

2.1 Schéma Directeur W 1 – „Krommlängten“

2.1.1 Charakteristika des Plangebietes







Die beiden Schéma Directeur „SD W.1a und W.1b“ werden nachfolgend gemeinsam beschrieben.

Größe	SD W.1a (HAB-1): ca. 4,88ha SD W.1b (BEP-1): ca. 0,75ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Walferdange südlich der „Rue de la Montagne“. Entlang der „Rue de la Montagne“ befinden sich hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse befinden sich Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude. Östlich und südlich grenzt Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha Öffentliche Nutzung (BEP-1); Wohndichte max. 5 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de la Montagne“.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue de la Montagne“ befinden sich ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet wird größtenteils als Mähwiese bewirtschaftet. Ein Teil der Fläche wird für Freizeitaktivitäten (Bogenschießen) genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein Sukzessionsgehölz, abschnittsweise treten Feldhecken und Einzelbäume auf. Nach Norden grenzen Privatgärten an.</p> <p>Gefälle</p> <p>Das Plangebiet weist ein mittleres Gefälle auf und fällt überwiegend nach Süd bis Südwest in Richtung Bahntrasse / Talraum ab.</p> <p>Wasser</p> <p>Im Plangebiet zeichnen sich 2 von Nordost nach Südwest verlaufende Abflussmulden ab, die bei Starkregenereignissen kurzzeitig Wasser führen können.</p> <p>Biotope</p> <p>Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet verschiedene nach Art. 17 NatSchG geschützte Flächen- und Linienbiotope aus. Erhaltenswerte Einzelbäume sind ebenfalls vorhanden.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Für die planungsrelevanten Arten besteht weder eine Habitatfunktion nach Art. 21 NatSchG noch eine regelmäßig genutzte Habitatfunktion nach Art. 17 NatSchG, artenschutzrechtlich gilt lediglich der allgemeine Schutz bestehender Brutstätten, ohne dass im Plangebiet Brutstätten nachgewiesen wurden.</p> <p>Die Fledermauserfassung dokumentiert Nachweise von 5 Fledermausarten sowie 2 Artengruppen.</p> <p>Nachgewiesen wurden regelmäßig genutzte Jagdhabitats, es besteht Potential für Baumquartiere. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und oder Art. 21 NatSchG ist im Verlauf der weiteren Planung zu prüfen.</p>

	Für die Haselmaus bestehen potenzielle Habitate. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Schutzgebiete /
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Zone de servitude „urbanisation – paysage“

Lage des Plangebietes



- | | |
|--|--|
|  Höhenlinien |  Linienbiotop |
|  Bushaltestelle |  Flächenbiotop |
|  Blickrichtung |  Erhaltenswerter Einzelbaum |

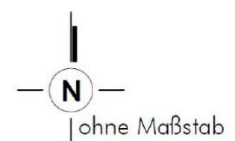




Abbildung 1: Blick von der „Rue de la Montagne“ nach Südwesten auf das Plangebiet



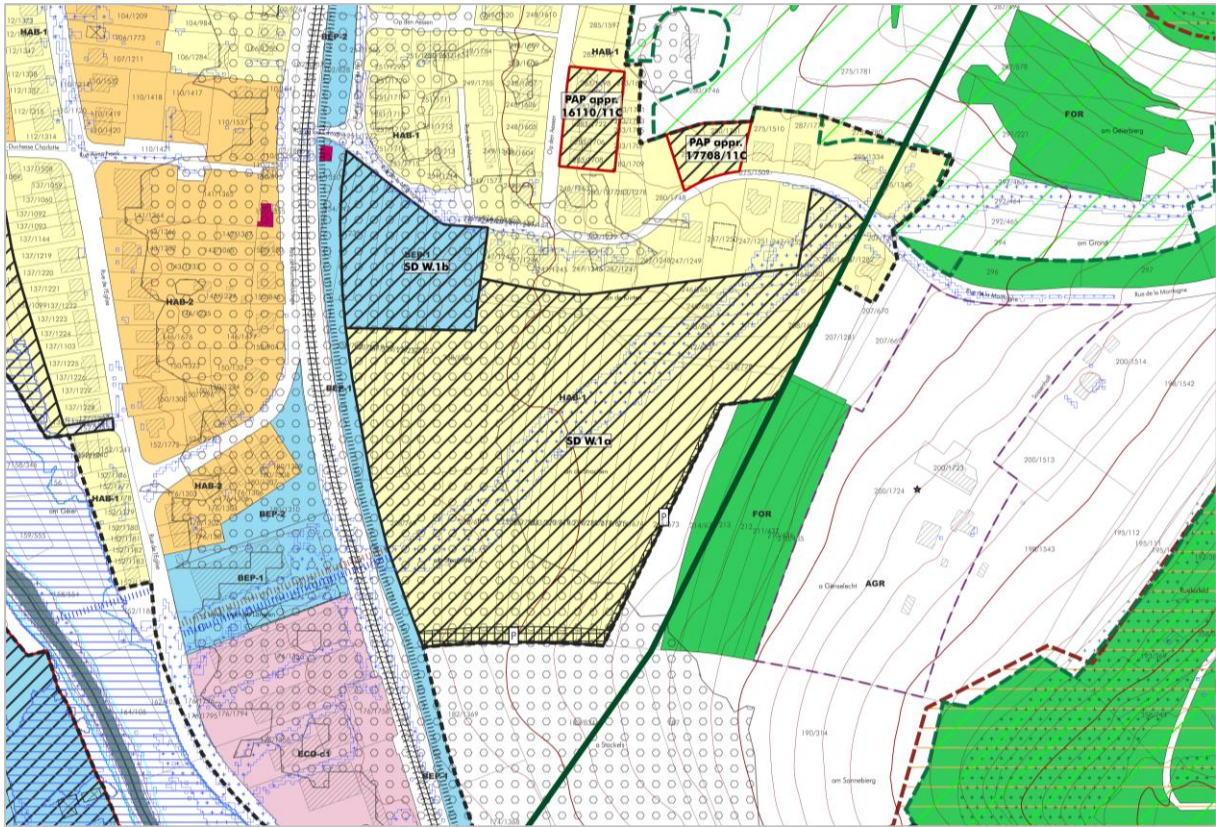
Abbildung 2: Blick entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes



Abbildung 3: Blick entlang der östlichen Grenze des Plangebietes



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süden



SD W.1a			
COS	0.35	CUS	0.6
			-
CSS	0.5	DL	20
			-

SD W.1b			
COS	0.7	CUS	1.4
			-
CSS	0.75	DL	5
			-

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

2.1.2 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 und variierenden Grundstückszuschnitten zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Nutzergruppen;
- ▶ Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika, unter anderem in Hinblick auf die Typologie (Abrundung des Siedlungskörpers) und die Maßstäblichkeit (Baudichte und Höhengestaltung);
- ▶ Stärkung/Erhalt der räumlichen und funktionalen Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld unter Berücksichtigung landschaftlicher, ökologischer und freiräumlicher Qualitäten;
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) zur Steigerung der Wohnqualität, zur Stärkung der Adressbildung des Quartiers und zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinander;
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- ▶ Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper (Hanglage) sowie architektonischen Ausformulierung (z.B. Ausbildung von Gartengeschossen);
- ▶ Die Integration bestehender Starkregenkorridore als wasserwirtschaftliche Funktionsräume stellt eine zentrale Leitidee einer klimaresilienten Quartiersentwicklung dar und ist durch Freihaltung, Retentionsflächen sowie eine angepasste Bebauungsstruktur dauerhaft sicherzustellen;
- ▶ Entwässerung im Trennsystem;
- ▶ Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz);
- ▶ Dezentrale Anordnung des bezahlbaren Wohnraums im Quartier und möglichst Ausführung in unterschiedlichen Wohntypologien;
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, nachhaltigen und klimaresilienten Quartiers, das den künftigen Anforderungen einer qualitativvollen Stadtentwicklung in Ortsrandlage gerecht wird.

Die Herausforderungen des Klimawandels, insbesondere zunehmender Starkregenereignisse, werden berücksichtigt und durch geeignete städtebauliche, freiraumplanerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen beantwortet.

Eine ausgewogene Verteilung differenzierter Wohntypologien gewährleistet ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und fördert eine sozial ausgewogene Durchmischung innerhalb des Quartiers.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die „Rue de la Montagne“. Die hieraus resultierende Haupteerschließungsstraße bildet einen Ringschluss und soll als Tempo-30-Zone mit separat geführten Gehwegen ausgebildet werden. Von der Haupteerschließung zweigen zwei Stichstraßen ab, deren Verlauf sich an der natürlichen Topografie und den standortbedingten Restriktionen orientiert. Ziel ist eine flächenschonende und geländeangepasste Erschließungsstruktur mit minimiertem Eingriff in die bestehende Topografie. Die östliche Stichstraße folgt dem Geländeverlauf, während die zentrale Stichstraße unmittelbar an den geplanten öffentlichen Grünzug angrenzt und eine effiziente Erschließung des Quartierskerns sicherstellt.

Ergänzend sollen fußläufige Wegeverbindungen eine engmaschige innere Durchwegung gewährleisten und die Wohnbereiche mit dem öffentlichen, multifunktionalen Grünraum vernetzen.

Im Westen wird die Haupteerschließung entlang der Bahntrasse bis zur südlichen Plangebietsgrenze weitergeführt. Parallel dazu ist innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden BEP-Zone die Realisierung eines nationalen Radwegs vorgesehen, der eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz sowie eine direkte Verbindung in Richtung Luxemburg-Stadt gewährleistet. Begleitende Begrünungsmaßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung und tragen zu einer visuellen Abschirmung gegenüber der Bahntrasse bei.

Zur Minderung der Lärmemissionen ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine verdichtete Bebauung in geschlossener Bauweise vorzusehen. Die gezielte Anordnung der Baukörper übernimmt eine abschirmende Funktion gegenüber der Bahnlinie und definiert zugleich einen klar gefassten Quartiersrand.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, insbesondere im östlichen Bereich, sollte der erforderliche Niveaueausgleich primär durch bauliche Lösungen wie Gartengeschosse hergestellt werden. Umfangreiche Geländemodellierungen werden dadurch vermieden und der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten. Die Ausbildung der Quartiersplätze und des Straßenraums erfolgt durch eine gezielte Positionierung der Bauvolumen sowie eine qualitätsvolle und abgestimmte Materialwahl der öffentlich einsehbaren Bereiche, um ein einheitliches und hochwertiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Ein zentraler Grünzug erstreckt sich von Nordosten nach Westen durch das Plangebiet und nimmt den bestehenden Starkregenkorridor auf. Dieser wird lediglich an zwei Punkten durch die innere Erschließung gequert und bleibt in seiner hydraulischen Funktion uneingeschränkt erhalten. Gleichzeitig wird der Grünzug funktional aufgewertet, indem er als Aufenthalts- und Begegnungsraum ausgebildet und zur Integration erforderlicher Retentionsflächen genutzt wird. Insbesondere im nordöstlichen Eingangsbereich ist sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen gezielt in den vorgesehenen Korridor eingeleitet wird, um Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke zu vermeiden und einen kontrollierten Abfluss zu gewährleisten.

Angrenzend an die „Rue de la Montagne“ im westlichen Bereich des Plangebiets wird innerhalb des Sektors „SD W.1b“ die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (BEP-1) geschaffen. Konkrete Aussagen zur zukünftigen Nutzungsart können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Die verkehrliche Anbindung dieser Fläche ist sowohl direkt über die „Rue de la Montagne“ als auch über die südlich anschließende innere Erschließungsstruktur gewährleistet. Dadurch ist eine funktionale und flexible Erreichbarkeit im Sinne einer zukünftigen öffentlichen Nutzung sichergestellt.



Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur W.1a und W.1b – „Krommlängten“. 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 Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss. Topografieangepasste Höhenstaffelung beispielsweise durch die Ausbildung von Gartengeschossen.
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.

Aufgrund der derzeit noch offenen Nutzungskonzeption für das SD „W.1b“ (BEP-1) werden keine spezifischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die planungsrechtliche Flexibilität zu wahren und zukünftige Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken.

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 (SD W.1b):

- › **Die innere Erschließung des Plangebiets**
- › **Der geplante öffentliche Grünzug inklusive der Retentionsflächen sowie geplanter Fuß- und Radwege**

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich angrenzende „Rue de la Montagne“. Von dieser zweigen zwei verkehrliche Anbindungen in das Quartier ab, im Nordwesten und im Nordosten des Plangebiets. Beide Anschlusspunkte werden durch eine innere Haupteerschließung miteinander verbunden, die einen Ringschluss mit der „Rue de la Montagne“ herstellt und somit eine redundante und leistungsfähige Verkehrsführung gewährleistet.

Die Haupteerschließungsstraße wird mit beidseitig geführten Gehwegen ausgebildet und entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse bis zur südwestlichen Plangebietsgrenze weitergeführt. Durch diese Trassenführung wird die Option einer langfristigen Fortführung der Erschließung offengehalten und eine perspektivische Weiterentwicklung angrenzender Flächen ermöglicht.

Bei der Konzeption der inneren Erschließung wurde besonderer Wert daraufgelegt, den geplanten öffentlichen Grünzug in seiner räumlichen und funktionalen Kontinuität weitgehend zu erhalten. Die Anordnung der Straßentrassen, insbesondere der Stichstraßen, orientiert sich an der Topografie und berücksichtigt den bestehenden Abflusskorridor für Starkregenereignisse. Dieser bleibt in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit erhalten, sodass nachteilige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die Stichstraßen sind als Wohnstraßen im Mischprinzip konzipiert und fördern durch ihre Gestaltung eine verkehrsberuhigte Nutzung mit gleichberechtigter Inanspruchnahme durch alle Verkehrsteilnehmer. Ergänzende Fußwegeverbindungen gewährleisten eine engmaschige Vernetzung mit dem Grünzug und stärken die fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers.

Darüber hinaus wurde bei der Erschließungsplanung darauf geachtet, dass die Zone „SD W.1b“ unabhängig angebunden werden kann, beispielsweise durch eine direkte Zufahrt von der „Rue de la Montagne“. Dadurch wird eine flexible und funktionsgerechte Nutzung dieser Fläche ermöglicht.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze können bei der Realisierung von Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern alternativ auch in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze für Mehrfamilienhäuser können unter Ausnutzung der Topografie geländeangepasst, beispielsweise in teilunterirdischer Bauweise, realisiert werden. Dadurch werden größere Geländemodellierungen vermieden und der ruhende Verkehr effizient integriert.

Bei öffentlichen Stellplätzen soll eine gruppierte und möglichst senkrechte Anordnung zum Straßenraum bevorzugt werden.

Die nächste Bushaltestelle „Helmsange, Barriär“ befindet ca. 800m nördlich des Plangebiets. Dort besteht Zugang zu der RGTR-Linie 11 mit Anschluss nach Bertrange über Luxemburg-Stadt bzw. nach Steinsel. In ca. 1,1 km Entfernung (nördlich) liegt der Bahnhof von Walferdange. Hier bestehen Anschlüsse nach Luxemburg-Stadt, nach Rodange (über Bettembourg und Esch-sur-Alzette), nach Troisvierges (über Mersch und Ettelbruck) sowie nach Diekirch. Über einen künftigen Fuß- und Radweg westlich des Plangebiets kann in Richtung Süden Anschluss an die Bushaltestelle „Beggen, Henri Dunant“ auf dem Gebiet von Luxemburg-Stadt hergestellt werden, sodass eine Erreichbarkeit der Linie 3, welche von der Stadt Luxemburg (Service Autobus) betrieben wird, hergestellt werden kann. Die Buslinie bietet einen Anschluss in Richtung Howald. Angesichts der Größe des Plangebiets ist die Herstellung einer neuen bzw. die Verlagerung einer bestehenden Bushaltestelle in den unmittelbaren Geltungsbereich des Plangebiets in Betracht zu ziehen.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann im Rahmen des PAP-Projekts dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue de la Montagne“ zugeführt werden. Alternativ könnte das anfallende Schmutzwasser teilweise über eine im Südwesten des Plangebiets neu zu gestaltende Kanaltrasse im Trennsystem abgeführt werden, wodurch ein Anschluss an das Kanalnetz in der „Rue de l’Eglise“ ermöglicht würde.

Eine Einleitung ist jedoch nur zulässig, sofern die genannten Kanäle zum Zeitpunkt der Umsetzung über ausreichende hydraulische Kapazitäten verfügen und nicht überlastet sind. Die möglichen Anschlusspunkte an das bestehende Kanalsystem sind im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

› Regenwasser

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll möglichst oberirdisch den im zentralen Grünzug vorgesehenen Retentionsbecken zugeleitet werden. Die Rückhalteflächen sind naturnah zu gestalten und zugleich funktional in das Freiraumkonzept zu integrieren.

Angesichts der Größe des Plangebiets ist sicherzustellen, dass die Umsetzung des Entwässerungskonzepts abschnittsweise im Rahmen einer Bauphasenplanung erfolgen kann. Ausgehend von den Retentionsflächen ist im Zuge des PAP-Projekts zu prüfen, ob eine gedrosselte Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder alternativ in die bestehende Kanalisation der „Rue de la Montagne“ oder der „Rue de l’Eglise (neu herzustellende Trasse)“ technisch und hydraulisch möglich ist.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die genaue Lage des Retentionsbeckens sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis einer detaillierten Geländeaufnahme festzulegen und werden im „Schéma Directeur“ nur exemplarisch dargestellt.

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

› Starkregen

Ein Starkregenkorridor durchzieht das Plangebiet von Nordost nach Südwest. Bei der Ausbildung der Bauvolumen als auch der Freiraumstruktur ist dieser Abflussweg zwingend zu berücksichtigen, um Oberflächenabfluss, Rückstau und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.

Im Rahmen der weiteren Planung sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

- 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 Abflussachsen 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.
- 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 Starkregenkorridders 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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

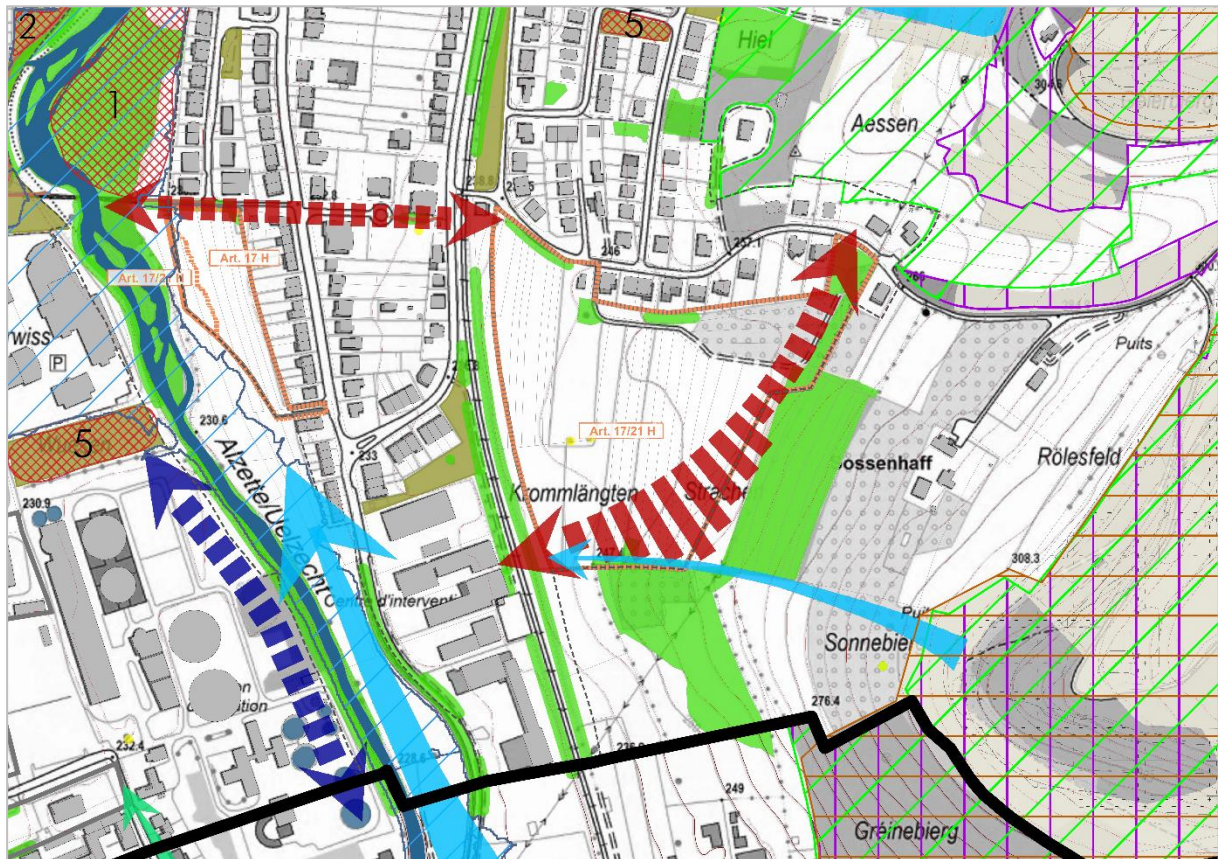


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Walferdange am Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft und weist ein gleichmäßiges Gefälle in Richtung Südwesten auf. Die von Grünland geprägte Offenfläche ist mit Hecken- und Baumstrukturen durchsetzt. Im Osten wird sie von der Böschung der Bahnlinie begrenzt, im Westen grenzt Wald an. Zwei Hauptblickachsen öffnen sich in West-Ost Richtung zum Waldrand hin und in Nord-Süd Richtung zum Offenland.

Im Rahmen der geplanten Bebauung sollten harte Baukanten und Riegel vermieden werden. Die Bebauung sollte sich vielmehr stufenartig in die Landschaft integrieren und durch Grünzüge gegliedert werden. Bestehende Grünstrukturen sind nach Möglichkeit in das Konzept zu integrieren, insbesondere die randlichen Grünstrukturen im Osten und Süden des Plangebiets.

Zur Biotopvernetzung trägt der im Schéma Directeur geplante von Nord-Ost nach Süd-West verlaufende Grünzug bei, der auch den bestehenden Starkregenkorridor aufnimmt. Der Grünzug dient neben der Biotopvernetzung und Regenwasserableitung und -retention auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum.

Um die geplante Bebauung nach Süden und Osten hin einzugrünen ist im PAG eine zone de servitude „urbanisation – paysage“ vorgesehen. Im Bereich der Servitude sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden.

Biotope / Habitats

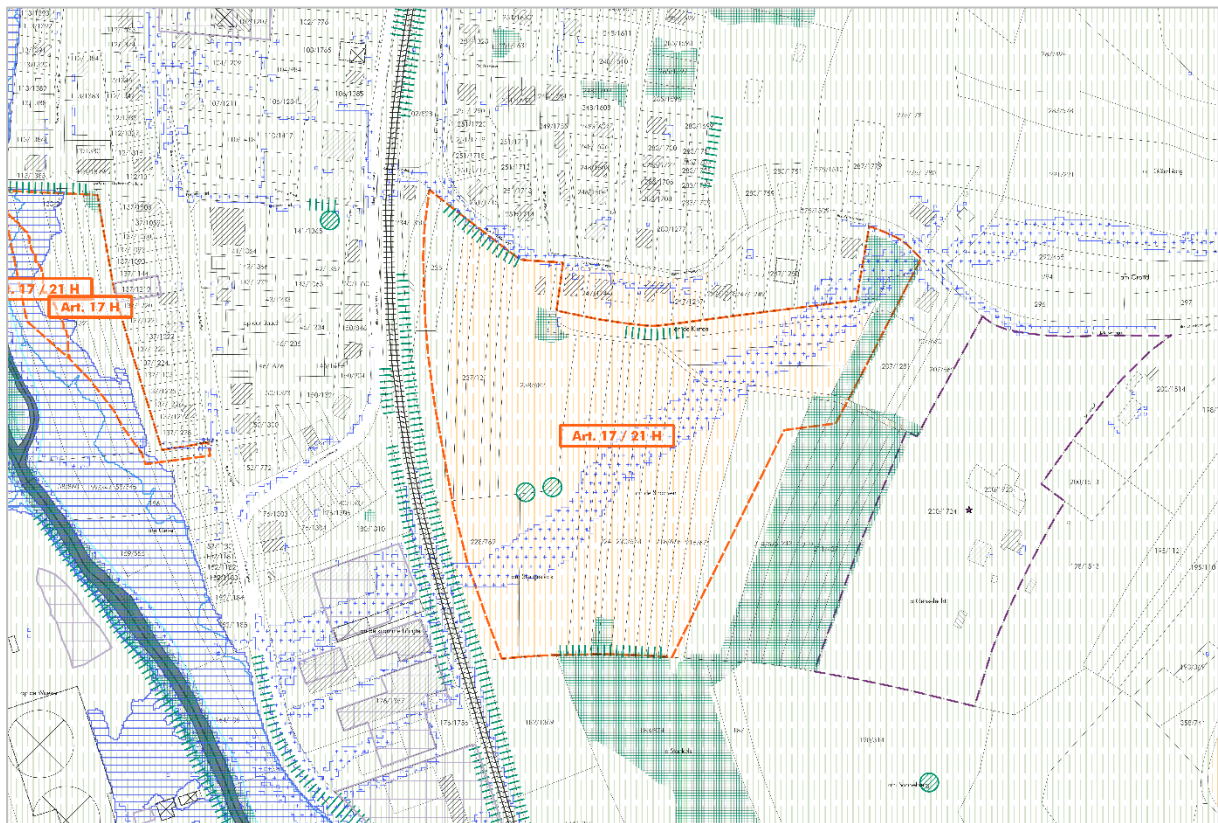


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Im Plangebiet befinden sich verschiedene nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope (Biotopkartierung EFOR-ERSA, 2021):

- **2 Feldhecken**, davon eine entlang der Bahnlinie (angrenzend an das Plangebiet) und eine am südlichen Plangebietsrand. Die Feldhecke entlang der Bahnlinie setzt sich zusammen aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), die Hecke am südlichen Plangebietsrand setzt sich zusammen aus Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*).
- **2 Baumreihen**, davon eine entlang der „Rue de la Montagne“ (Kirsche (*Prunus avium*) und Zwetschge (*Prunus domestica*)) und eine angrenzend an die Gärten an der „Rue de la Montagne“ (Platane (*Platanus x hispanica*)).
- **2 Baumgruppen**, davon eine angrenzend an die Gärten an der „Rue de la Montagne“ (Pappeln (*Populus spec.*)) und eine am südlichen Plangebietsrand (Hängebirke (*Betula pendula*), Lärche (*Larix decidua*), Fichte (*Picea abies*), Pappel (*Populus spec.*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*)).
- **1 Sukzessionsgehölz** am östlichen Rand des Plangebiets, zusammengesetzt aus: Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Apfel (*Malus domestica*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Birne (*Pyrus communis*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Zwei erhaltenswerte Einzelbäume (Walnuss (*Juglans regia*)) liegen zentral im Plangebiet.

Die Hecke entlang der Bahnlinie, sowie Teile der Hecken- und Baumstrukturen am südlichen Plangebietsrand und des Sukzessionswaldes am östlichen Plangebietsrand können erhalten werden.

Habitats

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde eine Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) und eine fledermauskundliche Untersuchung (ProChiro, 2024) der Fläche durchgeführt, ein potenzielles Vorkommen der Haselmaus wurde bestätigt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt fünf planungsrelevante Arten (Dorngrasmücke, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Stieglitz) sowie weitere, nicht planungsrelevante Arten (u. a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Elster, Krähenvögel) dokumentiert.

Die planungsrelevanten Arten wurden überwiegend nur vereinzelt festgestellt. Für diese Arten besteht weder eine essenzielle Habitatfunktion nach Art. 21 NatSchG noch eine regelmäßig genutzte Habitatfunktion nach Art. 17 NatSchG. Artenschutzrechtlich gilt lediglich der allgemeine Schutz bestehender Brutstätten nach Art. 21 NatSchG, ohne dass im Areal selbst Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachgewiesen wurden.

Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchung wurden fünf Fledermausarten sowie zwei Artengruppen (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) sowie die Artengruppen der Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus/brandtii*) und der Langohr-Fledermäuse (*Plecotus sp.*)) dokumentiert.

Die Zone wird im Gutachten als regelmäßig genutztes Jagdhabitat bewertet. Eine essenzielle Habitatfunktion wurde nicht festgestellt.

Nach Art. 21 NatSchG sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumquartiere) sowie regelmäßig genutzte Jagdhabitats 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.

Im Rahmen der SUP wurde keine Geländeuntersuchung zum Nachweis der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen ist das Gebiet jedoch als potenzielles Habitat einzustufen. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

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

Die von EFOR-ERSA kartierten Biotope und Habitats werden im Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ dargestellt (à titre indicatif non exhaustif).

2.1.6 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:

- ▶ Ein Großteil des Plangebiets liegt in der archäologischen Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“ (ZOA)) entsprechend der Klassierung des INRA, während die westlichen und östlichen Randbereiche in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone liegen. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Biotopschutz nach Art. 17 NatSchG: Entlang der nördlichen und der südlichen Plangebietsgrenzen befinden sich Linienbiotope (Baumreihen, Feldhecken); Im Norden sowie an den südlichen und östlichen Rändern des Plangebiets befinden sich Flächenbiotope (Baumgruppen, Sukzessionsgehölz).
- ▶ Habitat für Avi- und Fledermausfauna; Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder Art. 21 NatSchG ist zu prüfen.
- ▶ Sicherstellung der planungsrechtlichen Vorgaben der zone de servitude „urbanisation – paysage“ in den südlichen und östlichen Randbereichen.
- ▶ Zentral im Plangebiet verläuft ein Starkregenkorridor von Nordost nach Südwest. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.

Das Plangebiet ist für eine abschnittsweise Realisierung konzipiert, wobei die BEP-1-Zone (SD W.1b) und das Wohnquartier (SD W.1a) grundsätzlich funktional getrennt entwickelt werden können, eine vollständig unabhängige Erschließung jedoch aufgrund des innerhalb der BEP-Zone gelegenen westlichen Anschlusses an die „Rue de la Montagne“ nur eingeschränkt möglich ist.