

3.2 Schéma Directeur B 3 – „Walfer Wisen“

3.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 6,66 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Bereldange, im Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutztem Offenland.</p> <p>Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern (hauptsächlich in Form von Doppel- und Reihenhäusern) und Mehrfamilienhäusern. Im Süden befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Landwirtschaftsbetrieb mit Haupt- und Nebengebäuden. Südwestlich des Plangebiets befinden sich zwei Neubauquartiere.</p>
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1 / HAB-2); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue Bour“ im Süden, die „Rue des Roses“ / „An de Burfelder“ im Westen und die „Rue de Steinsel“ im Norden des Plangebiets.
Entwässerung/Kanalisation	In den angrenzenden Straßen befinden sich Trennsysteme.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Wiesen / Weiden).</p> <p>Gefälle</p> <p>Das Plangebiet weist ein sanftes Gefälle in Richtung „Rue de Steinsel“ auf.</p> <p>Wasser</p> <p>Innerhalb der Fläche sind flache Abflussmulden zu erkennen, die bei Starkregen vom Oberflächenwasser als Abflussbahnen genutzt werden.</p> <p>Biotope</p> <p>Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet lineare Gehölzstrukturen als gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG aus. Im PAG wurde die Baumreihe entlang der „Rue de Steinsel“ mit einer zone de servitude „urbanisation - milieu naturel“ überlagert. Ein erhaltenswerter Einzelbaum wurde im südlichen Bereich des Plangebiets kartiert.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen, artenschutzrechtlich relevant ist der Stieglitz. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2024) dokumentierte Nachweise von 6 Fledermausarten.</p> <p>Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und oder 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	<p>Zone de servitude „urbanisation – milieu naturel“</p> <p>Zone de servitude „urbanisation – paysage“</p>

Lage des Plangebietes

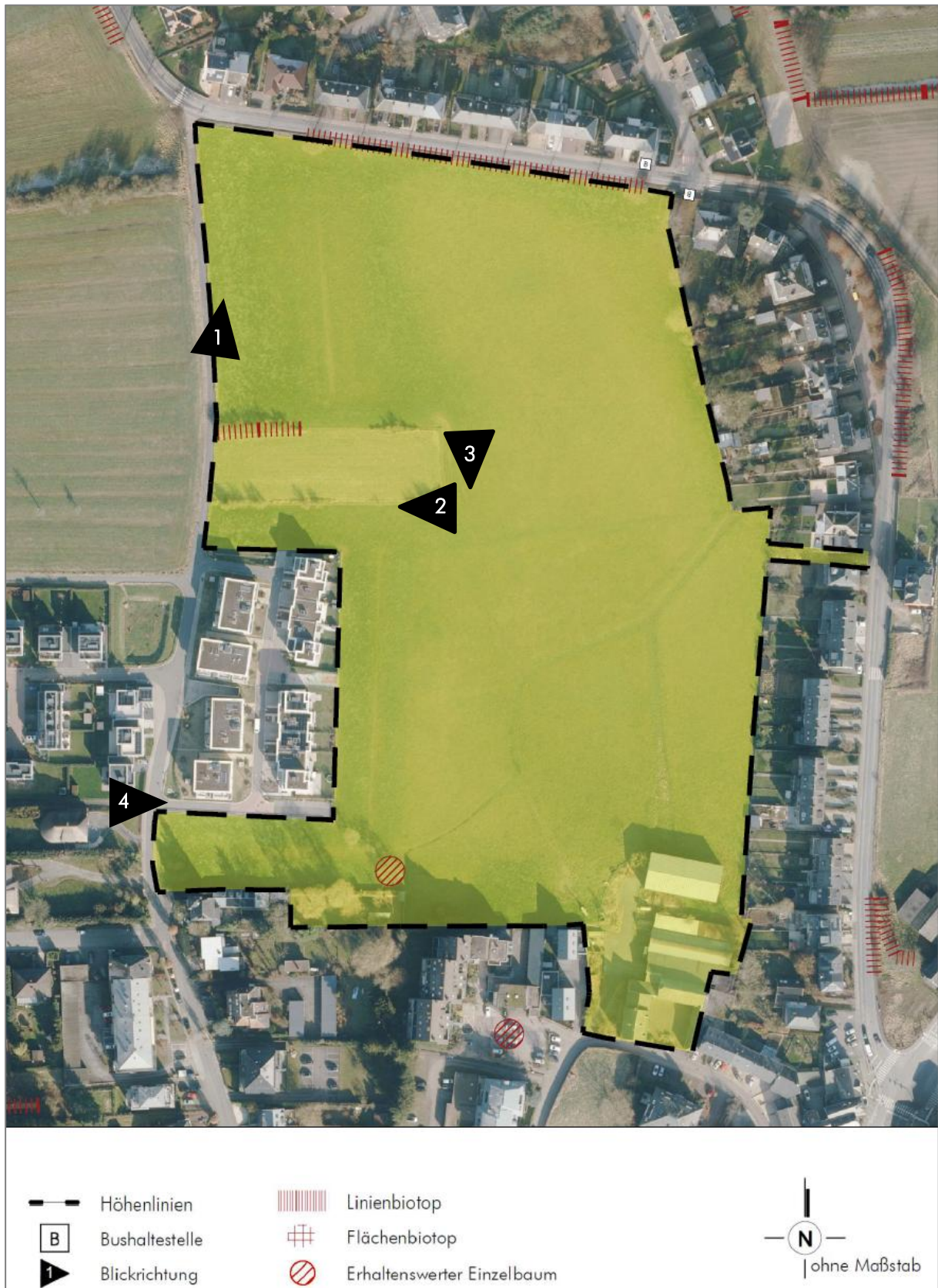




Abbildung 1: Blick von der „Rue des Roses“ entlang der Plangebietsgrenze nach Norden



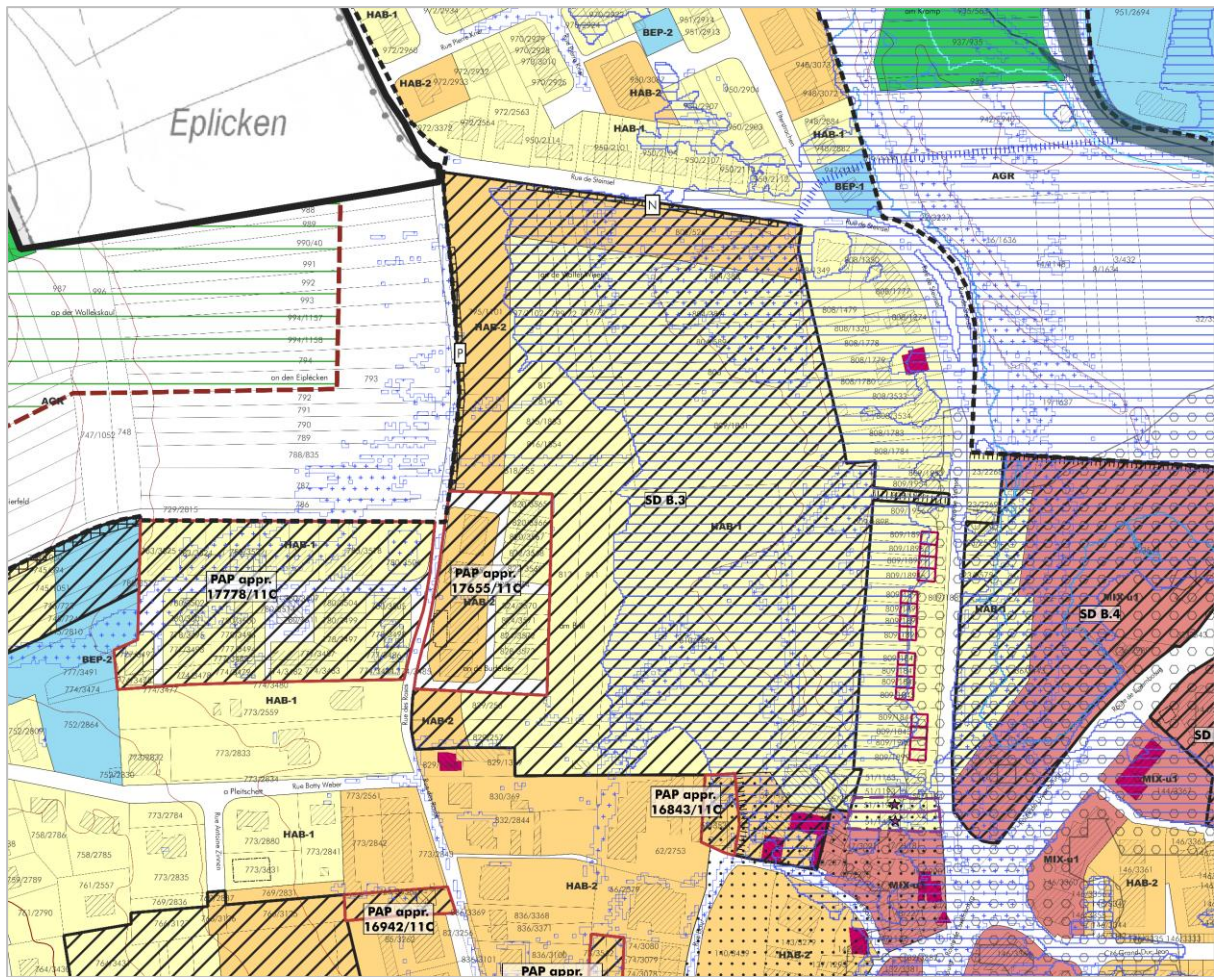
Abbildung 2: Blick vom Plangebiet in Richtung Norden auf die „Rue de Steinsel“



Abbildung 3: Blick nach Süden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick von der „Rue des Roses“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



SD B.3			
COS	0.4	CUS	0.65
			-
CSS	0.5	DL	20
			-

Abbildung 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

3.2.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

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

- ▶ Entwicklung eines Wohnquartiers mit zeitgemäßen, unterschiedlichen Wohntypologien zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Nutzergruppen (Familien, Senior*innen, Singles, etc.);
- ▶ Eingliederung in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit;
- ▶ Abrundung des Siedlungskörpers im Zuge der Herstellung eines Wohngebiets mit angepasster Baudichte und rationaler Erschließung;
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) zur Steigerung der Wohnqualität, zur Stärkung der Adressbildung des Quartiers und zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinander;
- ▶ Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld (Grünzäsuren/-achsen) und Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz);
- ▶ Reduzierung der Hochwasser- und Starkregenrisiken durch konsequente Retentions- und Versickerungsmaßnahmen;
- ▶ Sicherstellung eines funktionierenden natürlichen Oberflächenabflusses mit ausreichender Retentionskapazität, ohne Gefährdung der Bebauung und ohne Überlastung der Kanalisation;
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- ▶ Entwässerung im Trennsystem;
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Ziel der Planung soll die Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität, angemessener Dichte und einem differenzierten Wohnraumangebot sein. Ein besonderer Schwerpunkt soll auf einem leistungsfähigen **Entwässerungs- und Retentionskonzept** liegen, das einen schadlosen Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen sicherstellen und zugleich zu einer Verbesserung der Bestandssituation in den angrenzenden Quartieren beitragen soll.

Die innere Erschließung soll über eine zentrale Nord-Süd-Achse mit Anbindung an die „Rue des Roses“ im Süden und die „Rue de Steinsel“ im Norden erfolgen. Entlang dieser strukturbildenden Haupteerschließung sollen die unterschiedlichen Bautypologien angeordnet werden. Eine Stichstraße im Süden sowie eine Ringerschließung im Norden sollen das Erschließungssystem ergänzen und eine klare Hierarchie, kurze Wege sowie eine effiziente Organisation des Verkehrs gewährleisten. Durch verkehrlenkende Maßnahmen wie modale Filter sollen Durchgangsverkehr unterbunden werden und die Erschließung vorrangig dem Quartier dienen.

Ein zentraler, das Plangebiet von Ost nach West durchziehender öffentlicher Grünzug gliedert das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Er soll als zentrales Freiraumelement fungieren, die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr stärken und das Quartier mit dem primären, übergeordneten Grünraum entlang der östlichen Gebietsgrenze vernetzen.

Ein dritter Teilbereich befindet sich im Süden des Plangebiets und soll direkt über die „Rue Bour“ erschlossen werden. Es ist ausschließlich eine fußläufige Anbindung nach Norden vorgesehen, um den geplanten Grünzug nicht zu zerschneiden. Hier sollen kleinteilige Bautypologien unterschiedlicher Ausprägung (geschlossene oder offene Bauweise) dominieren.

Ein engmaschiges Fußwegenetz soll sowohl innerhalb des Plangebiets als auch darüber hinaus zur Stärkung der fußläufigen Vernetzung beitragen. Im Zusammenhang mit dem sich in Genehmigungsprozedur befindlichen PAP „Olen“, der auf gleicher Höhe eine zusätzliche Wegeverbindung vorsieht, soll perspektivisch eine durchgängige Achse für die aktive Mobilität bis nach Helmsange (Sportanlagen, Bahnhof) entstehen.

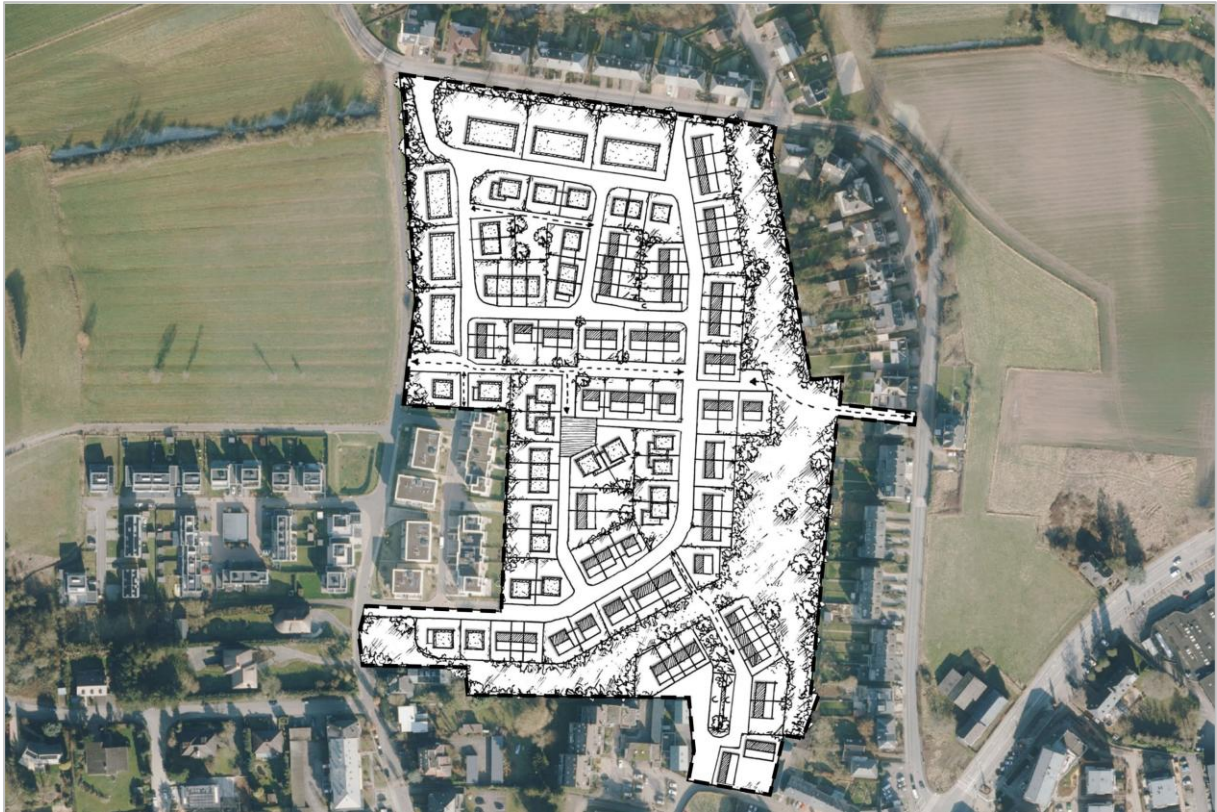


Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur B3 – „Walfer Wisen“. Quelle: CO3 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der „HAB-1-Zone“ sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen vorrangig Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dach- / Staffelgeschoss; drei Vollgeschosse zzgl. Dach- / Staffelgeschoss bei Verzicht auf Untergeschosse und fundierter Begründung im PAP-Projekt (Nachweis der städtebaulichen Integration) in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.
Abstandsflächen	Je Baugrundstück soll mindestens ein Grenzabstand (hinten oder seitlich) mit einer Tiefe von etwa 8 m vorgesehen werden. Abweichungen sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung im Rahmen der PAP-Konzeption möglich.

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der „HAB-2-Zone“ sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Max. 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dach- / Staffelgeschoss; 3 Vollgeschosse zzgl. Dach- / Staffelgeschoss bei Verzicht auf Untergeschosse und fundierter Begründung im PAP-Projekt (Nachweis der städtebaulichen Integration) in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.
Abstandsflächen	Je Baugrundstück soll mindestens ein Grenzabstand (hinten oder seitlich) mit einer Tiefe von etwa 8 m vorgesehen werden. Abweichungen sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung im Rahmen der PAP-Konzeption möglich.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- › **Die innere Erschließung des Plangebiets**
- › **Die öffentlichen Grünzüge einschließlich Retentionsflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 40%.

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

3.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue de Steinsel“ im Norden, die „Rue Bour“ im Süden sowie die Straße „An de Burfelder / Rue des Roses“ westlich des Gebiets.

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch eine zentrale Haupteerschließungsachse durchzogen, die als Tempo-30-Zone ausgebildet werden sollte. Von dieser zweigen im Süden eine Stichstraße nach Norden sowie im nördlichen Bereich eine weitere Stichstraße sowie eine Ringerschließung ab. Diese Nebenerschließungen sollen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Tempo 20) mit punktuellen, platzartigen Aufweitungen des Straßenraums gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Ergänzend ist ein engmaschiges Netz an Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen, das die aktive Mobilität stärkt. Die Wege verlaufen überwiegend getrennt vom motorisierten Verkehr innerhalb der öffentlichen Grünzüge. Über die geplante Fuß- und Radwegeverbindung des sich in Prozedur befindlichen PAP „Olen“ kann perspektivisch eine direkte Anbindung bis nach Helmsange hergestellt werden.

Die privaten Stellplätze sollen sowohl für Einfamilien- als auch für Mehrfamilienhäuser oberirdisch realisiert werden. Auf die Errichtung von Untergeschossen und Tiefgaragen soll aufgrund der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verzichtet werden. Die Stellplätze sind im Erdgeschoss, in den seitlichen Grenzabständen oder in Form von Sammelgaragen bzw. Carports vorzusehen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich entlang der „Rue de Steinsel“ nördlich des Plangebiets (Bushaltestelle „Bereldange, Elterstrachen“) und entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) südöstlich der Fläche (Bushaltestelle „Bereldange, Police“). Von dort aus bestehen unter anderem Verbindungen in Richtung Steinsel, Mersch, Luxemburg-Stadt und Bertrange. Darüber hinaus besteht Anschluss an verschiedene Schulbuslinien des RGTR. Aufgrund der guten Erreichbarkeit der vorhandenen Bushaltestellen ist eine Verlagerung oder eine Herstellung neuer Haltestellen nicht zwingend notwendig. Die fußläufige Erreichbarkeit sollte durch ein engmaschiges Fußwegenetz innerhalb des Plangebiets und die Vernetzung mit dem Umfeld gefördert werden.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

In den angrenzenden Straßentrassen sind Trennsysteme mit separaten Schmutzwasserkanälen vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll, insofern zum Zeitpunkt der PAP-Realisierung keine hydraulische Überlastung vorliegt und ein Anschluss aufgrund der Tiefenlage technisch möglich ist, an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden.

Der mögliche Anschlusspunkt an das bestehende Kanalsystem ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

› Regenwasser / Starkregen

In den angrenzenden Straßentrassen sind Trennsysteme mit separaten Regenwasserkanälen vorhanden.

Das anfallende Regenwasser ist entsprechend den Vorgaben der AGE innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten. Zu diesem Zweck müssen Retentionsbecken hergestellt werden. Ausgehend von den Retentionsbecken muss eine Zuleitung zum nächstgelegenen Vorfluter erfolgen. Das Wasser soll ausgehend von den Retentionsbecken der Alzette nordöstlich des Plangebiets zugeleitet werden.

Das Plangebiet „Walfer Wisen“ zeichnet sich durch ausgeprägte Oberflächenabflüsse aus südlicher und westlicher Richtung aus. Diese müssen bei Starkregen gezielt in eine Retentionsfläche geführt werden. Insbesondere im südwestlichen Eingangsbereich treten konzentrierte Zuflüsse auf, sodass bauliche Eingriffe hier kritisch sind und eine angepasste Geländemodellierung erforderlich ist, um einen schadlosen Abfluss sicherzustellen. Auch im Südosten verlaufen natürliche Abflusswege in Richtung geplanter Bebauung, weshalb eine gezielte Führung bzw. Umleitung des Wassers entlang der Gebäude vorzusehen ist.

Es muss ein ausreichendes Retentionsvolumen für ein hundertjähriges Ereignis (RP100) geschaffen werden. Die geplanten Geländehöhen ermöglichen grundsätzlich ausreichende Speicherkapazitäten, sofern der Zufluss im Südwesten kontrolliert zur Retentionsfläche geleitet wird. Die bestehende Kanalisation in der „Rue de Steinsel“ ist bei kleineren Ereignissen leistungsfähig, bei Starkregen jedoch überlastet, sodass extreme Niederschlagsereignisse vorrangig oberirdisch zurückzuhalten und gedrosselt abzuführen sind.

Zusammenfassend erfordert „Walfer Wisen“ einen klar definierten oberirdischen Abflusskorridor mit ausreichender Retentionskapazität. Bebauung in den maßgeblichen Abflussbereichen ist zu vermeiden. Die Topografie ist so auszubilden, dass ein kontrollierter, schadloser Abfluss zur Retention gewährleistet wird; die Kanalisation kann lediglich für kleinere Ereignisse unterstützend herangezogen werden.

Darüber hinaus gilt es in besonderem Maße die folgenden Empfehlungen und Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Versiegelungsgrad ist auf ein erforderliches Minimum zu beschränken, sodass durch wasserdurchlässige Beläge, Grünflächen und unversiegelte Freiräume eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort ermöglicht wird.
- Die bestehenden Starkregenkorridore sind offen zu halten bzw. gezielt umzuleiten und als oberirdische Abflusswege auszubilden. Eine Überbauung oder funktionale Beeinträchtigung dieser Abflusssachsen ist zu vermeiden. Negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke, insbesondere durch Abflussverlagerungen oder erhöhte Abflussspitzen, sind auszuschließen.
- Entlang der Starkregenkorridore sollten Freiräume als Retentions-, Überflutungs- und Notabflussflächen nutzbar sein und in die Grün- und Freiraumplanung integriert werden.
- **Grundsätzlich ist auf Kellergeschosse zu verzichten.** Sollte **ausnahmsweise** die Errichtung von Untergeschossen, beispielsweise in Form von Tiefgaragen, vorgesehen werden, sind geeignete bauliche und technische Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu zählen unter anderem eine hochwasser- bzw. druckwasserdichte Bauweise, hydraulische oder automatisch schließende Hochwasserschutzelemente, Rückstausicherungen in der Entwässerung sowie angehobene Einfahrtsrampen und Schwellen, um Überflutungsschäden zu vermeiden.

Im Rahmen des PAP-Projekts ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten. Gegenstand der Untersuchung ist die Analyse des bestehenden Starkregenkorridors unter Berücksichtigung maßgeblicher Bemessungsregenereignisse sowie der ober- und unterirdischen Abflussprozesse innerhalb des Einzugsgebiets.

Dabei sind die sich hieraus ergebenden wasserwirtschaftlichen Restriktionen für eine zukünftige bauliche Entwicklung zu identifizieren und zu bewerten. Insbesondere sind Überflutungsflächen, Fließwege, Retentionspotenziale sowie erforderliche Freihaltezonen zu definieren. Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Abflusskorridors langfristig zu sichern und nachteilige Auswirkungen auf Dritte auszuschließen.

3.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

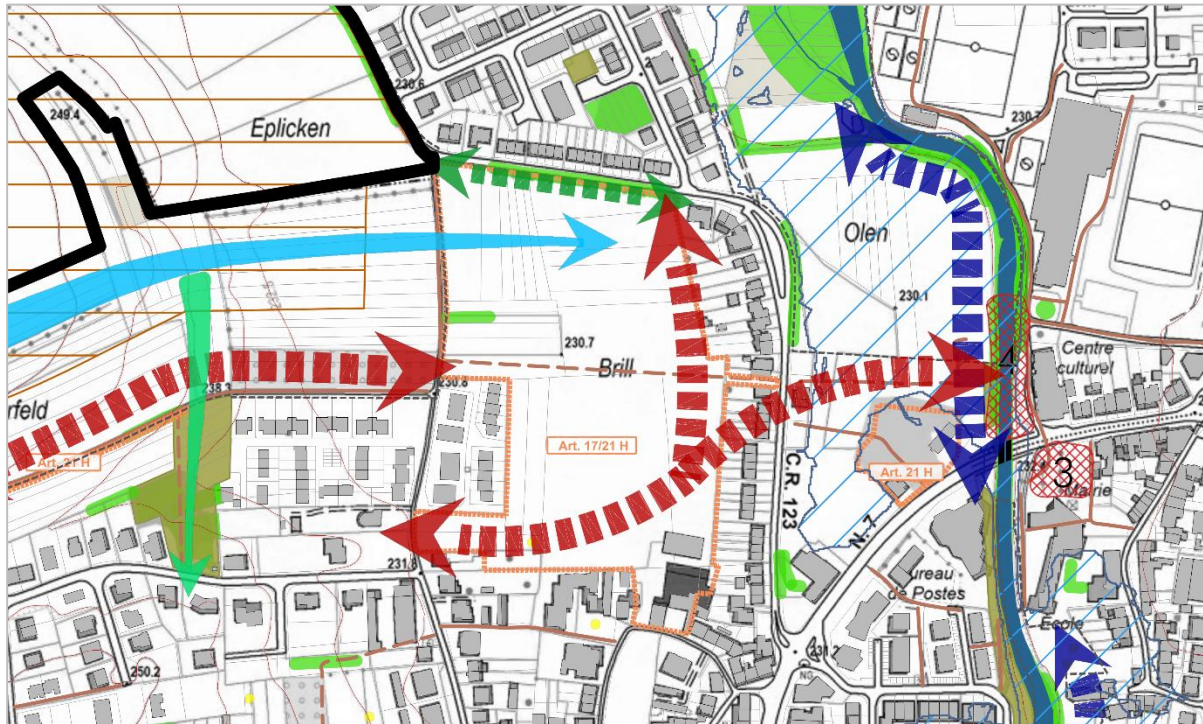


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Bereldange am Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der „Rue de Steinsel“ befindet sich der bereits Ende der 80er Jahre genehmigte PAP „In den Elterestrachen“. Die Fläche weist neben Grünland auch Heckenstrukturen, Krautsäume, eine Baumreihe und verschiedene Einzelbäume (in den westlichen Gartenbereichen und im Süden) auf. Diese übernehmen im lokalen Biotopverbund Leit- und Trittsteinfunktionen. Im Rahmen der Erschließung der Fläche gilt es den Biotopverbund zu erhalten und auszubauen.

Das Plangebiet ist in Teilen hochwasser- und starkregenrelevant und bei weiterer Versiegelung besonders empfindlich gegenüber Extremereignissen. Das Freihalten der Starkregenachse von Bebauung ist daher von elementarer Bedeutung. Im Rahmen der Planung wurden die Grünzüge entsprechend konzipiert, sie berücksichtigen sowohl den Starkregenkorridor als auch die Biotopvernetzung.

Die geplanten Grünzüge sind im Schéma Directeur und im Grün- und Freiraumkonzept verortet. Sie verlaufen im Süden des Plangebiets, großräumig gesehen, von Westen in Richtung Osten (Alzette) und im Osten des Plangebiets von Süden in Richtung Norden. Dadurch vernetzen sie das Plangebiet mit der bestehenden Lindenallee entlang der „Rue de Steinsel“. Die Grünzüge nehmen den bestehenden Starkregenkorridor auf und dienen neben der Biotopvernetzung und Regenwasserableitung und -retention auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Ein weiterer Grünzug in Ost-West Richtung liegt zentral im Plangebiet.



Abbildung 8: *Gestaltungsbeispiele für einen multifunktionalen Grünraum mit Retentionsfunktion. Quelle: Schramm + Partner 2023 (oben), Kennisportaal Klimaatadaptatie (n.d.)*

Um die nach Art. 17 NatSchG geschützte Lindenreihe entlang der „Rue de Steinsel“ und deren Funktion als Leitlinie für Fledermäuse zu erhalten, wurde sie im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – milieu naturel“ überlagert. Zusätzlich trägt der Erhalt der Baumreihe zur Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft bei.

Biotope / Habitats

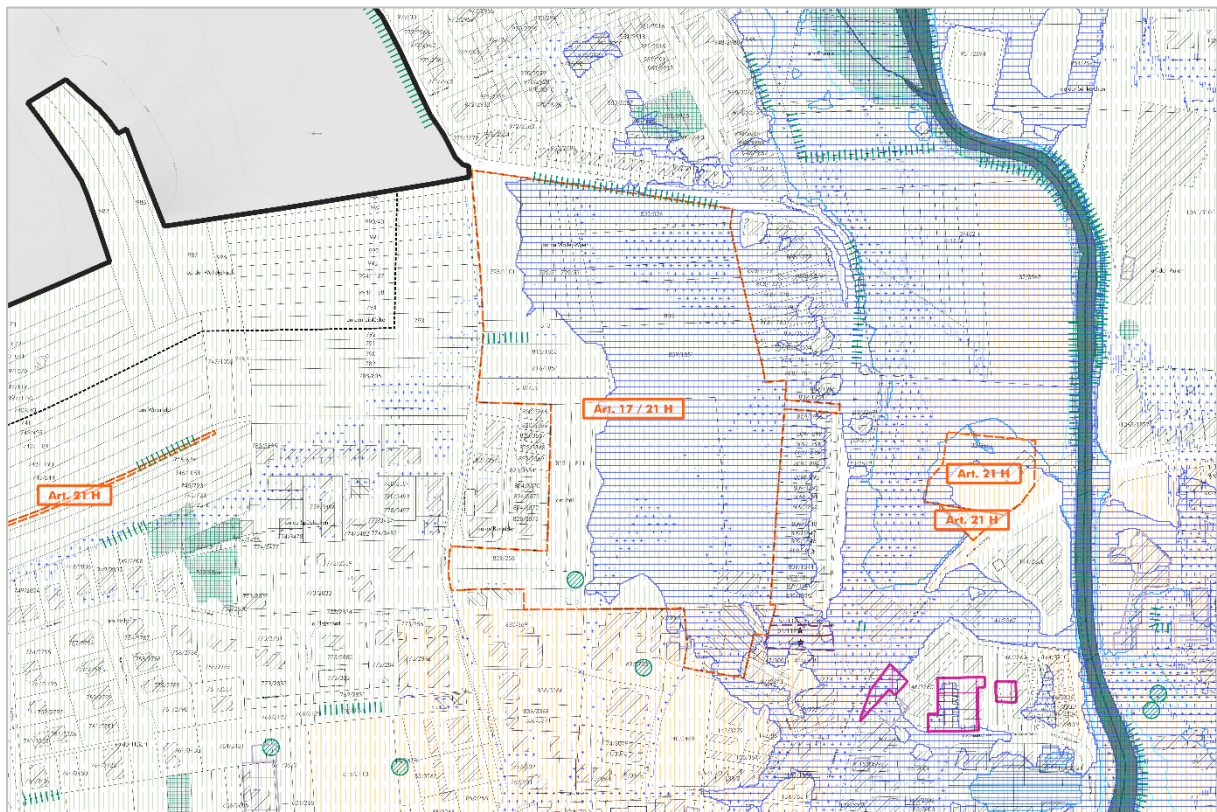


Abbildung 9: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Im Plangebiet wurden im Zuge der Biotopkartierung (EFOR-ERSA, 2021) Linienbiotopie nach Art. 17 NatSchG sowie ein erhaltenswerter Einzelbaum kartiert. Am nördlichen Rand entlang der „Rue de Steinsel“ befindet sich eine Baumreihe (Linden (*Tilia spec.*)), die im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – milieu naturel“ überlagert wurde. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke (Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa spec.*)) und im südlichen Bereich eine Walnuss (*Juglans regia*).

Ökologisch wertvoll sind außerdem krautige Saumgesellschaften an den Feldrändern und Übergangsbereichen sowie vereinzelt Bäume mit Habitatpotenzial.

Habitats

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurden eine Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) und eine fledermauskundliche Untersuchung (ProChiro, 2024) der Fläche durchgeführt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt sechs planungsrelevante Arten (Dohle, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Stieglitz, Sumpfrohsänger) sowie weitere, nicht planungsrelevante Arten (u. a. Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Rabenkrähe) dokumentiert.

Die Nachweise der meisten planungsrelevanten Arten beschränkten sich auf Überflüge oder Beobachtungen im Umfeld. Für diese Arten besteht weder eine essenzielle Habitatfunktion nach Art. 21 NatSchG noch eine regelmäßig genutzte Habitatfunktion nach Art. 17 NatSchG.

Besondere Bedeutung haben die Gehölze im Südwesten des Plangebiets für den Stieglitz. Diese Strukturen sind als Brutplätze einzustufen und stellen Reproduktionshabitate nach Art. 21 NatSchG dar. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchung wurden sechs Fledermausarten (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*)) dokumentiert.

Die Zone wird im Gutachten als regelmäßig genutztes Jagdhabitat bewertet. Eine essenzielle Habitatfunktion wurde nicht festgestellt. Die Baumreihe entlang der „Rue de Steinsel“ und die Feldhecke im nördlichen Bereich besitzen jedoch eine wichtige Leitlinienfunktion. Die Überlagerung der Baumreihe mit einer zone de servitude „urbanisation – milieu naturel“ (PAG) gewährleistet den Schutz der Baumreihe und somit den Erhalt der Leitlinie.

Nach Art. 21 NatSchG sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumquartiere) sowie regelmäßig genutzte Jagdhabitate streng geschützt. Darüber hinaus ist nach Art. 17 NatSchG die Habitatfunktion für planungsrelevante Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand geschützt. Sollte die Habitatfunktion im Rahmen der Planung beeinträchtigt werden ist die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG zu prüfen.

Bei Betroffenheit von Art. 17 NatSchG ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung zu erstellen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökopunktesystems sind erforderlich.

3.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ Der Großteil des Plangebiets liegt in einer als Unterzone der archäologischen Beobachtungszone ausgewiesenen Fläche entsprechend der Klassierung des INRA. Ein Teil des Plangebiets im Südosten befindet sich in der archäologischen Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“). Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Erhalt der nach Art. 17 NatSchG geschützten Lindenreihe entlang der „Rue de Steinsel“, die im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – milieu naturel“ überlagert ist.
- ▶ Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG (EFOR-ERSA 2026; Brutvogelkartierung 2024, Fledermausuntersuchung ProChiropro 2024).
- ▶ Umsetzung der zone de servitude „urbanisation – paysage“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze.
- ▶ Umsetzung einer naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung vor PAP-Umsetzung.
- ▶ Integration von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nach Möglichkeit in PAP-Nähe)
- ▶ Konsequente Umsetzung von Retentions- und Versickerungsmaßnahmen (Mulden-Rigolen-System, wasserdurchlässige Beläge).
- ▶ Erhalt und Inwertsetzung der kommunal geschützten Bausubstanz im Süden des Plangebiets angrenzend an die „Rue Bour“.
- ▶ Berücksichtigung der Starkregenkorridore durch die Schaffung von Retentionsräumen für Starkregenereignisse. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.