
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

Zusammenfassung (Résumé)

Art. 6.1 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

April 2017

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

INHALTSVERZEICHNIS

1	Was ist ein Plan d'Aménagement Général (PAG)?	3
2	Warum wird der PAG der Gemeinde Bous neu aufgestellt?	4
3	Was ist die grundlegende Zielstellung des PAG Bous?	5

1 Was ist ein Plan d'Aménagement Général (PAG)?

Der Plan d'Aménagement Général (PAG) regelt die Flächennutzung der Gesamtheit eines kommunalen Territoriums mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde. Jede Gemeinde ist verpflichtet, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Auf Initiative des Schöffenrates erarbeitet ein Planungsbüro der Stadt- und Landschaftsplanung die Inhalte des Planes. Der erste Schritt des Verfahrens besteht in der Erarbeitung einer Vorstudie (**étude préparatoire**) – eine Art Entwicklungskonzept mit ausführlicher Analyse des Bestandes und einer Strategie für die Bereiche Siedlungsentwicklung, Mobilität und Landschaft. Als Endergebnis der Vorstudie stehen Leitpläne für Neubau- und Erneuerungsgebiete (**schéma directeur**), die strategische Aussagen räumlich fassen und eine Grundlage der Erarbeitung des eigentlichen Flächennutzungsplanes (PAG) bilden.

Der PAG besteht aus einem grafischen und einem schriftlichen Teil. In der **partie graphique** wird die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet parzellenscharf über die Einteilung in Zonen festgelegt (z.B. Wohngebiete, Gewerbegebiete). Der PAG definiert neben der Art (z.B. Wohnen) auch das Maß (z.B. Dichte) der baulichen Nutzung in den jeweiligen Zonen. In der **partie écrite** werden weitere Details, wie z.B. die erforderliche Anzahl an Stellplätzen festgelegt.

Neben den städtebaulichen Festsetzungen enthält der PAG auch Aussagen zum Natur- und Denkmalschutz sowie den technischen Grundlagen der Siedlungsentwicklung (Ver- und Entsorgung, Abwasser, ...).

2 Warum wird der PAG der Gemeinde Bous neu aufgestellt?

Der bestehende Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Bous wurde am 23. Januar 2001 vom Gemeinderat angenommen und am 4. Juni 2002 durch den Innenminister (*réf. 87C AVR*) sowie am 4. April 2003 durch den Umweltminister (*réf. 53.798*) genehmigt.

Anlass für die vorliegende Neuaufstellung ist die Anpassung des Kommunalplanungsgesetzes von 2011 (und folgende). Dieses sieht vor, dass die Gemeinde bis 2018 ihren PAG an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen muss. Darüber hinaus wurde 2008 über die Umsetzung einer europäischen Richtlinie die Strategische Umweltprüfung (SUP) des PAG verpflichtend für alle Gemeinden.

Obgleich der Grund der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ein rein formaler ist, wurde dieser zum Anlass genommen ein übergeordnetes stadt-, landschafts- und verkehrsplanerisches Konzept für die Entwicklung des kommunalen Territoriums zu erarbeiten und über den PAG sowie Plan d'Aménagement Particulier „quartiers existants“ (PAP QE) und „nouveaux quartiers“ (PAP NQ) umzusetzen.

Der PAG Projet der Gemeinde Bous beinhaltet:

- » **Étude préparatoire (Teil 1 bis 4),**
- » **rapport de présentation** sowie
- » **PAG Projet** (partie écrite und partie graphique).

Die *étude préparatoire* setzt sich aus 4 Teilen zusammen:

- » **Teil 1: Umfassende Analyse der bestehenden Situation**
(*analyse globale de la situation existante*),
- » **Teil 2: Entwicklungsstrategie und Szenarien** (*stratégie de développement*),
- » **Teil 3: Umsetzung der Entwicklungsstrategie (Entwicklungskonzepte)**
(*mise en œuvre de la stratégie de développement*),
- » **Teil 4: Schémas Directeurs.**

Parallel zur Ausarbeitung des neuen PAG der Gemeinde Bous wurde eine **Strategische Umweltprüfung (SUP)** gemäß der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* durchgeführt. Die Empfehlungen des Umweltberichtes sowie die Stellungnahme des Umweltministeriums nach Art. 6.3 dieses Gesetzes sind in den PAG-Entwurf mit eingeflossen.

3 Was ist die grundlegende Zielstellung des neuen PAG?

Im Folgenden wird ein Überblick über die wesentlichen inhaltlichen Zielstellungen des PAG Projet gegeben. Diese unterteilen sich in vier grundlegende Handlungsfelder, welche durch die Neuaufstellung des PAG berührt werden. Die folgende inhaltliche Zusammenfassung ist ein Auszug aus Teil 3 der *étude préparatoire*.

Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Bous liegt mit ihren 1.547 Einwohnern (Stand 25. Oktober 2016) zwischen den zentralen Orten Remich und der Stadt Luxemburg. Sie verfügt über gute Anbindungen in beide Zentren und bietet somit attraktive Rahmenbedingungen. Die Gemeinde strebt für die kommenden Jahre ein **behutsames Bevölkerungswachstum** an um einerseits die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Region zu bedienen und um andererseits bessere Angebote auch für die bereits ansässige Bevölkerung zu ermöglichen.

Zur **Steuerung des Bevölkerungswachstums** und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung im Einklang mit den lokalen Versorgungsinfrastrukturen, sieht der PAG vor allem Wohnungsbau im Rahmen des bestehenden Potenzials in den zentralen Lagen der Ortschaften vor. In diesem Kontext sollen auch weitere Tendenzen zur Zersiedelung- und tentakulären Entwicklung der Ortschaften reduziert werden. Des Weiteren findet eine Steuerung des Potenzials in Baulücken und Nachverdichtung über PAP NQ statt.

Das Potenzial an größeren zusammenhängenden Flächen aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist ausgeschöpft bzw. nicht mobilisierbar. Diese sind erforderlich um **städtebaulich hochwertige Quartiere** zu entwickeln. Aus diesem Grund wird es im neuen PAG punktuell um größere Flächen ergänzt, um **qualitative Siedlungserweiterungen** im unmittelbaren Umfeld der Ortskerne zu ermöglichen. Aufgrund ihrer integrierten Lage eignen sich diese Flächen gut für eine behutsame Abrundung der Siedlungskörper.

Im PAG Projet sind insgesamt **drei größere Neubaugebiete** (PAP NQ) vorgesehen. Im Osten von Bous soll die Fläche „om Hiewel“ entwickelt werden. Hierdurch soll die tentakuläre Entwicklung entlang der Montée des Vignes und der Rue de Stadtbredimus durch die Abrundung des Siedlungskörpers konsolidiert werden. Weiterhin soll sowohl im Norden („Kiirchepad“) als auch im Süden („Séissefeld“) von Erpeldange jeweils ein größeres Neubaugebiet den Siedlungskörper abrunden. Alle drei Gebiete befinden sich in einer attraktiven Lage sowohl in der Nähe zum jeweiligen Ortskern als auch in direkter Erreichbarkeit der umgebenden Landschaft. Ihre Entwicklungen sind außerdem mit vertretbaren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter verbunden.

Mittels der angestrebten stärkeren städtebaulichen Steuerung der zu entwickelnden Bereiche kann der Flächenverbrauch verringert und eine bessere Integration in die Landschaft sichergestellt werden. Als Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung sollen in den einzelnen Ortschaften unterschiedliche Grundprinzipien dienen, welche im Folgenden näher erläutert werden.

Bous

Eine weitere Streckung des Ortsteils Bous soll vermieden und die tentakuläre Entwicklung konsolidiert werden. Hierfür soll der Siedlungskörper stellenweise abgerundet sowie der Übergang zur offenen Landschaft gestaltet werden. Insbesondere im Norden in Richtung der Weinberge und im Süden in Richtung des Auengebiets sollen sanfte Übergänge zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen entstehen. Des Weiteren soll die Bebauung entlang der Verkehrsachsen in Richtung Westen und Osten vermieden werden um ein Zusammenwachsen mit der Ortschaft Assel, der „Herdermillen“ sowie anderen nahegelegenen Aussiedlerhöfen zu verhindern. Zur klaren Abgrenzung sollen die jeweiligen Siedlungskörper eingegrünt werden.

Die Ortschaft Bous ist die Hauptortschaft der Gemeinde und konzentriert unterschiedliche Funktionen in ihrem Ortskern, insbesondere entlang der Route de Luxembourg. Dort befinden sich unter anderem die Grundschule und die Maison Relais, welche zukünftig ausgebaut werden soll, sowie das Rathaus, welches in den kommenden Jahren in einen eigenen Neubau an der Kreuzung zwischen der Route de Luxembourg und der Montée des Vignes ziehen soll. Zur Stärkung der zentralen Funktionen ist sowohl eine städtebauliche als auch eine funktionale Verknüpfung des Ortskerns mit den umgebenden Wohnquartieren wichtig. Der Großteil des Entwicklungspotenzials befindet sich aus diesem Grund in fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums. Zur städtebaulichen Sicherung der Gestaltqualität wird in diesem Bereich im PAG ein kohärenter Schutz der Baustruktur vorgesehen. Diese geht einher mit den Bemühungen die Route de Luxembourg zurückzubauen und eine generelle Aufwertung des Ortskernes vorzunehmen.

Assel

Die Landschaft um Assel wird durch Asselbaach und Aalbaach sowie ihre Auenbereiche geprägt. Diese sollen geschützt und von Bebauung frei gehalten werden. Durch eine zusätzliche Eingrünung des Ortsrandes in diesen Bereichen soll eine Übergang zur offenen Landschaft gestaltet werden. Weiterhin soll auch in Assel eine weitere tentakuläre Entwicklung entlang der Nationalstraße vermieden sowie ein Zusammenwachsen mit dem nahegelegenen Aussiedlerhof und der südlich gelegenen Ortschaft Rolling unterbunden werden. Insbesondere in dem Bereich zwischen den beiden Ortschaften soll die bestehende Grünstäur geschützt und aufgewertet werden.

Die geplanten Siedlungserweiterungen in Assel sollen im Ortskern bzw. in seiner direkten Umgebung geschehen und den Siedlungskörper abrunden sowie zu seiner kompakten Entwicklung beitragen. Der Ortskern soll außerdem durch qualitative Ergänzungen und behutsame Erneuerung von bestehenden Hofanlagen städtebaulich aufgewertet werden.

Rolling

Rolling zeichnet sich durch abwechslungsreiche städtebauliche Strukturen im Ortskern aus, welcher sich entlang eines Hangrückens erstreckt. Durch eine Abrundung des Siedlungskörpers kann sowohl eine weitere tentakuläre Ausbreitung der Siedlung sowie der Schutz der Aue und der Erhalt und die Aufwertung der Grünzäsur erreicht werden. Innerhalb des Siedlungskörpers sollen die bestehenden ortstypischen Strukturen erhalten und über qualitative Ergänzungen aufgewertet werden. Dabei bieten historische Strukturen, wie z.B. die geschützte Rollinger Mühle, sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen, ein hohes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung.

Erpeldange

Ein bedeutsamer Punkt in der zukünftigen Siedlungsentwicklung von Erpeldange stellt die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers dar. Hierfür muss eine weitere ausschließliche Entwicklung von Straßenrandbebauung entlang der Verkehrsachsen vermieden sowie großflächigere Siedlungserweiterungen in Ortskernnähe gefördert werden. Durch einen attraktiven Übergang der alten und neuen Ortsränder und dem Erhalt der bestehenden Grünzäsuren kann eine harmonischere Einbettung der Ortschaft in die attraktive Landschaft erreicht werden. Mit der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers gehen außerdem der Schutz und die Weiterentwicklung des historischen und funktionalen Ortskerns einher.

Im Süden der Ortschaft führt eine prägnante und weithin sichtbare tentakuläre Entwicklung hoch in Richtung Scheierberg. An dieser Stelle bringt die Topographie gesteigerte Anforderungen für die Realisation von Projekten mit sich, auf die im Zuge von Entwicklungen besondere Sorgfalt gelegt werden muss, um die dort bestehenden Entwicklungspotenziale möglichst behutsam zu nutzen.

Aufwertung und Erweiterung der Ortskerne und öffentlichen Räume

In Zusammenhang mit den oben beschriebenen Siedlungserweiterungen und dem angestrebten Bevölkerungswachstum spielt auch die **Aufwertung der Ortskerne** eine besondere Rolle. Aktuell gibt es in der Gemeinde Bous nur wenig Funktionsmischung, da kaum Versorgungsstrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbebetriebe, Gastronomiebetriebe oder gesundheitliche Infrastrukturen, in den Ortskernen vorhanden sind. Zudem werden die Ortskerne von Bous, Erpeldange und Assel von stark befahrenen regionalen Straßen durchquert und besitzen somit Gefahrenquellen für Fußgänger und Radfahrer.

Im PAG Projet sind, zum Erhalt der bestehenden und zum potenziellen Ausbau der **Funktionsmischung**, Mischnutzungsflächen in den Ortskernen ausgewiesen. Weiterhin sollen die Ortskerne durch Maßnahmen der **Verkehrsberuhigung** an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnen. Insbesondere innerhalb von Bous sind kurzfristig Umgestaltungs- und Beruhigungsmaßnahmen entlang der Rue de Luxembourg vorgesehen. Zudem ist kurz- bzw. mittelfristig der Neubau des Rathauses sowie der Maison Relais geplant. Die neue Gemeinde soll nordöstlich der Kreuzung zwischen der Rue de Luxembourg und der Montée des Vignes errichtet werden und bildet somit zukünftig den Auftakt für den verkehrsberuhigten Bereich im Ortskern von Bous.

Da sich der **öffentliche Raum** in Bous vorwiegend auf die bereits angesprochenen Verkehrsflächen innerhalb der Ortschaften sowie auf die beiden Kulturzentren und drei Spielplätze (in Bous und Erpeldange) konzentriert, sollen diese Bereiche erhalten bleiben und aufgewertet werden. Weiterhin sollen im Rahmen der neuen Quartiere ergänzende öffentliche Räume, Spielplätze und Grünflächen entstehen, die auch den bestehenden Quartieren zu Gute kommen.

In den Ortskernen der Gemeinde Bous sind viele **gut erhaltene und denkmalwürdige Gebäude und Ensembles** sowie **abwechslungsreiche Raumfolgen** vorzufinden, die den öffentlichen Raum städtebaulich aufwerten. Dazu gehören beispielsweise die vielzähligen ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfe in den Ortschaften sowie die Route de Luxembourg in Bous mit den punktuellen Gebäuderücksprüngen, der dicht bebaute und geschlängelt verlaufende Ortskern von Rolling oder auch die schlaufenartig verlaufende Straßenführung von Nebenstraßen entlang der Rue de Mondorf in Erpeldange. Diese Elemente gilt es im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zu erhalten, in Wert zu setzen und neu zu nutzen, um damit den landwirtschaftlichen Strukturwandel konstruktiv zu begleiten.

Wegevernetzung: kurze (und sichere) Wege

Die angestrebte kompakte Siedlungsentwicklung bietet viele Chancen für die **Schaffung eines fußgänger- und fahrradfreundlichen Umfeldes**. Hierfür müssen die unterschiedlichen Funktionen und Strukturen aber über ein entsprechendes Wegenetz der *mobilité douce* erschlossen werden. Aus diesem Grund sollen die im Vorfeld skizzierten räumlichen Entwicklungen mit einem attraktiven und sicheren Wegenetz unterlegt werden, welches die Ortskerne mit den Wohngebieten sowie diese untereinander verknüpft. Für die Vermeidung von Binnen- und Quellverkehr im Bereich des Autoverkehrs sowie die funktionale Verknüpfung der unterschiedlichen Bereiche ist eine schnelle und sichere Erreichbarkeit der Ortskerne und der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs eine wichtige Voraussetzung. In diesem Kontext spielt auch die Aufwertung von bestehenden bzw. die Gestaltung von neuen sicheren Wegeverbindungen entlang der Hauptstraßen zwischen den Ortschaften eine wichtige Rolle.

Ein weiterer wesentlicher Baustein zur Erreichung dieses Ziels ist die **Schaffung von sicheren Schul- und Freizeitwegen** für Kinder. Dabei müssen Neubaugebiete besonders gut an das lokale Wegenetz angebunden sein, da sie im Durchschnitt eher junge Familien anziehen. Innerhalb der neuen Baugebiete ist dies in Verantwortung des Bauträgers durchzuführen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung entlang der Rue de Luxembourg im Ortskern von Bous, ist ein erster Ansatz zur Schaffung eines sicheren Schulweges geschaffen, da die Grundschule von Bous sich in diesem zukünftig umgestalteten Bereich befindet. Ferner soll auch eine neue attraktive und sichere Wegeverbindung zwischen der Grundschule und dem Sportzentrum gestaltet werden. Zur Vervollständigung des Netzes im Bestand müssen eigene Lösungen gesucht und realisiert werden.

Öffentliche Wegeverbindungen fungieren über ihren Nutzen als Verknüpfung unterschiedlicher Orte und Nutzungen hinaus auch als **Begegnungs- und Erholungsraum für die Bewohner und Besucher** einer Gemeinde, insbesondere die Wege, welche durch die offene Landschaft führen. Ein gutes Beispiel hierfür stellt der „Kiirchepad“, welcher die Ortschaften Erpeldange und Bous verbindet. Weitere Feldwege, die als Querverbindungen zwischen den Ortschaften dienen, sollen entsprechend erhalten und aufgewertet werden. Aufgrund der reizvollen umgebenden Landschaft und den bestehenden Kulturgütern, besitzen diese Wegeverbindungen auch ein besonderes Potenzial für die Freizeitgestaltung und die Anbindung an das regionale Wander- und Radwegenetz.

Kommunaler Landschafts- und Naturschutz

Die Gemeinde Bous liegt in einer abwechslungs- und strukturreichen Landschaft, welche durch eine Vielzahl an Bachauen, Weinbergen, Streuobstwiesen und Grünzügen geprägt ist. Die offene, traditionell landwirtschaftlich genutzte Landschaft wird durch typische Strukturelemente wie beispielsweise straßenbegleitende Alleen oder einzeln stehende Obst- und Laubbäume ergänzt. Diese Strukturen bringen sowohl einen besonderen Biotopreichtum als auch eine hohe Artenvielfalt mit sich. Als besonders seltene Arten sind im Falle der Gemeinde Bous die Große Hufeisennase und die Wimpernfledermaus hervorzuheben, die im Gemeindegebiet leben und jagen. So ist das gesamte Gemeindegebiet inklusive der bebauten Siedlungsbereiche von Fledermausflugrouten durchzogen. Ein Großteil der Gemeindefläche liegt zudem in einem Natura-2000-Habitatschutzgebiet (LU0001029 „Région de la Moselle supérieure“), welches zum Teil an die unterschiedlichen Siedlungsbereiche der Ortschaften grenzt. Ein weiteres prägendes Element der Landschaft rund um Bous sind die zahlreichen Fließgewässer und ihre Auenbereiche.

Die **Vereinbarkeit der zukünftigen Siedlungsentwicklung mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes** wird mittels der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und eines übergeordneten Grünkonzeptes im Rahmen der étude préparatoire des PAG gesichert. Geländestrukturen, die anthropogenen Eingriffen gegenüber besonders empfindlich sind, scheiden für eine Bebauung aus. Dazu zählen insbesondere exponiert liegende, weithin sichtbare Geländehöhen, die überwiegend als Wiesenland genutzten Auenbereiche der Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Flächen mit Vorkommen geschützter Biotope und Arten.

Der **Ressourcenverbrauch**, der mit der Erschließung neuer Baugebiete verbunden ist, soll möglichst gering gehalten werden. Die Flächenversiegelung stellt einen besonders schwerwiegenden Eingriff dar und geht mit einem Verlust aller Funktionen begrünter Böden und Gehölzbestände für die betroffene Fläche einher. Weitere Folgen des Boden- und Grünflächenverlustes sind eine Verschlechterung des örtlichen Klimas und eine Zunahme des Abflusses von Niederschlagswasser.

Die **Sicherstellung eines ausreichenden innerörtlichen Grünflächenanteils**, die gute Durchgrünung bebauter Flächen mit Bäumen für einen wirksamen Schutz des örtlichen Klimas, die Integration der Flächen zur naturnahen Versickerung des Niederschlagswassers, die Verminderung des Verbrauchs von landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Bereitstellung eines durchgängigen Fußwegenetzes innerhalb öffentlicher Grünzüge gehören somit zu den wesentlichen Inhalten des Landschaftskonzeptes des PAG.

Die genannte **Erholungsfunktion** kann mittels einer ortstypischen **Strukturierung durch wegebegleitende Baum- und Heckenpflanzungen** sowie die Aufwertung der vielzähligen Bachauenbereiche zwischen den Ortschaften bedeutend aufgewertet werden. So sollen die bestehenden Grünstrukturen entlang der Bäche erhalten und aufgewertet werden, sodass sie weiterhin als Leitlinien und Nahrungssuchräume für Fledermäuse fungieren können. **Stark anthropogen beeinflusste Bereiche entlang der Bäche sollen bestmöglich wieder renaturiert bzw. ökologisch aufgewertet** werden. Derartige Gehölzstrukturen tragen zudem zu einer Verbesserung des Biotopverbundes und des Landschaftsbildes in der offenen Landschaft bei. In den Siedlungsbereichen sind Bebauungsabstände zu den Gewässern einzuhalten.

Die Rolle des PAG ist es in diesem Falle, Eingriffe in die natürliche und menschliche Umwelt vorherzusehen und gleichzeitig aber die Vermeidung solcher Eingriffe durch gezielte Steuerung zu priorisieren. Im Rahmen des Landschaftskonzeptes und des Grünkonzeptes werden entsprechende **Kompensationsmaßnahmen** für die unvermeidbaren Eingriffe vorgeschlagen. Über die Definition von Ausgleichsmaßnahmen bei Beanspruchung von Flächen oder der Zerstörung von Biotopen können Projektentwicklung sowie Inwertsetzung der natürlichen und menschlichen Umwelt kombiniert und zeitgleich umgesetzt werden. Dabei können die Auswirkungen neuer Baugebiete an den Siedlungsändern im Wesentlichen durch eine ortstypische Bepflanzung der neuen Ortsränder kompensiert werden. Die aufgelockerte Gestaltung eines neuen Ortsrandes mittels Streuobstwiesen, Baumgruppen und Solitärbäume wird als generelles Gestaltungsziel angestrebt. Diese neuen begrünten Ortsränder der Neubaugebiete sollen in die umgebende Landschaft ausgreifen und auch über Grünzüge mit den Innenbereichen der Siedlungen verbunden sein. Weiterhin sollen diese neuen Gehölzstrukturen außerdem als Leitlinien und Nahrungssuchräume von geschützten Arten dienen.