
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs **Beyren « Rue Langheck » (SD-B06-ZAD)**

Schéma Directeur

Januar 2022



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

Inmitten des Ortskerns von Beyren befindet sich eine Fläche, die sich für eine Bebauung mit Wohnhäusern eignet. Die Fläche dient als Baulandreserve und ist daher als *zone d'aménagement différé* (ZAD) ausgewiesen.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** inmitten des Ortskerns von Beyren, im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung in der *Rue Langheck*
- » **Größe:** 0,17 ha
- » **Topographie:** von West nach Ost ca. 11% Steigung, mit ca. 2 m hoher Böschung an der südlichen Außengrenze
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser in Form von ursprünglicher Bebauung, direkt gegenüberliegend großer landwirtschaftlicher Betrieb
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über Ausbau der Zuwegung, die von der *Rue Langheck* nach Süden zum Landwirtschaftsbetrieb führt
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Beyren, Op der Bréck“ in einer Entfernung von ca. 220 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche dient als Weide. Darauf befindet sich stellenweise eine schützenswerte Baumgruppe.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Innenentwicklung im Ortskern. Dabei ist jedoch bei der weiteren Planung der neuen Wohnbebauung prioritär die Lage direkt gegenüber eines großen Landwirtschaftsbetriebes zu beachten.
- » für die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde.

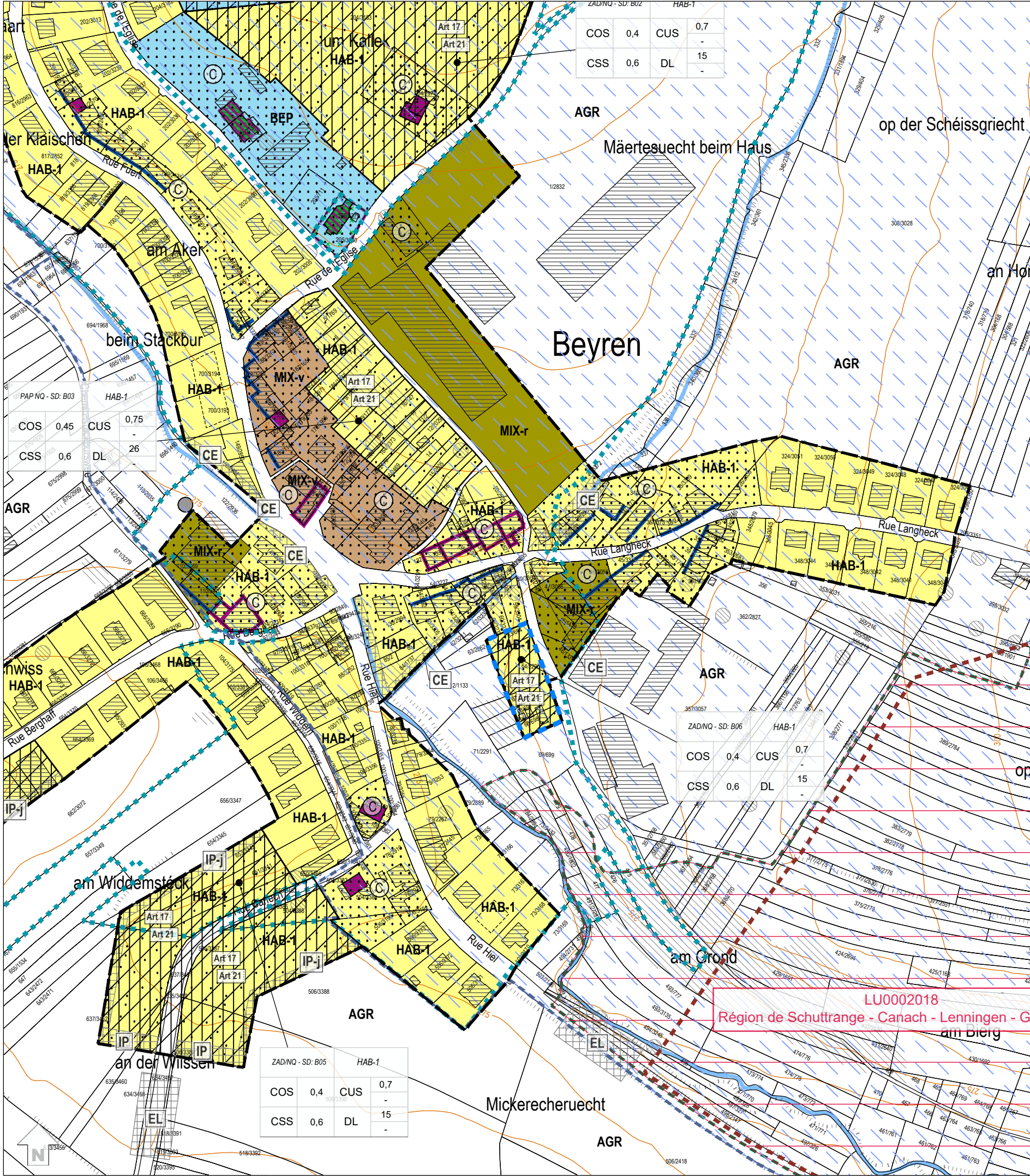
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

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

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2020



Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble projeté / 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

MIX-r Zone mixte rurale

MIX-v Zone mixte villageoise

BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-cc Zone de bâtiments et d'équipements publics - centre culturel + CIS

BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

SPEC Zone spéciale « Roudland »

ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1

REC Zone de sport et de loisir

JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier
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)

VIT Zone viticole (4)

VERD Zone de verdure

HOR Zone horticole

Plan d'aménagement particulier approuvé

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé + PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

Servitude "urbanisation - élément naturel"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - zone tampon"

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type "environnement construit"

construction à conserver (5)

gabarit d'une construction existante à préserver (5)

alignement d'une construction existante à préserver (5)

mur à conserver (5)

petit patrimoine à conserver (5)

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Zone de bruit (6)

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (15)
PDS Paysages (PSP):
Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (8)
Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (9)
Zones de protection oiseaux Natura 2000 (9)

à la gestion de l'eau

Zones de protection d'eau potable (10)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)

Biotopie protégé (relevé non exhaustif) (12)

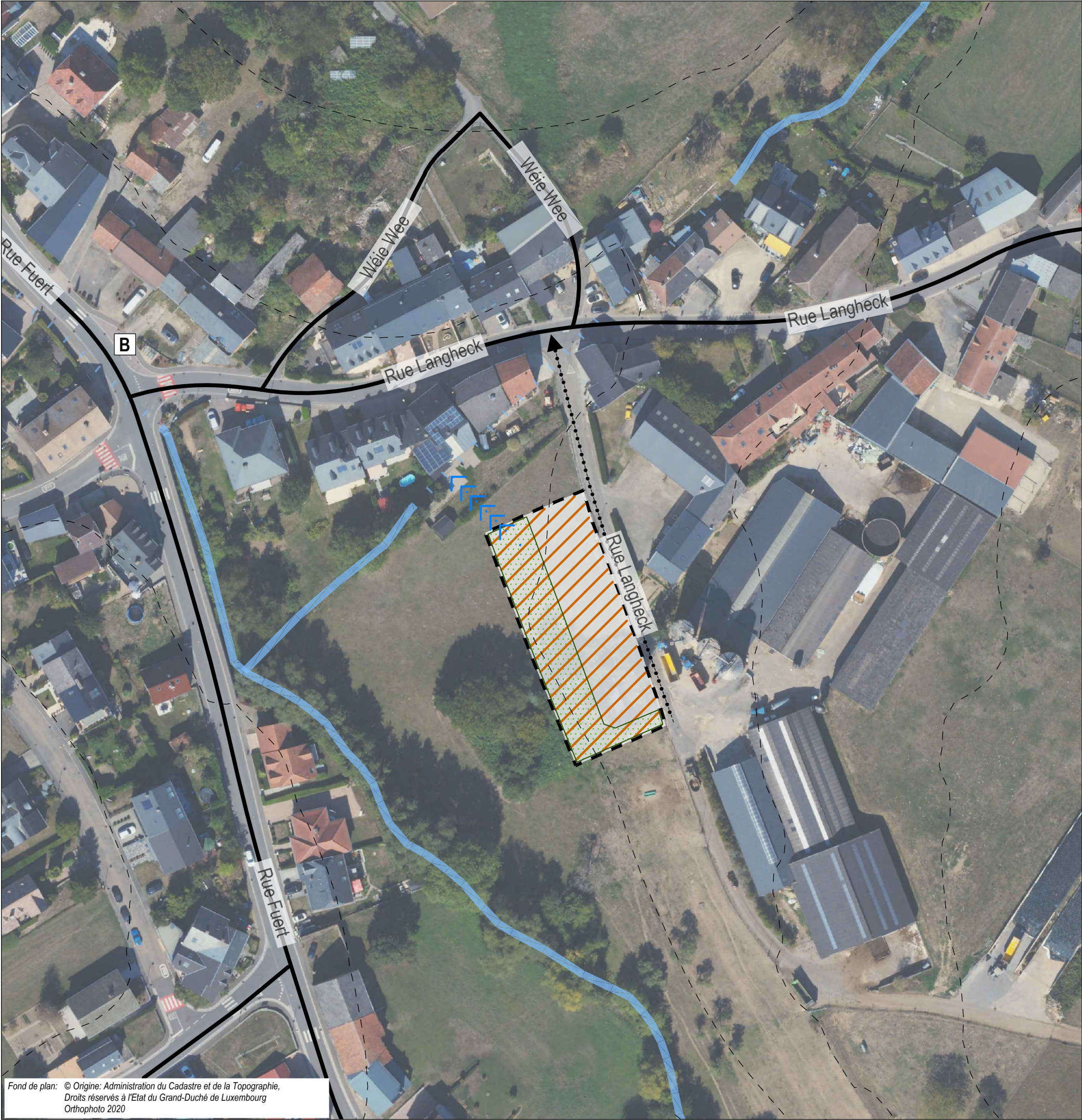
Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (13)

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (13)

Zones de protection d'eau potable provisoires (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2020

- 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



2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Das Kapitel „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der zone d'aménagement différé (ZAD) zu präzisieren.

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche dient der Innenentwicklung im Ortskern von Beyren.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende, mehrheitlich ursprüngliche Bebauung eingliedern.

Erschließungsflächen

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

Im Plangebiet müssen keine Erschließungsstraßen angelegt werden. Der vorhandene Weg, der von der *Rue Langheck* nach Süden abführt, sollte nach Möglichkeit verbreitert werden.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende, mehrheitlich historische Straßenrandbebauung entlang der *Rue Langheck* im rückwärtigen Bereich ergänzt. Die Bebauung soll sich in die umgebende, ursprüngliche Bebauung eingliedern.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD B06 – HAB-1 - ZAD					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
CSS	max.	0,6	DL	max.	15

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

Bei einer Flächengröße von 0,17 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 2 neuen Wohneinheiten.

Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

- » Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » 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

Das Kapitel „Mobilität und technische Infrastrukturen“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der zone d'aménagement différé (ZAD) zu präzisieren.

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

- » Die vorhandene Zuwegung von der *Rue de Langheck* muss voraussichtlich ausgebaut werden, um das Verkehrsaufkommen tragen zu können.
- » Im Rahmen des PAP NQ sind darüber hinaus keine neuen Erschließungsstraßen zu realisieren.

ÖPNV

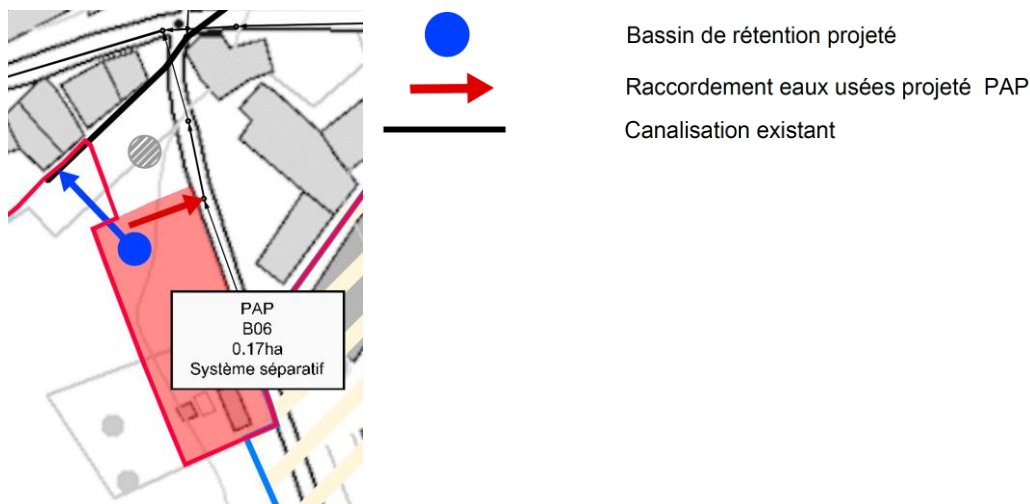
les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Beyren, Op der Bréck“ in der *Rue Fuert* befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m. Hier verkehren die Buslinien 140 und 464. Die Linie 140 fährt stündlich vom Kirchberg nach Canach. Die Linie 464 ist ebenso ein Schulbus und fährt dreimal täglich zwischen Gostingen und Grevenmacher.

Technische Infrastrukturen

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

Abbildung 3 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



Quelle: TR ENGINEERING, Dossier technique d'assainissement, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022

- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind bei einer Verbreiterung des vorhandenen Weges die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.
- » Mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* ist abzustimmen, ob es trotz linienhafter Bebauung einer Retentionsfläche bedarf.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll nach Einlauf in das Retentionsbecken in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden, die zur *Rue Langheck* verläuft.
Das Schmutzwasser soll ebenso in die bestehende Kanalisation in der *Rue Langheck* eingeleitet werden,
vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Zur Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild soll die westliche Außengrenze mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

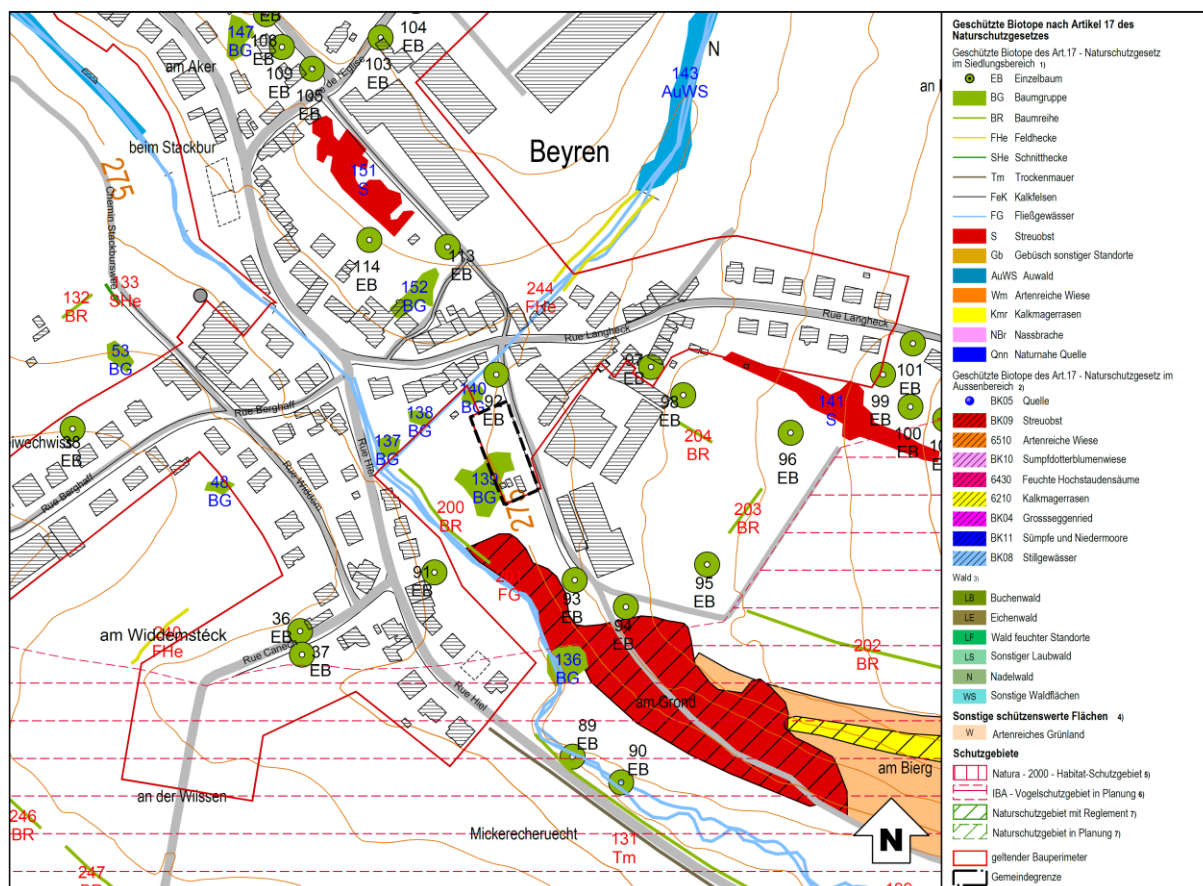
Die Eingrünung an der westlichen Außengrenze soll einen Grünzug schaffen, der als Pufferzone zum westlich gelegenen Beyrenerbach dienen soll.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

- » Die Fläche ist auf etwa der südlichen Hälfte eingegrünt. Hiervon gehören einige Elemente zu einer schützenswerten Baumgruppe. Diese ist nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten und soll in den zu schaffenden Grünzug an der westlichen Außengrenze integriert werden. Sofern diese schützenswerten Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Durchgrünung des Quartiers innerhalb und /oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen und Quartierskontrollen durchzuführen, vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022.

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2014

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- » Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.
- » Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.
- » Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.
- » Die Fläche befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (ZPS durch großhrzgl. Verordnung festgelegt, weitere Schutzzone, Zone III). Auf dieser Fläche ist im Rahmen der Erstellung des PAP NQ zu prüfen, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Bebauung möglich ist.
- » Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Flaxweiler (vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022).
- » Im Vorfeld jeglicher Planung muss die Fläche B04-ZAD im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Die Fläche ist eine Baulandreserve und soll mittel- bis langfristig entwickelt werden.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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

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

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

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.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

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

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_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

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

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

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

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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