

## 4.9 Schéma Directeur U14 – „Schmidsbierg“

### 4.9.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	Ca. 0,59 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Östlich der Fläche wird der PAP „Helpersberg“ aufgesiedelt. Der PAP sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet ist Teil des Plan Directeur „Helpersberg/Spatzfeld“, der 2007 im Auftrag der Gemeinde Useldange erstellt wurde.
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte mind. 15 WE/ha – max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet grenzt im Osten an den bestehenden PAP „Helpersberg“ an. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Route d’Arlon“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der Erschließungsstraße des PAP „Helpersberg“ ist ein Trennsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weide genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes definierten Biotope. Der Großteil der Fläche liegt im IBA Gebiet Nr. 14 „Vallée de l’Attert“ (COL 2010, siehe 4.9.5).

#### Lage des Plangebiets

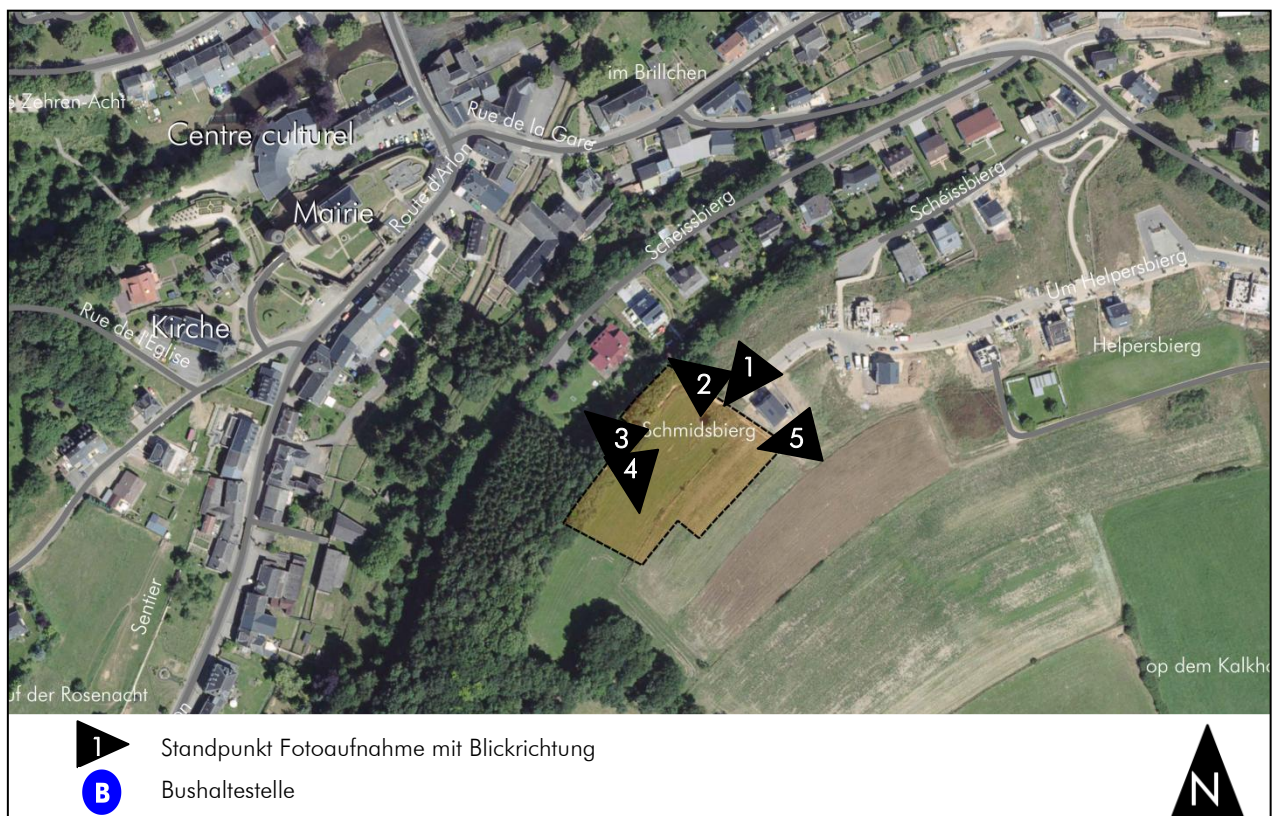




Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Westen



Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Nord-Westen



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Westen



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Süden



Abb.5: Blickbeziehung 5 – Richtung Westen

#### 4.9.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

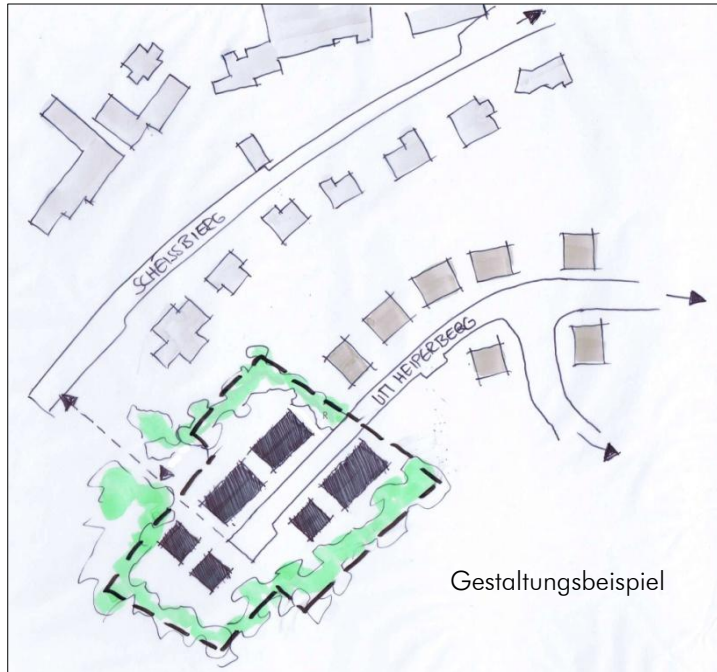
Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine urbanistische Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen.
- Vermeidung einer monotonen Straßenraumgestaltung innerhalb des Wohngebiets, u.a. Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeit.
- Schaffung eines öffentlichen Raums mit guter Verweil- und Aufenthaltsfunktion.
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur und die zentrale Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.)
- Anbindung an das Fußwegenetz von Useldange, Ausbau des Fußwegenetzes
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem
- Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Landschaft und zum genehmigten PAP „Helpersbiert“. Das IBA muss bei der Umsetzung der Integrationsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung des bestehenden Plan Directeur, der im Rahmen des PAP „Helpersbiert“ entwickelt wurde.
- Im Rahmen des FFH-Screening sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
  - Abschluss der Baugebiete im Süden mit einer ausreichend breiten, dichten Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten;
  - Pflanzung von Hecken und Solitärbäumen im Plangebiet;
  - Ausgleichsmaßnahmen (Vogelschutz) in Form von Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Erhalt von Grünland und Anlage von Randstreifen;
  - Ausgleichsmaßnahmen (Fledermäuse) Kompensation von Jagdhabitaten.



**Identität des Quartiers (Art.16.2 a, d, f, g)**

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Useldange, unmittelbar angrenzend an den sich in Aufsiedlung befindlichen PAP „Helpersbiereg“. Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden, die sich durch ihre Vielfältigkeit auszeichnet. Zu diesem Zweck werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Wohndichten festgesetzt. Während im Nordosten die Möglichkeit zur Errichtung von



Mehrfamilienhäusern eine höhere Wohndichte generiert, lockert die Baudichte in Richtung Südwesten durch die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern auf. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Gemeindestraße „Um Helpersbiereg“ im Nordosten anschließt. Im Zentrum des Wohnquartiers verläuft eine Grünachse, die eine enge Verzahnung des Quartiers mit dem angrenzenden Offenland (im Süden) und den Waldflächen (im Norden) sicherstellt und gleichzeitig als Kommunikationsraum die Wohnqualität des Quartiers steigert. Innerhalb der Grünachse verläuft ein Fußweg in Richtung Norden,, der eine zeitnahe, fußläufige Erreichbarkeit der benachbarten Quartiere sicherstellt.

**Gebäudetypologie (Art. 16.2 e, h)**

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, müssen bei der Errichtung der Gebäude, folgende Punkte berücksichtigt werden.

**Teilbereich des Plangebiets mit geringer Dichte**

<b>Haustypen</b>	Innerhalb dieses Teilbereichs sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern, Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss sind vorgesehen.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen sind auf die Stellung der Gebäude anzupassen. Gartenbereiche mit einer Tiefe von 10m sollen möglich sein.

**Teilbereich des Plangebiets mit mittlerer Dichte**

<b>Haustypen</b>	Innerhalb dieses Teilbereichs können Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss sind vorgesehen.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen und der seitliche Grenzabstand mindestens 4m.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der gesamten Bruttogeschossfläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

**Öffentlicher Raum (Art. 16.2 b, c)**

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. Hierzu zählen unter anderem der Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

- Die innere Erschließung des Plangebiets (Fußwegeachse und Stichstraße)
- Die beiden öffentlichen Grünzüge/-flächen.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 21%.

**Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3 i-k)**

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Auf der Fläche liegen keine derartigen Restriktionen vor.

#### 4.9.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

##### Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2 a-b)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Um Helpersbierg“ im Nordosten. Das Innere des Plangebiets wird mittels einer Stichstraße erschlossen. Eine Fußwegeachse innerhalb des zentral verlaufenden öffentlichen Grünzugs ermöglicht eine direkte Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Fußweg im Norden.



Abb.6: Gestaltungsbild Straßenraum - Wohngebiet „Um Helpersbierg“, Quelle: CO3, 2014.



Abb.7: Gestaltungsbild Straßenraum - Wohngebiet „Um Helpersbierg“, Quelle: CO3, 2014

##### Parkraummanagement (Art.16.2 c)

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Garagen sollten ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. In Abhängigkeit von der Topografie sind Stellplätze im Keller-/Erdgeschoss der Wohngebäude zugelassen. Die notwendigen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser sollten, insofern es die Topografie zulässt, in Tiefgaragen organisiert werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist die Umsetzbarkeit innovativer Parkraumkonzepte, die die Verkehrsbelastung innerhalb des Quartiers reduzieren (z.B. quartiersbezogene Parkhäuser, gemeinsame Tiefgaragen), zu überprüfen. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2 d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 800m Entfernung in der „Route d’Arlon“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

##### Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

In der Straßentrasse der Gemeindestraße „Um Helpersbierg“ liegt ein Trennsystem. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser des Plangebiets kann den bestehenden Kanälen zugeführt werden. Das Retentionsbecken ist im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. Die Lage des geplanten Retentionsbeckens wurde auf Grundlage der Topografie ermittelt. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden. Das anfallende Regenwasser sollte der Retention mittels eines Regenwasserkanals in der Straßentrasse des Plangebiets zugeführt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



Abb.9: Mulden-Rigolen-System in der EXPO-Siedlung am Kronberg in Hannover, Quelle: M. Manske, Mai 2009.



Abb.10: Retentionsfläche im Baugebiet Weiherfeld in Langenhagen, Quelle: www.klimzug-nord.de, 2009.

#### 4.9.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

##### Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

Im Süden grenzt das Plangebiet an agrarisch genutztes Offenland an. Eingrünungsmaßnahmen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen einen sanften Übergang zwischen Landschaft und Bebauung schaffen.

##### Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Eine zentral verlaufende Grünachse schafft eine Verbindung zwischen den Grünstrukturen im Außenbereich und den innerörtlichen Grünstrukturen.

##### Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Auf der Fläche befinden sich keine gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope.

##### Naturräumliche Restriktionen

Ergebnis des FFH-/ IBA-Screenings:

Die Fläche liegt innerhalb der IBA-Abgrenzung (COL 2010). Zur Kompensation des Verlustes des Nahrungshabitats sind entsprechende Maßnahmen angrenzend an die Fläche vorzusehen.

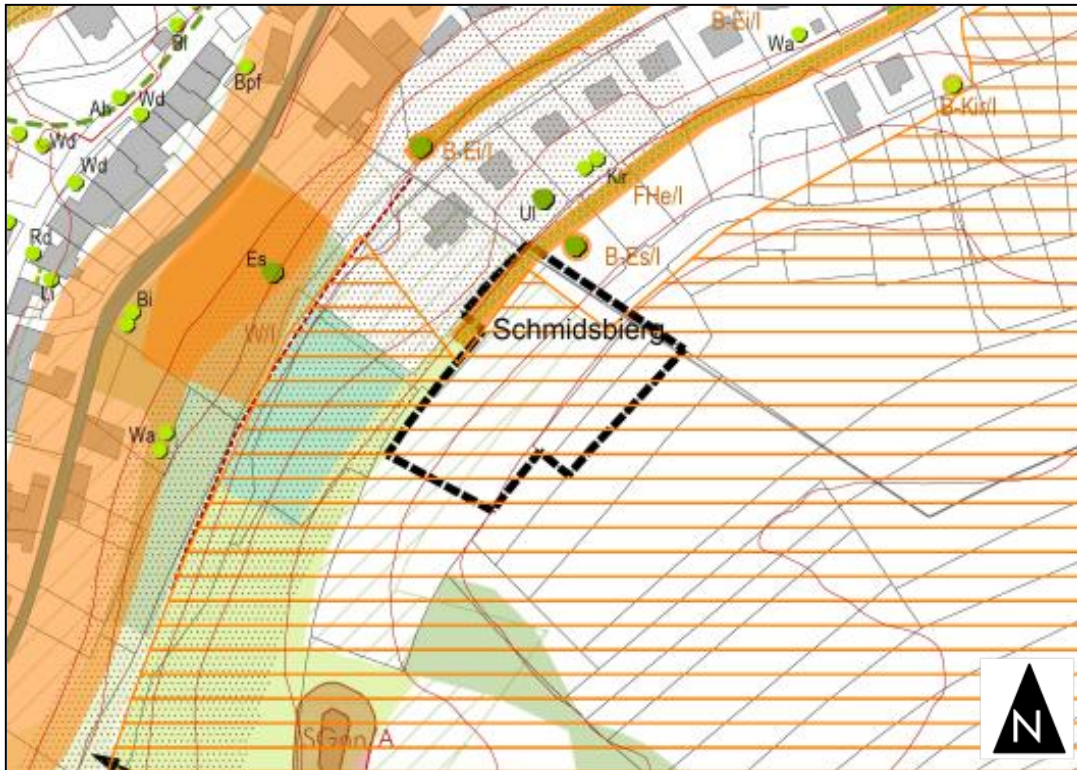
Es ist keine vertiefte FFH-/ IBA-Prüfung erforderlich. Es sind jedoch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen.

Im Rahmen der Stellungnahme des Fledermausgutachtens werden die folgenden Kompensation- bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Die Häuser sollen einen maximal möglichen Abstand zum Waldrand einhalten.
- Die Zufahrtsstraßen sollten mit Straßenbäumen bepflanzt werden.
- Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Jagdhabitaten vorzusehen.

Für weitere Details siehe „Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Zielen des Natura 2000-Netzes und des IBA-Vogelschutzgebietes“, TR-Engineering, Juni 2013; Stellungnahme zu Fledermausvorkommen, ProChirop, Juni 2014.



Auszug aus dem Plan „Grünstrukturen“ mit Biotopkartierung (Stand 2014) aus der „étude préparatoire“ (Plan Nr. 0521\_ep\_X\_I), ohne Maßstab. Quelle: CO3 2015.

## Legende zum Plan „Grünstrukturen“

**Relief**

Starke Hangneigung > = 20-25% Neigung

Kamm

Richtung der Hangneigung

Aussichtspunkt/ Blickbeziehungen

**Naturschutzgebiete**

NATURA 2000 Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet mit 30m-Pufferzone [MDDI 12.2012]  
- FFH-Gebiet LU0001013 "Vallée de l'Attert de la frontière à Useldange"

IBA-Gebiet Nr. 14 "Vallée de l'Attert" [BirdLife, COL 2010]

**Geschützte Biotop** [Art. 17 Naturschutzgesetz 2004]  
Die Biotop sind im Einzelfall zu prüfen.

Flächenbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]  
die Biotop beschränken sich auf die Offenlandkartierung

Punktbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]  
die Biotop beschränken sich auf die Offenlandkartierung

Flächenbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

Linienbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

Punktbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

**Grün- und Freiraumstruktur** [Bestandsaufnahme CO3 2012]

Großer Baum(Art)

Kleiner Baum (Art)

Nadelgehölz

Hecke (Regionaltypische Arten)

Interessante Grünstruktur

Feldgehölz und Wäldchen (Regionaltypische Arten)

Bachbegleitende Vegetation

Obstwiese

Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz

Friedhof

Raumprägende Mauer

**Biotop-Kürzel**

B-Art	Bemerkenswerter Einzelbaum /Art
BG	Baumgruppe
BR	Baumreihe
FG	Permanentes Fließgewässer
FHe	Feldhecke
Cal	Calthion-Bestand
Gsr	Großseggenried
Kmr	Kalkmagerrasen
Qnn	Quelle
Roe	Röhrichte
SGnn	Eutrophes Stillgewässer mit Schwimmblatt- und Unterwasservegetation
SN	Sümpfe und Niedermoores
STR	Streuobstwiese
WM	Magere Glatthawerwiese

**Artenliste**

Ah	= Ahorn	Kir	= Kirsche
Ap	= Apfel	Kon	= Konifere
Bi	= Birke	Ku	= Kugelahorn
Bir	= Birne	Lä	= Lärche
Bbu	= Blutbuche	Li	= Linde
Bu	= Buche	Mg	= Magnolie
Ch	= Chamaecyparis	Pa	= Pappel
Eb	= Eberesche	Pf	= Pflaume
Ei	= Eiche	Pl	= Platane
Eib	= Eibe	Ra	= Rotlaubiger Ahorn
Er	= Erle	Rob	= Robinie
Es	= Esche	Ta	= Tanne
Fe	= Feldahorn	Th	= Thuya
Fi	= Fichte	Tr	= Trauerweide
Fl	= Flieder	Tre	= Traueresche
Gi	= Ginkgo	Ul	= Ulme
Ha	= Haselnuss	Wa	= Walnuss
Hbu	= Hainbuche	Wd	= Weißdorn
Ho	= Holunder	Wei	= Weide
Ka	= Kastanie	Ze	= Zeder
Ki	= Kiefer	Ziki	= Zierkirsche

Trockenmauer

Wegeverbindung

Kapelle/ Bildstock

#### 4.9.6 Umsetzung (Art. 16.4)

##### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)**

Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Wohngebietes – vorwiegend für Einfamilienhäuser. Die Integration des Wohngebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Die Eigentümer der Parzellen müssen sich zur Projektdurchführung verständigen und ein „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

##### **Phasierung des Projekts (Art. 16.4 c-d)**

Aufgrund der geringen Größe sowie der geringen Anzahl an Eigentümern ist keine Projektphasierung vorgesehen.

##### **Projektrealisierung (Art. 16.4 a)**

Der PAP muss in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und durchgeführt werden:

- Administration de la gestion de l’eau (AGE),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale d’Useldange,
- Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, département Environnement.