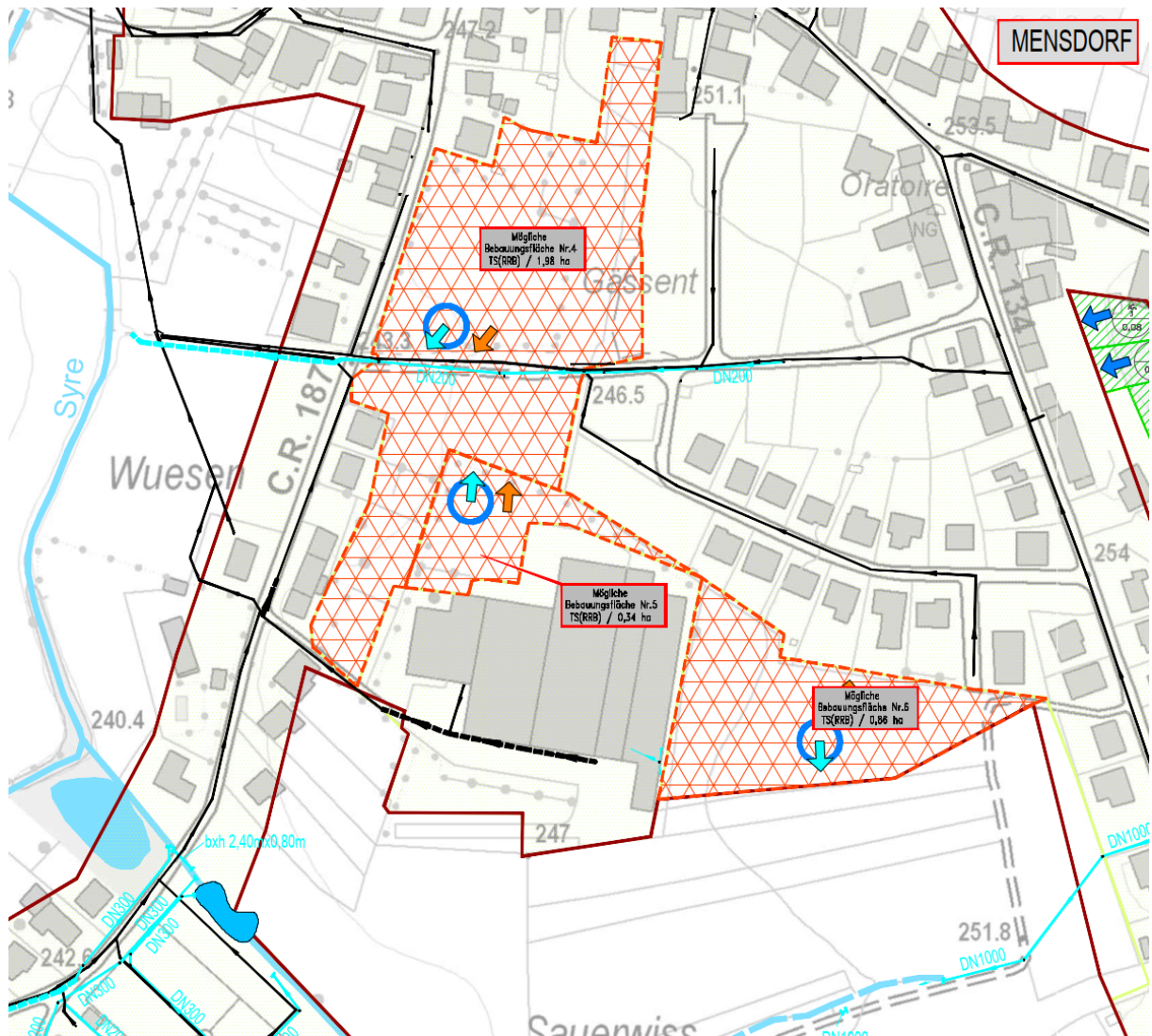
e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Die Lage des zukünftigen Wohnviertels inmitten von erschlossenen Wohngebieten ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

In den rückwärtigen Bereichen der Häuser sind offene Gräben zum Ableiten des anfallenden Regenwassers vorzusehen, die einer an der tiefsten Stelle des Gebiets zu schaffenden Regenwasserretention zuzuführen sind. Von hier aus kann das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal laufen und in die Syre abgeleitet werden.

Das erforderliche Retentionsvolumen des gesamten Schéma Directeur soll innerhalb des Teilbereiches ME 01B realisiert werden. Die beiden anderen Teilbereiche (ME 01A und ME 01C) müssen mittels anteiliger Beteiligung an den Realisierungskosten an die Retentionsflächen angeschlossen werden.

Die Anbindung des östlichen Teils (SD-ME 01C) an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation ist, im Falle der Aufhebung der „zone d'aménagement différé“, im Rahmen der Umklassierung des PAG zu klären.

Abbildung 3 Darstellung der möglichen RW-Achsen sowie Vorplanung der Kanal- und MW-Behandlung

Quellat: BEST, 20.03.2018

Das städtebauliche Konzept der PAP NQ muss den Verlauf der Regenwasserachsen und die Lage Regenwasserretention präzisieren und ist mit den Zuständigen der Gemeinde und des Wasserwirtschaftsamtes abzustimmen.

Abbildung 4 Präzisierung des Verlaufs der Regenwasserachsen und der Lage der Regenwasserretentionen für den Teilbereich ME01B

Quelle: Sanierungsvorschläge, Lage, PAP „Op Geessent – Phase 1“, BEST, 16.04.2024

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Bereiche, die bei Starkregenereignissen potenziell von Hochwasser betroffen sind.

Abbildung 5 Starkregengefahrenkarte



Quelle: Geoportail, 11.04.2022

Im Rahmen des PAP sind die vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung bzw. Minimierung des Hochwasserrisikos darzulegen und zu erläutern.

3 Landschaft und Grünkonzept

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;

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (SD-ME 01A) befindet sich mitten in der Ortschaft auf einem flachen Gelände. Integrationsmaßnahmen in die Landschaft und das Gelände sind nicht erforderlich.

Auf dem südlichen Teil des Planungsgebietes (SD-ME 01B und ME 01C) sind im Ortsrandbereich Gehölze zu pflanzen, die zur optischen Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild führen sollen. Diese Maßnahme ist im PAG mittels einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère - IP »“ festgesetzt.

Grüngestaltungskonzept

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

- Durchgrünung der Straßenräume, öffentlichen Plätze, Stellplätze und Fußwege mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- 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 - 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
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- angrenzende öffentliche Spielfläche soll in den Grünzug integriert werden
- naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche
- offene Gräben 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

In der Mitte des neuen Wohnviertels ist eine von Norden bis zum südlichen Ortsrand verlaufende Grünachse vorgesehen, in die öffentliche Spiel- und Erholungsflächen mit Fußwegen, Regenwassergräben und Retentionsflächen naturnah integriert werden können. So kann ein durchgängiger Grünzug vom Ortskern bis an den Ortsrand geschaffen werden. Im Überlappungsbereich mit Wohnstraßen sollte die Durchgängigkeit des Grünzuges mittels Straßenbäume gewährleistet sein.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

SD-ME 01A:

Art. 17: Die Fläche eignet sich als Jagdgebiet für Fledermäuse. Auch für Vögel ist die Fläche von großer Bedeutung. Der Verlust des Grünlands sollte im Rahmen einer Kompensationsstudie bilanziert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Bei Eingriffen in den geschützten Lebensraum ist eine Genehmigung „destruction de biotopes Art.17“ vom Umweltministerium erforderlich.

Art. 21: Die Fläche weist laut Fledermaus-Screening ein Quartierpotenzial in den alten Bäumen auf. Aus diesem Grund ist vor der Abholzung der Bäume eine Überprüfung auf Quartiere erforderlich.

Wegen der biologischen Diversität können bei der Bebauung der Fläche essenzielle Lebensräume geschützter Vogelarten beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Aus diesem Grund muss vor der Entwicklung der Baulandreserve eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt und gegebenenfalls vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-27) durchgeführt werden.

ZSU-EN: Der Erhalt der Obstbäume wird im PAG mit einer servitude „urbanisation – éléments naturels“ belegt.

SD-ME 01B:

Art. 17: Die Fläche stellt einen Lebensraum für das Große Mausohr dar. Bei Eingriffen in den geschützten Lebensraum ist die Genehmigung „destruction de biotopes Art.17“ vom Umweltministerium erforderlich.

Art. 21: Die Fläche weist laut Fledermaus-Screening ein Potential als Jagdgebiet für Fledermäuse auf. In den vorhandenen Bäumen könnten Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein. Die vorhandenen Laubbaum-Bestände sind laut Art. 17 geschützte Biotope. Die Gehölzreihe an der Nordseite der bestehenden Industriehalle stellt eine wichtige Leitlinie für Nahrungs- bzw. Transferflüge dar und soll deshalb erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Die geschützten Bäume sind im SD als „élément identitaire à préserver“ definiert.

SD-ME 01C:

Art. 17: Die Fläche stellt einen Lebensraum für das Große Mausohr dar. Bei Eingriffen in den geschützten Lebensraum ist eine Genehmigung „destruction de biotopes Art.17“ vom Umweltministerium erforderlich.

Art. 21: Die Fläche weist laut Fledermaus-Screening ein Potential als Jagdgebiet für Fledermäuse auf. In den vorhandenen Bäumen könnten Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein. Die vorhandenen Bäume sollen möglichst zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Vor einer etwaigen Entfernung der Bäume muss eine Überprüfung auf Fledermäuse erfolgen. Ggf. sind zum Ausgleich von Quartiersverlusten Ersatzquartiere zu schaffen.

Abbildung 6 Auszug Biotopkataster**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)
- 3.3.4. - BK06 - Schilfröhricht (Wasser)

Divers

- Perimeter
- Gemeindegrenze
- Katasterparzellen

Außenkartierung

- BK05 - Quellen
- Waldbiotopkataster - Flächen
- Offenlandbiotopkataster - Flächen
- Offenlandbiotopkataster - Streuobstflächen
- Puffer_Offenlandbiotopkataster_BK08_BK11

Gewässer

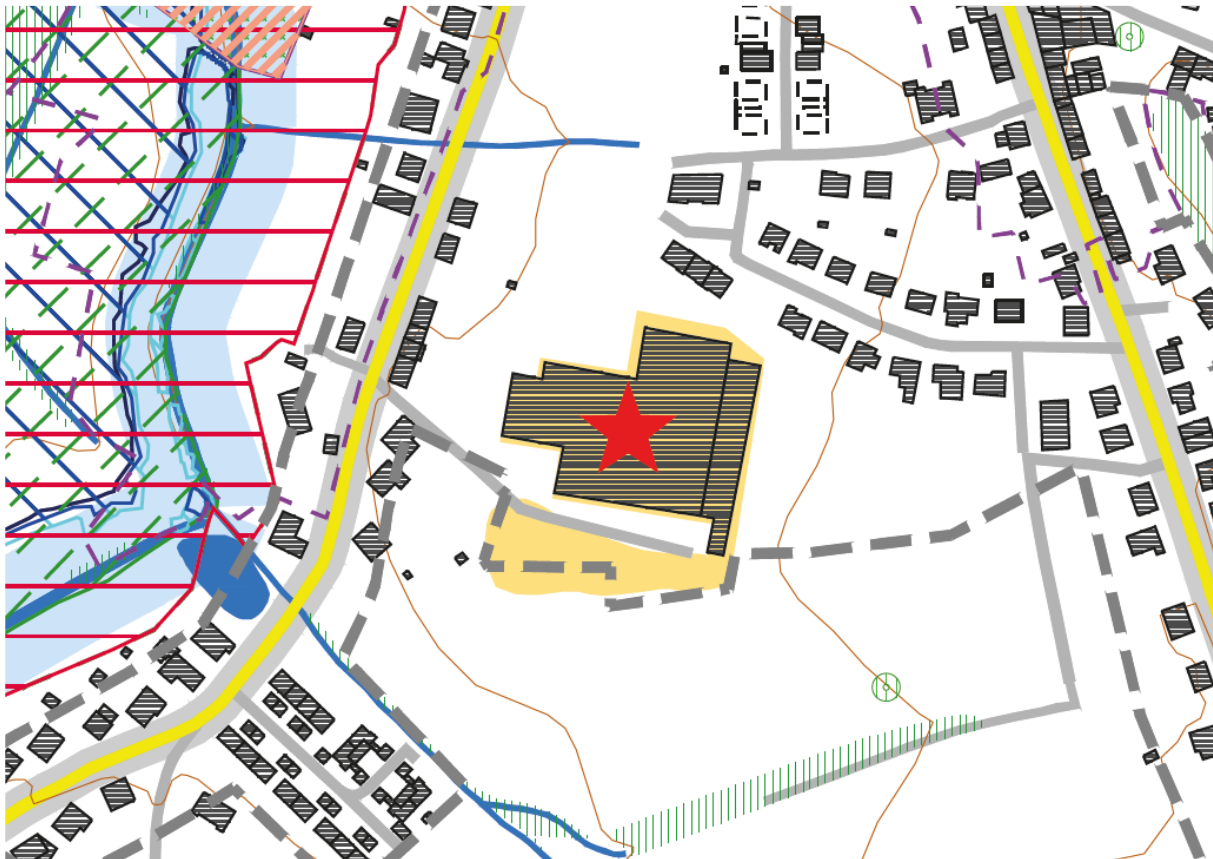
- Stillgewässer
- Primäre Fließgewässer
- temporäre Fließgewässer

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann, 2025

Sanierung

Das bebaute Betriebsgelände (innerhalb SD-M01B), welches derzeit für Lagerzwecke genutzt wird, ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert. Vor einer Umnutzung für Wohnzwecke muss in diesem Zusammenhang eine Untersuchung auf Altlasten realisiert werden und im gegebenen Fall eine dementsprechende Sanierung der Fläche durchgeführt werden. Die Altlastenverdachtsfläche ist im PAG als „zone à risques – contamination“ gekennzeichnet.

Abbildung 7 Auszug Grunddienstbarkeiten



Loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et la gestion des déchets

- Site contaminé ou assaini 11)
- Site potentiellement pollué 11)

Quelle : Etude préparatoire Teil 1, Grunddienstbarkeiten, Zeyen+Baumann Mai 2017

4 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

SD-ME 01A und ME 01B:

1. Im Vorfeld einer Überplanung der Fläche ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchzuführen. Gegebenenfalls müssen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.
2. Auf der Teilfläche ME 01B befindet sich ein ehemaliges Betriebsgelände, welches im Altlastenkataster (2013 <http://deee.aev.etat.lu>) als Altlastenverdachtsfläche eingetragen ist. Es müssen demnach weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden.
3. 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.

SD-ME 01C:

1. Aufhebung des Status der „zone d'aménagement différé“ im Rahmen einer punktuellen Änderung des PAG, auf der Basis eines weiterentwickelten und vervollständigten schéma directeur.
2. Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes (plan d'aménagement particulier) „nouveau quartier“.
3. Vor der Abholzung von Bäumen ist eine Überprüfung auf Fledermaus-Quartiere notwendig und ggbf. Massnahmen zu ergreifen, siehe Kapitel Landschaft.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Zum Erhalt oder der Kompensation von geschützten Biotopen und Lebensräumen sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, siehe hierzu Kapitel Landschaft.

SD-ME 01A:

Das Gebiet gehört 3 privaten Eigentümern (Relevé Parcellaire 2012).

SD-ME 01B:

Das Gebiet gehört einem Eigentümer.

SD-ME 01C:

Dieser Unterpunkt ist im Rahmen der Aufhebung des Status „zone d'aménagement différé“ zu vervollständigen.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

SD-ME 01A:

Der PAP NQ kann kurzfristig in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

SD-ME 01B:

Der PAP NQ kann kurzfristig in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

SD-ME 01C:

Die Entwicklung der ZAD Fläche soll mittel- bis langfristig erfolgen.

PAP

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

SD-ME 01A:

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

SD-ME 01B:

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

SD-ME 01C:

Dieser Unterpunkt ist im Rahmen der Aufhebung des Status „zone d'aménagement différé“ zu vervollständigen.

5 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

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

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

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfoopool/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

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

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

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

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/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