

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs

MENSDORF SD-ME 02A, SD-ME 02B und SD-ME 02C « Op den Hielerchen »

Saisine du 15 juin 2018

Vote du conseil communal le 1 février 2019



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
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 aneinandergrenzende Flächen: Die beiden westlich gelegenen Flächen (ME 02A und ME 02C) können kurzfristig über PAPs umgesetzt werden. Die östlich gelegene Fläche (ME 02B) soll erst langfristig entwickelt werden. Sie wird 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:** entlang der rue de Roodt-sur-Syre gelegen
- » **Größe:** 3,25 ha
- » **Topographie:** nach Osten ansteigendes Gelände, entlang dem CR ca. 12%, im hinteren Teil ca. 8,5%
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelte Doppelhäuser und landwirtschaftliche Gebäude
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue de Roodt-sur-Syre
- » **Öffentlicher Transport:** etwa 400 m bis zur Bushaltestelle „Ennen am Duerf“
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutztes Grünland, Obstwiese und Gärten
- » **Bebauung:** die südliche Fläche ME 02C ist zu einem großen Teil bebaut – hier steht ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof mit mehreren Nebengebäuden

Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die kohärente Entwicklung einer ortskernnahen Baulandreserve
- » 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 nördlichen Ortsrand
- » für den Erhalt des geschützten Bauernhofes

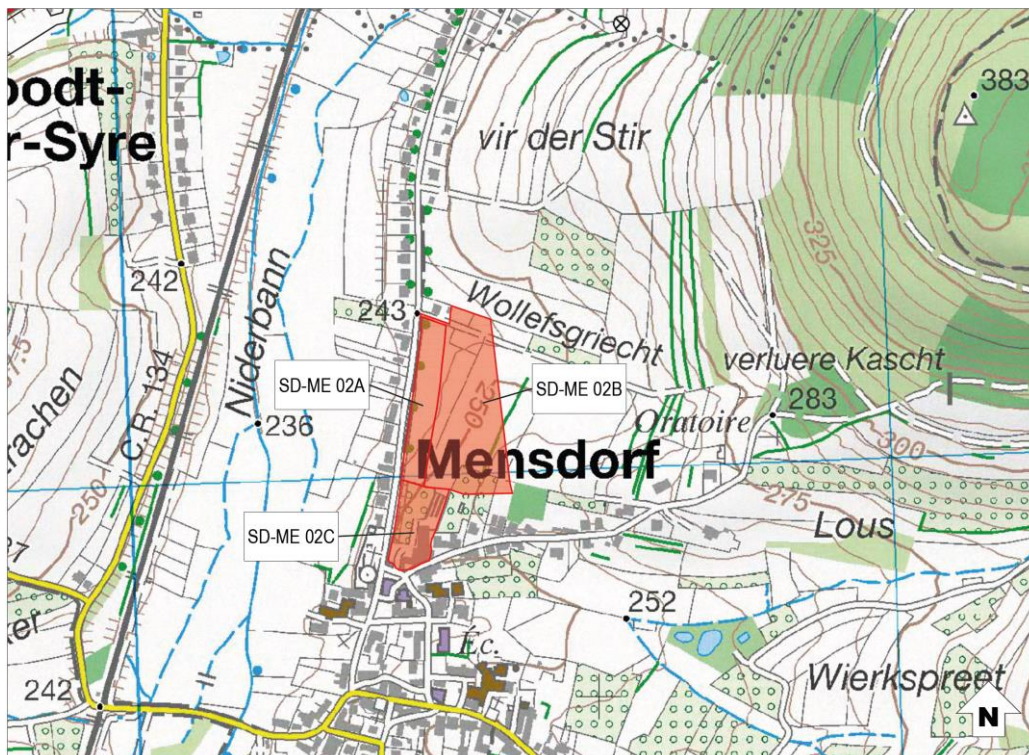
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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)

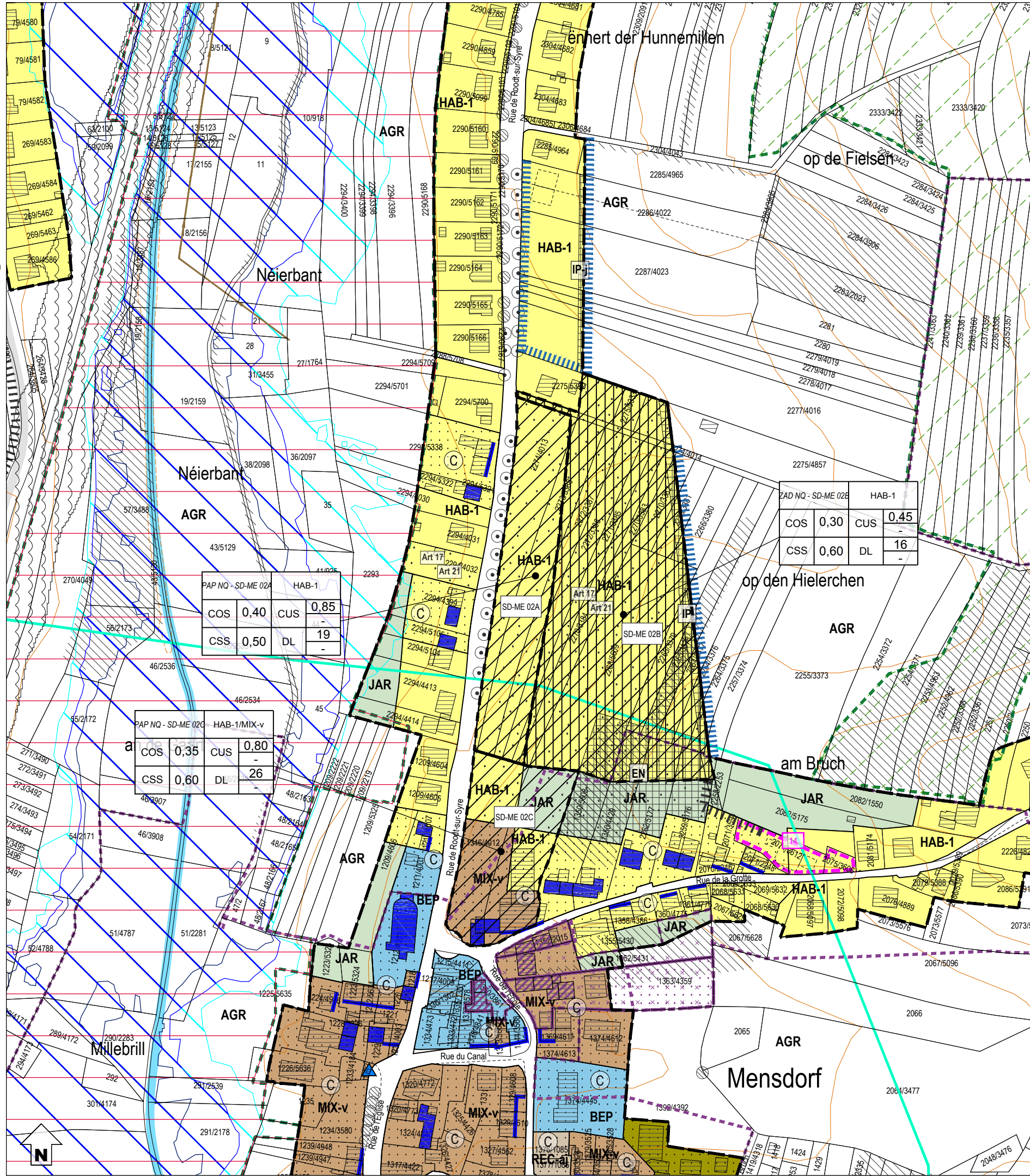


Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2018



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.
CSS	max.	DL	max.

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 élément 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)

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

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

Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)

Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)

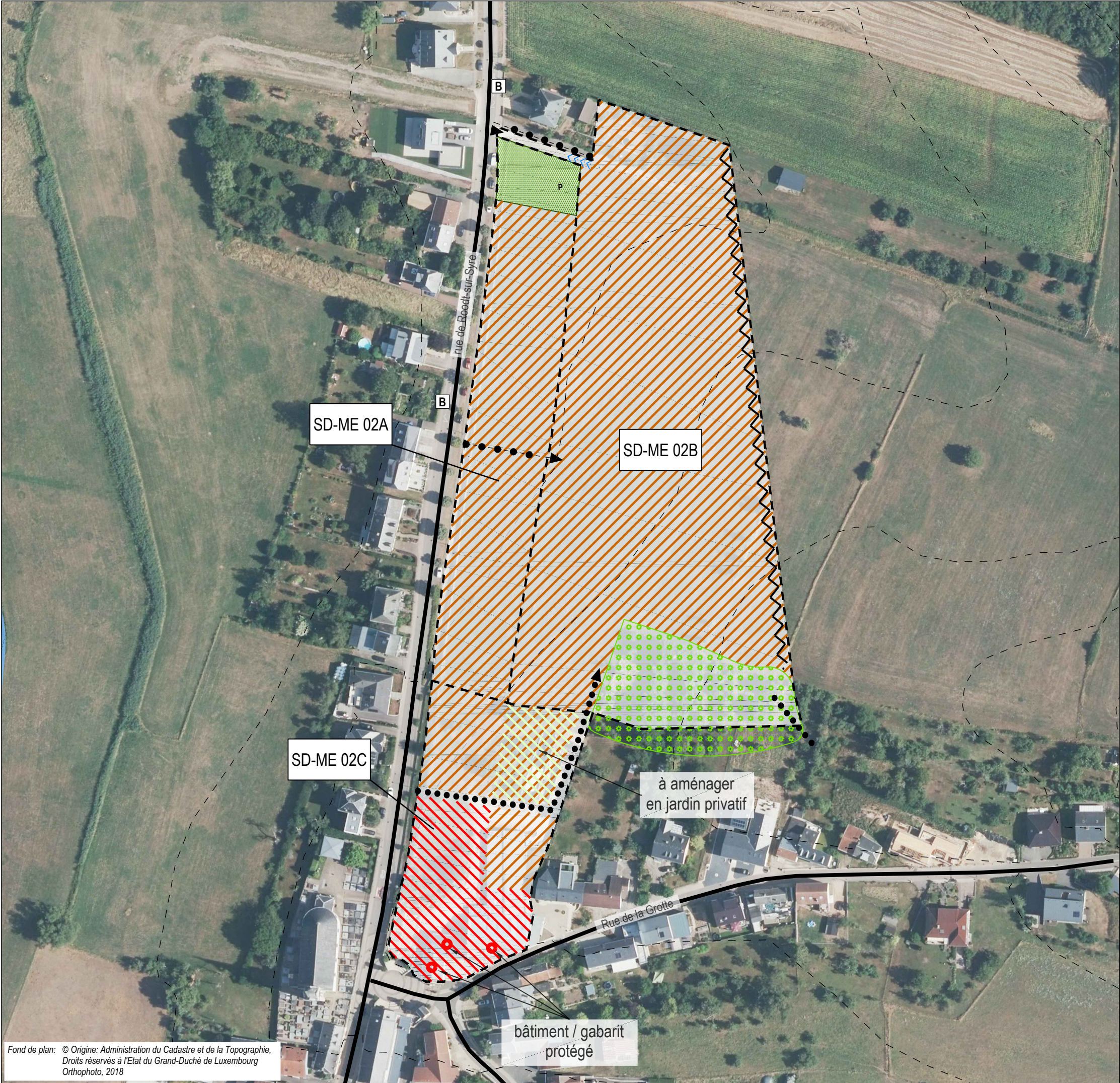
à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (10)

Zone inondable - HQ100 (10)

Zone inondable - HQ extrême (10)

Zone de protection d'eaux potables (11)



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, 2018

- 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
- Elément 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
- parking public / privé
- 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

Etude préparatoire du PAG



Schéma directeur: SD-M 02A/M 02B/M 02C - "op den Hielerchen" à Mensdorf

ZB ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu



échelle 1:1.500
février 2019

2 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 Flächen soll eine kohärente Innenentwicklung auf einer ortskernnahen Baulandreserve erfolgen.
- » Die Bebauung der westlichen Teilfläche soll mit einer ähnlichen Bautypologie wie dem gegenüberliegenden Bestand erfolgen und so die Straßenrandbebauung entlang der rue de Roodt-sur-Syre vervollständigen. Das PAP, welches die Realisierung von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vorsieht ist in der Genehmigungs-prozedur.
- » Die langfristig zu entwickelnde östliche Teilfläche grenzt im Osten an die offene Landschaft und im Süden an eine zu erhaltende Streuobstwiese. Hier ist vor allem die harmonische Integration in die Landschaft, sowie eine an die Topographie angepasste Bebauung von Bedeutung.
- » Bei der dritten Fläche, die sich in der Ortsmitte befindet, ist ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt des geschützten Bauernhofs zu legen. Der rückwärtige Bereich der Fläche, der an die Gärten der rue de la Grotte grenzt, soll ebenfalls als Garten erhalten bleiben.



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 der PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei etwa 25%.

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 neu zu schaffende Straßenraum ist als Wohnstraße mit kommunikationsfördernden Begegnungsräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität zu konzipieren, der eine barrierefreie Fortbewegung gewährleistet.

Funktionale Verknüpfung

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

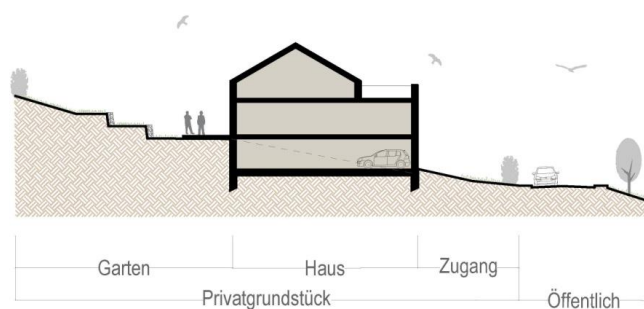
Um eine gute Verknüpfung mit dem Naherholungsbereich des „Widdebiereg“ zu erreichen, ist eine fußläufige Anbindung an die rue de la Grotte vorzusehen. Der Weg sollte an den im PAG definierten „couloir pour projets de mobilité douce“ anschließen. Desweiteren sind die drei Flächen durch Fußwege untereinander zu vernetzen, um einen kurzen Weg zum Ortskern zu gewährleisten.

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-Orientierung der Gebäude, wodurch eine optimale Besonnung aller Gärten erzielt werden kann. Die Gebäude müssen sich harmonisch ins Gelände einfügen. Starke Aufschüttungen und überhöhte Vorderfassaden sind zu vermeiden. Der traditionellen Gebäude des Bauernhofs (Hauptgebäude und ursprüngliche Nebengebäude entlang der rue de la Grotte) sind zu erhalten.

Das Gelände auf der Fläche ME 02C weist im unteren Teil eine stärkere Böschung (die in der Ortsmitte in eine Mauer übergeht). Der Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und den höherliegenden Gärten sollte in die Konzeption der Gebäude mit einfließen. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten und übermäßige Aufschüttungen zu vermeiden, soll sich die Bebauung an der Topographie orientieren. Die Geschosse der Häuser sollen gestaffelt sein und dürfen auch auf der Vorderseite maximal 2 Stockwerke aufweisen.



Schematischer Schnitt 1/500

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung der vorliegenden Schéma Directeur.

Städtebauliche Koeffizienten*g) la répartition sommaire des densités***PAP NQ SD-ME 02A**

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,85
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	DL	max.	19
	min.	-		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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 0,7 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 19 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 13 neuen Wohneinheiten.

Hier sollen hauptsächlich Einfamilienhäuser realisiert werden.

ZAD NQ SD-ME 02B

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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 1,98 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 31 neuen Wohneinheiten.

Die Berechnung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro ha (DL) basiert auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße (in Mehrfamilienhäusern) von 110 m² (Bruttofläche), die bei der Umsetzung des PAP NQ einzuhalten ist.

Hinweis: Sollte der Status einer „zone d'aménagement différé“ aufgehoben und die Fläche als PAP NQ entwickelt werden, gilt Folgendes.

Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes ist in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

PAP NQ SD-ME 02C

HAB-1, MIX-v					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,80
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	26
	min.	-		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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 0,62 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 28 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 17 neuen Wohneinheiten.

Mehrfamilienhäuser können nur in der zone MIX-v realisiert werden.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Eine Mixität aus Einfamilienhäusern und vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern ist erwünscht, um ein vielfältiges 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 Seiten 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.

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



Die durch die vorhandene Baumallee gebildete Sichtachse ist zu erhalten und in das Konzept des PAPs zu integrieren. Die neuen Gebäude sollen hinter den Bäumen entstehen.

Auf der östlich gelegenen Teilfläche (ZAD) sollten die neuen Straßenräume unterschiedliche Raumsequenzen aufweisen, die einen abwechslungsreichen Aufenthaltsraum ergeben.



Die Straßenrandbebauung in der HAB-1 Zone entlang der rue de Roodt-Syre soll sich in die Böschung integrieren (siehe „Bauliche Integration“) und auf der östlichen Seite der Straße den Raum fassen. Durch eine Verbreiterung des Gehweges kann die vorhandene Allee bis in die Ortsmitte verlängert werden und die Attraktivität des öffentlichen Raumes gesteigert werden.

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.

3 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 de Roodt-sur-Syre und über zusätzliche zu schaffende Wohnstraßen.
- » Das geplante Wohnviertel ist mit dem bestehenden Fußwegenetz zu verknüpfen: dabei sollen kurze fußläufige Verbindungen zum Ortskern und zur Umgebung 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. Im Rahmen des PAP (SD-ME 02A) sind zwei Zufahrten (in der Mitte und am nördlichen Rand) von der rue de Roodt-sur-Syre zu der östlich gelegenen ZAD-Fläche (SD-ME 02B) vorzusehen, um eine gute Vernetzung des neuen Wohnviertels mit dem Bestand zu gewährleisten.

Die neu zu schaffenden Straßen im SD-ME 02B sind als Wohn- und Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität zu konzipieren. In dem Zusammenhang ist die Gestaltung mit Straßenbäumen, Bänken und Materialwechsel dem wohnlichen Charakter sehr förderlich. Lange lineare Straßenabschnitte sind zu vermeiden.

Die neue Bebauung auf der MIX-v PAP-Fläche (SD-ME 02C) soll über eine Zufahrt in der rue de Roodt-Syre erfolgen. Hierbei ist der natürliche Höhenunterschied zu nutzen d.h. die Erschließung der Wohnhäuser sollte über eine Zufahrt in eine gemeinschaftliche Tiefgarage erfolgen. Durch einen zusätzlichen Fußweg, der bei Notfällen befahren werden darf, soll eine Vernetzung mit der Fläche SD-ME 02B gewährleistet werden.

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). Die Stellplätze können auch in gesamelter Form (Parkplatz, Carport oder Garagen), jedoch außerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche, an einer geeigneten Stelle auf privaten Grund errichtet werden.

Im öffentlichen Raum sind die Stellplätze in gesamelter Form vorzusehen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ennen am Duerf“ ist etwa 400 m entfernt. Die Haltstelle wird stündlich von der Buslinie 140 (Luxembourg – Canach) in beide Richtungen bedient.

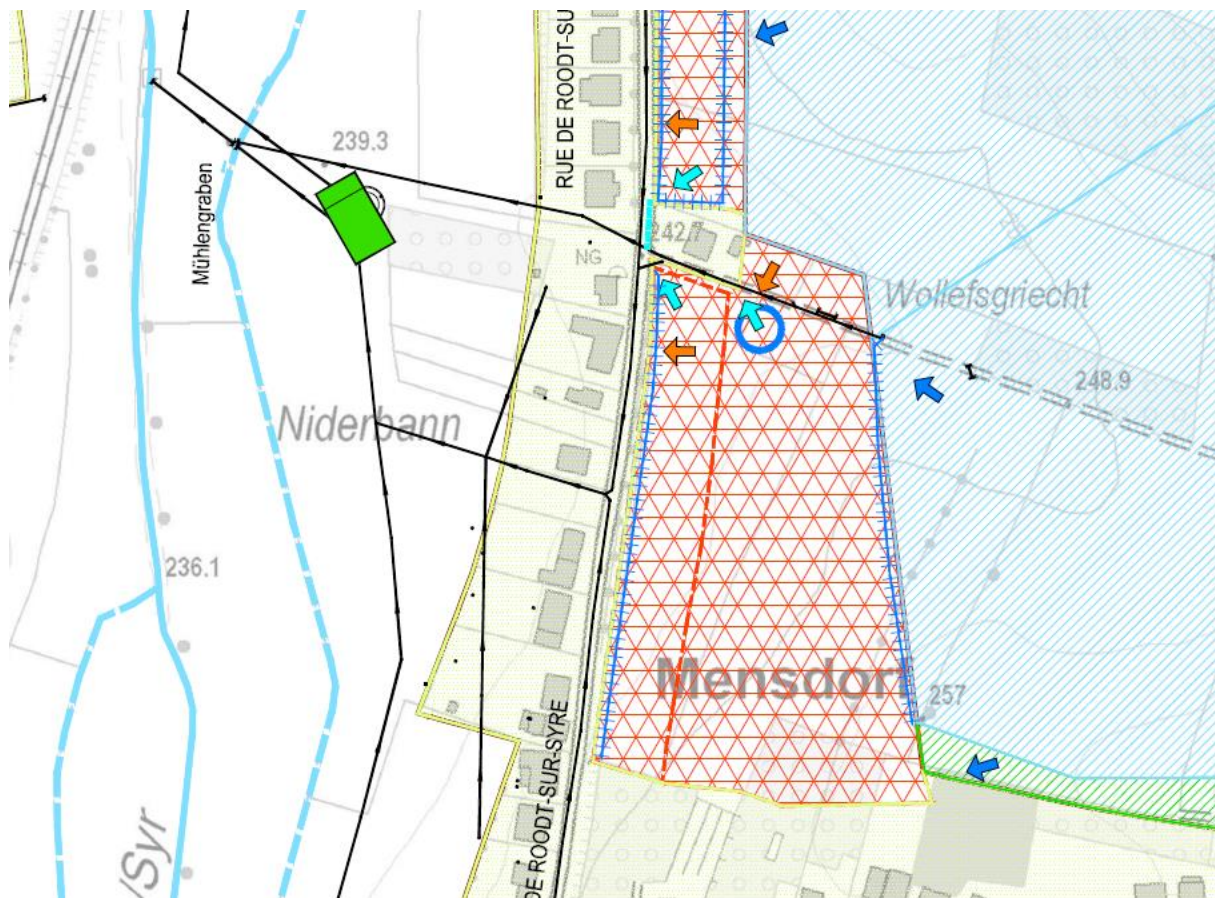
Technische Infrastrukturen

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

Die Lage der PAPs (SD-ME 02A und 02C) entlang der rue de Roodt-sur-Syre und der rue de la Grotte ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Die Anbindung des östlichen Teils (SD-ME 02B) 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.

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.



Extrait: Darstellung der möglichen RW-Achsen sowie Vorplanung der Kanal- und MW-Behandlung, BEST, 19.05.2017 – Der gesamte Plan mit Legende ist dem Teil 1 der étude préparatoire beigefügt.

4 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 westliche Teil des Planungsgebietes (SD-ME 02A) liegt entlang der rue de Roodt-sur-Syre, am nördlichen Ortseingang von Mensdorf. Die Straßenbäume entlang der Straße sind zu erhalten. Weitere Integrationsmaßnahmen in die Landschaft sind bei diesem Teilbereich nicht erforderlich.

Der östliche Teil des Planungsgebietes (SD-ME 02B) grenzt unmittelbar an die offene Landschaft. Im Ortsrandbereich sind Gehölze zu pflanzen, die zur optischen Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild führen. Diese Maßnahme ist im PAG mittels einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère - IP »“ festgesetzt.

Der südliche Teil des Planungsgebietes (SD-ME 02C) liegt mitten im Ortskern. Die rückwärtige Fläche die an die Nachbargärten angrenzt, soll als Gartenfläche erhalten bleiben. Weitere Integrationsmaßnahmen in die Landschaft sind nicht notwendig. Durch die Verlängerung der bestehenden Baumallee bis in die Ortsmitte, soll das Ortsbild aufgewertet werden.

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 Neuanspflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- Erhalt der geschützten Biotope
- 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

Zwischen den Obstgärten in der rue de la Grotte und der Kirche verläuft ein Grünzug, der als Lebensraum eine Bedeutung für Fledermäuse hat. Die Streuobstwiese im Planungsgebiet ist Teil dieser Biotopvernetzung und ist zu erhalten.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver

SD-M02A:

ZSU-EN: Die Straßenbäume entlang der rue de Roodt-sur-Syre sollen erhalten bleiben und werden im PAG mit einer servitude „urbanisation – éléments naturels“ belegt.

SD-M02B:

Art. 17: Die Obstbaumwiese sowie eine Obstbaumreihe im Südosten bzw. Osten der Fläche sind als Art. 17 Biotope geschützt.

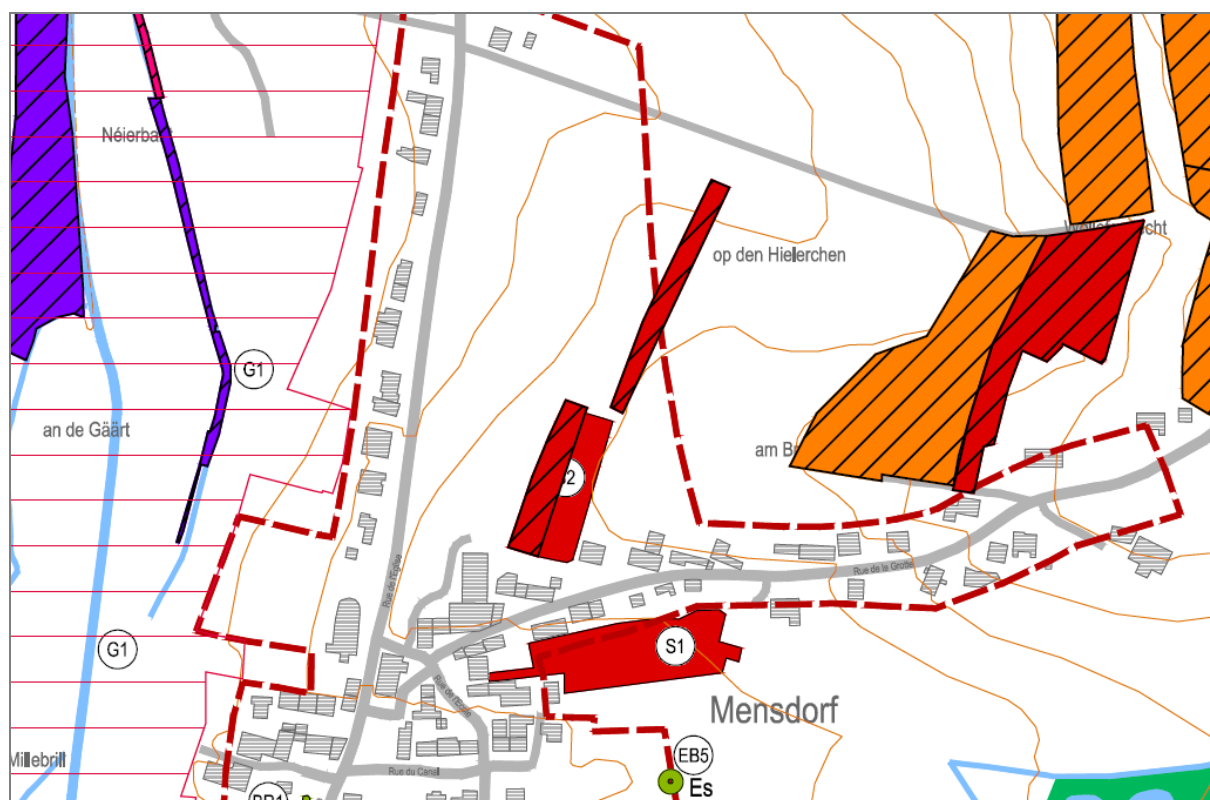
Bei der Fläche handelt es sich um einen potentiellen nach Art. 17 geschützten Lebensraum für Fledermäuse und Vögel. Der Verlust des Grünlands ist im Rahmen einer Kompensationsstudie zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Bei Eingriffen in den geschützten Lebensraum ist eine Genehmigung „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, notwendig.

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

SD-M02C:

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, notwendig.

Abbildung 3 Auszug BiotopkatasterGeschützte Biotope nach Artikel 17 des NaturschutzgesetzesInnenkartierung 1)

- EB Einzelbaum
- BG Baumgruppe
- BR Baumreihe
- AL Allee
- FH Feldhecke
- BH Baumhecke
- S Streuobst
- GM Gebüsch mittlerer Standorte
- GF Gebüsch feuchter Standorte
- NB Nassbrache
- Ro Röhricht
- TM Trockenmauer
- NM Natursteinmauer

Außenkartierung 2)

- Quelle

- Streuobst
- Magere Flachlandmähwiese
- Sumpfdotterblumenwiese
- Kalk- Halbtrockenrasen
- Großseggenried
- Röhricht
- Feuchte Hochstaudensäume
- Feuchtbrache
- Stillgewässer
- Sonstige geschützte Flächen nach Art. 13 Naturschutzgesetz 3)
- Laubwald / Mischwald
- Auwald
- Nadelwald

Hochwertige, nicht geschützte Biotope 1)

- Artenreiche Flächen der Wiesen-Übersichtskartierung

Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet - Natura 2000 Gebiet 4)
- IBA 5)
- ausgewiesenes Naturschutzgebiet 6)
- geltender Bauperimeter

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann August 2008, angepasst Juli 2013

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

SD-ME 02A:

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 02B:

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 sowie eine Genehmigung „destruction de biotopes Art. 17“ vom Umweltministerium notwendig.
4. Die Fläche eignet sich als Jagdgebiet für Fledermäuse und Vögel. Der Verlust des Grünlands ist im Rahmen einer Kompensationsstudie zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

SD-ME 02C:

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.

Machbarkeit

b) la faisabilité

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

SD-ME 02A:

Derzeit ist ein PAP in Ausarbeitung.

SD-ME 02B:

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

SD-ME 02C:

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2012).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

SD-ME 02A:

Das PAP NQ soll in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

SD-ME 02B:

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

SD-ME 02C:

Das PAP NQ kann in einer oder mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden.

PAP

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

SD-ME 02A:

Für die Fläche ist derzeit ein PAP in Ausarbeitung.

SD-ME 02B:

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

SD-ME 02C:

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

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