

### 3.1 Schéma Directeur S1 – „Viichtenerstrooss“

#### 3.1.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	Ca. 0,82 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Schandel. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen.
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird durch die „Viichtenerstrooss“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Duerfstrooss“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Viichtenerstrooss“ ist zum aktuellen Zeitpunkt kein Trennsystem vorhanden. Die Entwässerung erfolgt gegenwärtig über das vorhandene Mischsystem.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche befindet sich eine Feldhecke, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt ist.

#### Lage des Plangebiets





Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Osten



Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Osten



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Westen



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Süd-Westen

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

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

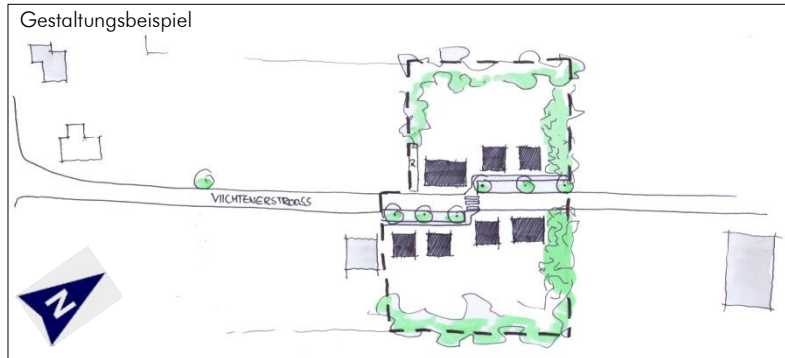
- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen (Vorzugsweise unterschiedliche Einfamilienhaustypen).
- Vermeidung einer monotonen Straßenraumgestaltung innerhalb des Wohngebiets, u.a. Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeit.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.).
- Verbesserung/Hervorheben der Ortseingangssituation.
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur und die zentrale Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Schaffung homogener Übergänge zum angrenzenden Offenland sowie zur bestehenden Bestandsbebauung.
- Pflanzung einer Allee entlang der „Viichtenerstrooss“ ausgehend vom Plangebiet in Richtung Südwesten (Leistruktur für Fledermäuse).





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

Das Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen und aufgrund seiner Lage am Ortsrand von Schandel, die Ortseingangssituation neu definieren und attraktiver gestalten. Es ist hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Das Plangebiet wird über die Kommunalstraße „Viichtenerstrooss“ erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sollen Straßenaufweitungen entlang der „Viichtenerstrooss“ in Kombination mit „alleeartigen“ Baum-



pflanzungen, einen abwechslungsreichen und erlebbaren Straßenraum kreieren und zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs beitragen. Gleichzeitig sollen die Wohngebäude, dem Prinzip der Straßenrandbebauung folgend, mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand errichtet werden, um den Straßenraum zu

fassen. Im Bereich der Straßenaufweitungen sollen Fußwege angelegt werden, die an das bestehende Fußwegenetz anknüpfen, um eine sichere, fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums gewährleisten zu können.

Das Konzept ermöglicht die Entwicklung eines zeitgemäßen Quartiers, das den hohen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen entspricht.

**Gebäudetypologie (Art. 16.2 e, h)**

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

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen, seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen. Der vordere Grenzabstand sollte vor den Wohngebäuden mindestens 4m betragen.

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 Erschließungsstraße (Teilstück der „Viichtenerstrooss“);
- Öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets;
- Retentionsbecken in der öffentlichen Grünfläche.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 16%.

### 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.

- Die Lage des Plangebiets am Ortsrand der Ortschaft Schandel, erfordert die Umsetzung von Integrationsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen. Anpflanzungen entlang der Randbereiche des Plangebiets schaffen eine abschließende Ortsrandeingrünung sowie einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft.
- Alleeartige Baumpflanzungen entlang der „Viichtenerstrooss“ dienen als Leitstruktur für Fledermäuse und tragen zur Ausbildung einer attraktiven Ortseingangssituation bei.
- Die gem. Art. 17 geschützte Feldhecke entlang der „Viichtenerstrooss“ kann nicht erhalten werden. Durch die Pflanzung von Hecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen (siehe „mesures d’intégration spécifiques“) kann der Verlust der Feldhecke kompensiert werden.
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer vermuteten archäologischen Fundstelle. Das „Musée d’histoire et d’art“ (MNHA) vermutet in diesem Bereich eine Römersiedlung. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss diesbezüglich Rücksprache mit dem MNHA und dem SSMN gehalten werden.

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

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

Das Plangebiet wird über die Kommunalstraße „Viichtenerstrooss“ erschlossen. Diese sollte im Geltungsbereich des Plangebiets ausgebaut/umgestaltet werden. Straßenaufweitungen entlang der „Viichtenerstrooss“ in Kombination mit „alleeartigen“ Baumpflanzungen (z.B. Feldahorn) sowie der geplanten Straßenrandbebauung gliedern den Straßenraum. In Folge dessen die Ortseingangssituation neu definiert und die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehr reduziert wird. Innerhalb des Plangebiets sollen straßenbegleitende Fußwege hergestellt werden, die an den bestehenden Fußweg im Westen anknüpfen und eine fußläufige Anbindung des Quartiers an das Ortszentrum ermöglichen.

#### 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. 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. 400m Entfernung in der „Duerfstrooss“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

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

In der Straßentrasse der „Viichtenerstrooss“ ist kein Trennsystem vorhanden. Das anfallende Abwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Viichtenerstrooss“ zugeführt werden.

Im „Concept d'Assainissement“ der Gemeinde Useldange ist die Herstellung eines offenen Grabens zur Außengebietsentwässerung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Der offene Graben kann als Vorfluter für die im Nordwesten des Plangebiets geplante Retention genutzt werden. Das anfallende Regenwasser sollte dem Retentionsbecken oberirdisch zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Absprache mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) zu überprüfen, ob unter Umständen auf eine Retention verzichtet werden kann, da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt. 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.

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



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

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

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Ortschaft Schandel. Sowohl im Süden, Norden und Osten grenzt Offenland unmittelbar an die Plangebietsfläche. Integrationsmaßnahmen in Form von Eingrünungsmaßnahmen entlang der Parzellengrenzen, schaffen einen harmonischen Übergang zum zur Landschaft.

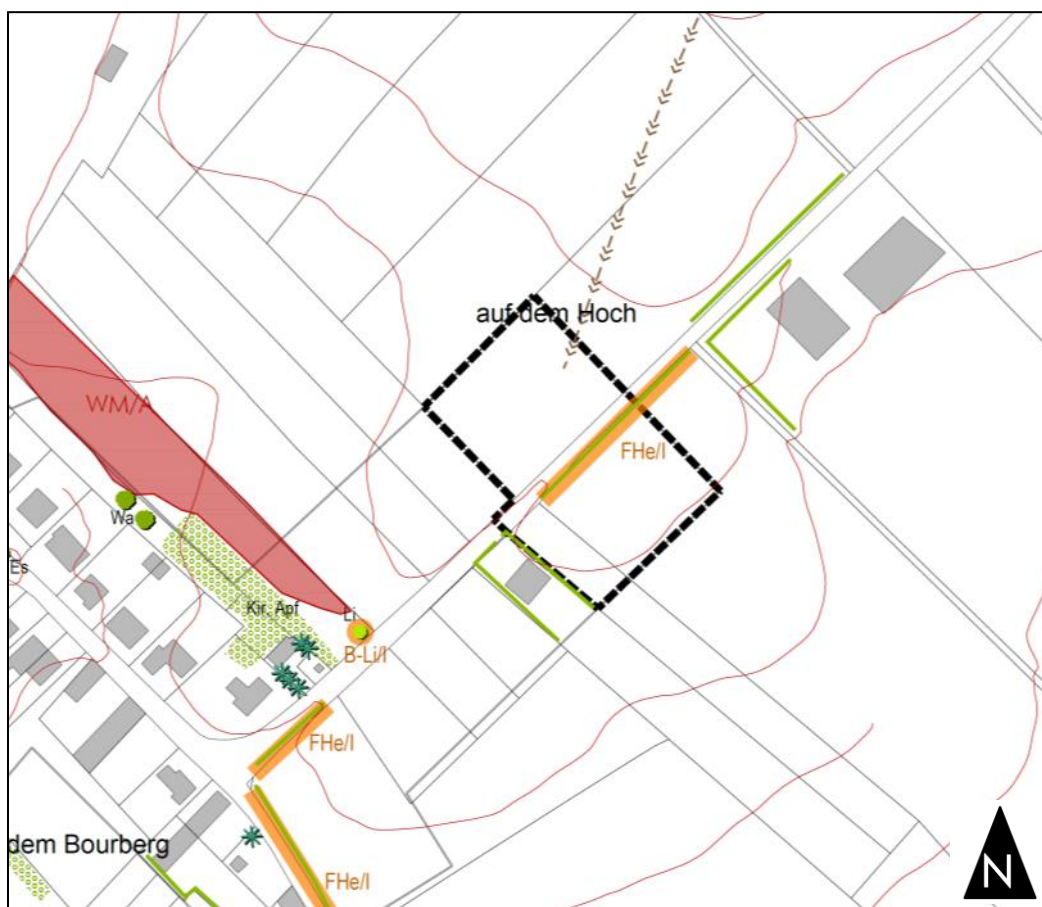
#### Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der geringen Größe und Lage keine zentralen Grünachsen zur Biotopvernetzungen vorgesehen.

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

Die gem. Art. 17 geschützte Feldhecke entlang der „Viichtenerstrooss“ kann nicht erhalten werden. Durch die Pflanzung von Hecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen (siehe „mesures d'intégration spécifiques“) kann der Verlust der Feldhecke kompensiert werden.

Im Rahmen der Stellungnahme zum Fledermausvorkommen wird vorgeschlagen, Straßenbäumen beidseitig der „Viichtenerstrooss“ zu pflanzen, um eine Leitstruktur für Fledermäuse zu schaffen. Dieser Bereich wurde im PAG mit einer „servitude urbanisation - compensation“ überlagert (siehe Stellungnahme zu Fledermausvorkommen, ProChirop, Juni 2014).



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



## Legende zum Plan „Grünstrukturen“

<

### 3.1.6 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.

Die Entwässerung muss in Absprache mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) geklärt werden.

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

Aufgrund der geringen Größe und 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,
- Services des sites et des monuments nationaux (SSMN),
- Musée d’histoire et d’art (MNHA),
- Administration Communale d’Useldange.