

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE FEULEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE GRAPHIQUE,  
FICHE DE PRÉSENTATION

NIEDERFEULEN « RUE DE LA FAIL »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

AUGUST 2024



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en tel : 26.68.41.29  
urbanisme aménagement du territoire et fax : 26.68.41.27  
environnement mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Natalie Mace

B. Sc. Raumplanung und Raumordnung

## SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	5
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>7</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	8
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	9
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	9
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	9
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	10
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	11
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	12
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	13
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	16
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	17
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	18
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	21
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	21
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	22
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	23
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	23
	Kapitel III – Schéma Directeur	24
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>25</u>
3.1	Champs d'application	25
3.2	Partie graphique	27
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u>	<u>31</u>



# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Feulen beabsichtigt, im Zentrum der Ortschaft Niederfeulen eine punktuelle PAG-Änderung zur Errichtung von Parkflächen und Wohnraum durchzuführen. Der Geltungsbereich dieser Änderung besteht aus zwei getrennten Teilen. Das westliche Plangebiet umfasst ca. 0,06ha, ist unversiegelt und liegt entlang der „Rue de la Fail“ angrenzend an den Hennesbau. Es handelt sich um eine Grünfläche mit vereinzelt Schnithecken und Baumstrukturen und grenzt im Osten an einen bereits bestehenden Parkplatz. Das ca. 0,46ha große östliche Plangebiet ist größtenteils versiegelt und grenzt an die neue Gemeindeverwaltung. Teilweise sind Schnithecken und Baumstrukturen vorhanden. Im Norden sowie im Osten der Fläche befinden sich mehrere Gebäude, eine Scheune sowie ein Holzschuppen. Zwischen den beiden Plangebieten liegen die Katasterparzellen 428/4176 und 431/4607, auf denen sich der „Hennesbau“ und dessen Parkplatz befinden.

Ein Bachlauf („Fel“) verläuft in unmittelbarer Nähe (ca. 8m) südlich des westlichen Plangebietes. Nördlich grenzt eine Waldfläche an.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung zwischen September 2021 und Februar 2022 zum Masterplan „Neie Duerfär vu Nidderfeulen“ im Zentrum von Niederfeulen wurden mehrere Projekte formuliert. Das geplante Konzept zielt auf ein verbessertes Gemeinschaftsleben in Feulen ab. Der Bachlauf „Fel“ soll renaturiert und somit zugänglicher gemacht werden. Im Bereich der neuen Gemeinde soll ein „Shared Space“ entstehen. Die Errichtung der neuen Gemeinde sowie der Umbau des Vierkanthofes sind ebenfalls geplant / in der Umsetzung. Ein neuer Gemeindevorplatz, der „Shared Space“ und der Hennesbau sollen als zentraler Treffpunkt für die Gemeinde Feulen dienen. Mit der Ausgestaltung als „Shard Space“ werden öffentliche Parkplätze wegfallen.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, Park- und Wohnraum zu schaffen und die Nutzbarkeit der rückwärtigen Gebäude des Vierkanthofes sowie eine Nachverdichtung im neu entstehenden Ortszentrum zu gewährleisten. Daher sind Anpassungen und bauliche Änderungen vorzunehmen.

Die Gemeinde möchte durch die punktuelle Änderung des PAG zum einen den Wegfall der Parkplätze aus dem Projekt „Neie Duerfär vu Nidderfeulen“ kompensieren und zum anderen Parkmöglichkeiten für die angrenzende Bebauung schaffen sowie eine Wohnraumnachverdichtung ermöglichen.

Das westliche Plangebiet soll einen bereits bestehenden Parkplatz erweitern. Auf der gesamten Teilfläche sollen ca. 24 Stellplätze aus Schotterrasen angelegt werden. Die Fahrbahn soll mit drainierendem Material gebaut werden. Außerdem ist das Anpflanzen von 18 neuen Bäumen geplant.

Im östlichen Plangebiet ist die Errichtung von öffentlichen und privaten Stellplätzen geplant. Die öffentlichen Parkplätze sind als ökologische Parkplätze geplant. Weiters soll das Bestandsgebäude so umgebaut werden, dass 6 Reihenhäuser entstehen können.



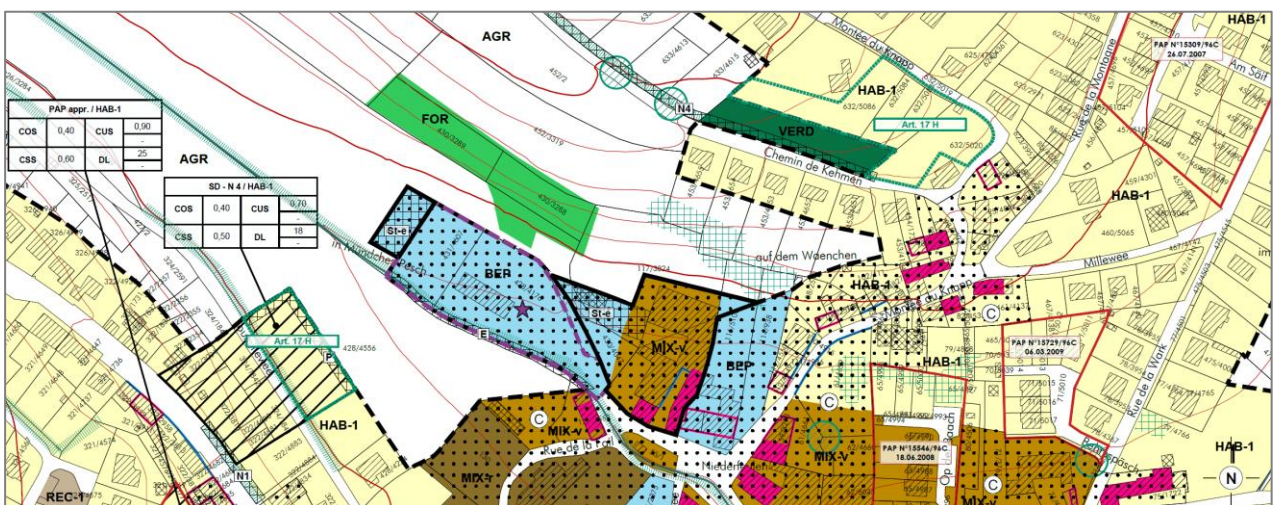
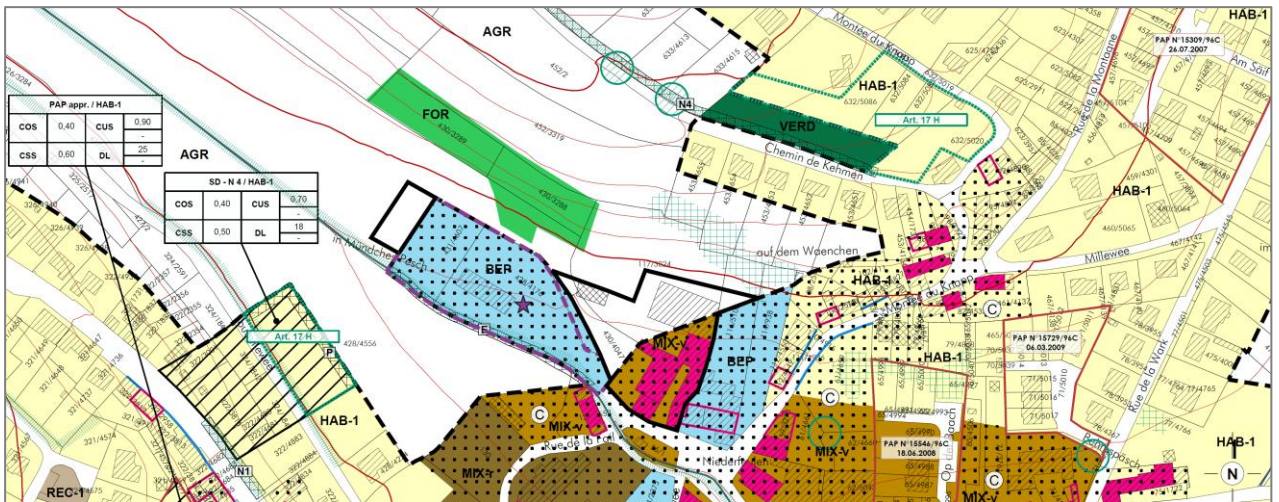
Abbildung 1: Niederfeulen mit Abgrenzung der Plangebiete (rot) und Verortung vom „Neie Duerfkär“. Quelle: Orthophoto 2022, verändert nach CO3 2024

Im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Feulen ist das westliche Plangebiet als „zone agricole“ ausgewiesen und liegt außerhalb des Bauperimeters. Das östliche Plangebiet liegt teilweise in der „zone agricole“ und teilweise in der „zone mixte villageoise“, die mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert ist. Auf der Fläche befindet sich ein kommunal erhaltenswertes Gebäude.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung soll das westliche Plangebiet als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ ausgewiesen und zur Gänze mit einer „zone de servitude urbanisation – stationnement écologique“ überlagert werden. Das östliche Plangebiet soll im Bereich des Bestandsgebäudes in eine „zone mixte villageoise“ und an die Bestandsgebäude angrenzend in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ umgewidmet werden. Die Fläche, die bereits innerhalb des Bauperimeters liegt, behält ihre Grundzonierung als „zone mixte villageoise“ bei. Der westliche Bereich des östlichen Plangebietes soll auf einer Länge von ca. 35-56m ebenfalls mit einer „zone de servitude urbanisation – stationnement écologique“ überlagert werden.

Die Kennzeichnung des kommunalen Schutzstatus „construction à conserver“ soll für den rückwertigen Bereich des Gebäudes (17, Rue de la Fail) aufgehoben werden und ein Teil des Gebäudes soll mit einem „alignement d'une construction existante à préserver“ gekennzeichnet werden. Der secteur „secteur protégé de type environnement construit“ soll auf die gesamte Extensionsfläche (westliches und östliches Plangebiet) erweitert werden.





**FOND DE PLAN**  
Composé sur la base du PCH 2017, de la BD-LTC 92587, | 2017.

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCH (à 2017) | BD-LTC 92587, | 2017
- Cours d'eau
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- Delimitation du degré d'utilisation du sol
- Delimitation de la zone verte

**ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**

- Zones d'habitation**
  - HAB-1 zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
  - MIX-v zone mixte villageoise
  - MIX-r zone mixte rurale
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
  - BEP
- Zones de sports et de loisirs**
  - REC-1 zone de sport et de loisirs - activités de plein air

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":**

Dénomination de la ou des zones	
COS	max. CUS min.
CSS	max. DL min.

**ZONE VERTE**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière \*
- VERD Zone de verdure

**ZONES SUPERPOSÉES**

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Plan d'aménagement particulier approuvé
- Zone de servitude "urbanisation"
- N servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver
- N1 - alignement d'arbres
- N4 - haie
- \* le cas échéant, contrôle des biotopes.
- P servitude "urbanisation - paysage"
- E servitude "urbanisation - cours d'eau"

**Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

- secteur protégé de type "environnement central"
- construction à conserver
- alignement d'une construction existante à préserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

**ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES**

- à la protection des sites et monuments nationaux. Source: Liste des SMN de 02.04.2019

**Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)**

**Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des art. 14, 17 et/ou de la loi modifiée du 18 juillet 2018**

Source: - habitats - PROCHROF, COL, ZEYEN & BALMANN 2013, 2019 pour les surfaces délimitées dans la SGP  
- biotopes - réseau vertes MOU 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3 2013, 2019 et ZEYEN & BALMANN 2013, 2017

- Art. 17 habitat - habitats espèces protégés
- Art. 17 biotope - éléments superficiels protégés
- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
- Art. 14 - arbres

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem PAG modifié (unten). Quelle: CO3 2024

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- Umwidmung der „zone agricole“ in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ in beiden Plangebieten
- Umwidmung der „zone agricole“ in eine „zone mixte villageoise“ im östlichen Plangebiet
- Überlagerung mit einer „zone de servitude „urbanisation – stationnement écologique““
- Teilweise Aufhebung des kommunalen Schutzstatus „construction à conserver“ und Kennzeichnung eines „alignement d'une construction existante à préserver“
- Ausweitung des „secteur protégé de type environnement construit“ auf beide Plangebiete



## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Feulen wurde am 27.11.2019 von der Innenministerin und am 08.10.2019 von der Umweltministerin genehmigt. Er basiert auf dem „Reglement grand-ducal du 8 mars 2017 concernat le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
  - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
  - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
  - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Partie réglementaire: Partie graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Rue de la Fail“ wird eine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Niederfeulen ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Rue de la Fail“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP) entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECB weitergeleitet.

Das MECB kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen (Erhalt des Abstandes zum Bachlauf „Fel“, Überlagerung des geplanten Parkplatzes mit der „zone de servitude urbanisation – stationnement écologique“ und Landschaftseingrünung im Westen) nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist und auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann (Ref-N° D3-24-0034, datiert auf den 22.07.2024).



## 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Umwidmung von einer „zone agricole“ in eine „zone mixte villageoise“ und in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“; Überlagerung mit einer „zone de servitude urbanisation – stationnement écologique“; teilweise Aufhebung des kommunalen Schutzstatus und Kennzeichnung als „alignement d'une construction existante à préserver“; Erweiterung des „secteur protégé de type environnement construit“) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

### Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

#### 1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	Erweiterung des bebaubaren Bereichs
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3 (Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung).

#### 1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Als Nachfolgeprogramm des im Jahre 2003 in Kraft getretenen „Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT)“ fungiert das PDAT 2023 als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Analog zum Vorgängerprogramm zielt das PDAT 2023 gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. Ergänzend zur früheren Auflage bestimmt das Nachfolgeprogramm jedoch vier verschiedene Ziele, schlägt Ansätze zu deren Umsetzung vor, bezieht die Auswirkungen des Klimawandels mit ein und wird regelmäßig unter Berücksichtigung der jüngsten wirtschafts-, sozial- und umweltpolitischen Entwicklungen aktualisiert. Das PDAT 2023 wurde am 21. Juni 2023 von der Regierung verabschiedet.

In erster Linie soll das Großherzogtum auf groß- sowie kleinräumiger Ebene optimal auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet werden. Dabei baut das PDAT 2023 auf den bereits etablierten nationalen Politiken mit ihren entsprechenden Rahmenplänen auf wie u.a.:

- ▶ das „Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)“ (2004)
- ▶ der „3<sup>ième</sup> Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ (2021)
- ▶ der „Plan National de Mobilité (PNM 2035)“ (2022)
- ▶ der „3<sup>ième</sup> Plan national concernant la protection de la nature (PNPN)“ (2023)

Auf der Grundlage eines prospektiven Ansatzes und unter Berücksichtigung von zwei festgelegten Zeithorizonten definiert das PDAT 2023 drei politische Zielsetzungen:

- ▶ eine dezentrale Konzentration in der Raumentwicklung mit zentralen Orten
- ▶ Reduzierung des Flächenverbrauchs

- ▶ eine grenzüberschreitende Raumplanung

sowie ein übergreifendes Ziel, das auf eine verstärkte und effizientere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen Staat, Gemeinde, Privatsektor, Zivilgesellschaft und lokalen Akteuren abzielt.

Die zwei im Programm vorgesehenen Zeithorizonte erstrecken sich von 2023 bis 2035 beziehungsweise 2035 bis 2050, wobei:

- ▶ ersterer als eine Art Übergangsphase aufgefasst werden kann, in der eine Umkehr rezenter, nicht förderlicher Entwicklungstrends eingeleitet und ein Paradigmenwechsel initiiert werden soll, und
- ▶ letzterer eine Phase darstellt, in der durch die Implementierung neuer raumplanerischer und finanzpolitischer Instrumente eine vollständige Trendwende erreicht und eine kohärente, ressourcenschonende und ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Raumentwicklung erzielt werden soll.

Die Gemeinde Feulen gehört zum „Espace d’Action - Nordstad“.

Die Gemeinde Feulen wird im PDAT (2023) als endogene Gemeinde aufgeführt. Die endogene Entwicklung (Eigenentwicklung) ist die Entwicklung einer Gemeinde, die sich an den Bedürfnissen ihrer eigenen Bevölkerung orientiert. Sie basiert auf der Aufwertung der lokalen Ressourcen und Besonderheiten und berücksichtigt soziale, kulturelle, technische, landwirtschaftliche, wirtschaftliche und andere Aspekte: Das Wachstum wird nicht mehr von einer externen Nachfrage bestimmt, sondern von den internen Bedürfnissen der betreffenden Gemeinde.

Die geplante punktuelle Änderung zur Nachverdichtung widerspricht trotz der Erweiterung des bebaubaren Bereichs nicht explizit den Zielen des PDAT 2023.

## 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
2.1	Bevölkerungsentwicklung	Anstieg der Bevölkerung
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.1 (Bevölkerungsentwicklung).

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Niederfeulen ist mit 1.622 Einwohner\*innen die bevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde Feulen.

Auf der Fläche des Gebäudeteils für den der Schutzstatus aufgehoben wird, sind 6 Reihenhäuser geplant. Bei einer Belegungsziffer von 2,7 ist mit einem Bevölkerungsanstieg von ca. 16 Personen (ca. 1% der Gesamtbevölkerung) zu rechnen.

In der Vorstudie zum PAG wurde ein absolut verfügbares Entwicklungspotenzial bei einer 100% Baulandmobilisierung von 245 Wohneinheiten berechnet.

Mit der geplanten Umnutzung des Bestandsgebäudes sind 6 Wohneinheiten geplant, was ca. 2,4% des Gesamtpotenzials ausmacht (ca. 250 WE).

### 3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Parkplätze für öffentliche Nutzungen
3.3 Kommunalen Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 (Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde).

#### 3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde

Die geplanten Parkplätze stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Diese können von potenziellen Mitarbeitenden der umliegenden Betriebe (Gemeindeverwaltung, Hennesbau) sowie von mehr Kundschaft (Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen im Hennesbau) genutzt werden.

### 4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht **direkter** Einfluss auf die Planung.

#### 4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die Parzelle 431/4608 befindet sich in Privatbesitz, die übrigen Parzellen befinden sich im Besitz der Gemeinde Feulen.

### 5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	Kommunal schützenswertes Gebäude
5.5 Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.4 (Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur)

#### 5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Unter die Definition der schützenswerten Bausubstanz fallen sowohl schützenswerte Gebäude bzw. Ensembles (z.B. repräsentative alte Höfe) als auch ortstypische und charakteristische Bausubstanz (z.B. Tagelöhner- und Kleinbauernhäuser), die die Voraussetzungen einer nationalen Unterschutzstellung aufgrund der eher lokalen Bedeutung nicht erfüllen. Trotzdem repräsentieren sie bestimmte Epochen der Bau- und Ortsgeschichte. Sie prägen aufgrund ihrer besonderen Eigenart das Ortsbild maßgeblich bzw. besitzen einen gewissen Wiedererkennungswert und sind mit der Geschichte / Entwicklung des Ortes untrennbar verbunden.

Das Gebäude 17, Rue de la Fail ist im PAG en vigueur vollständig als „construction à conserver“ ausgewiesen. Zur Umnutzung und Nachverdichtung soll der Schutzstatus der Annexe des historischen Baukörpers aufgehoben

und die Möglichkeit zur Herstellung von 6 Reihenhäusern geschaffen werden. Zur Wahrung der ortstypischen Stellung der Gebäude soll ein „alignement d’une construction existante à préserver“ entlang der Bauflucht der Annexe ausgewiesen werden. Weiterhin soll über die Ausweisung des „secteur protégé de type environnement construit“ eine Integration neuer Gebäude in das historische Ortsbild sichergestellt werden.



Abbildung 3: kommunal geschütztes Gebäude an der „Rue de la Fail“. Quelle: Oeko-Bureau 2024

## 6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Kulturzentrum „Hennesbau“ „Administration communale de Feulen“
6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1 (Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen).

### 6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Der geplante Parkplatz im Westen ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatz des „Hennesbau“, dem Kulturzentrum der Gemeinde Feulen. Die öffentliche kommunale Einrichtung befindet sich östlich angrenzend an den Geltungsbereich der punktuellen PAG-Änderung.

Östlich angrenzend am Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt die neue Gemeindeverwaltung von Feulen errichtet, die teilweise in das Plangebiet hineinragt. Wegen einem erhöhten Verwaltungsaufwand und dem Bevölkerungswachstum wurde das Personal aufgestockt und dadurch das alte Gemeindehaus zu klein. Das ehemalige Gebäude der Gemeindeverwaltung soll in Zukunft nachgenutzt werden.

Die geplanten öffentlichen Parkplätze sind auch für Personal und BesucherInnen der Gemeindeverwaltung geplant.



Abbildung 4: „Hennesbau“. Quelle CO3 2011

## 7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
7.1	Verkehrsnetze	Erschließung der Flächen
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	Erweiterung des Parkangebots

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 (Verkehrsnetze) und 7.3 (Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen).

### 7.1 Verkehrsnetze

Die Erschließung des östlichen Plangebietes erfolgt direkt über die „Rue de la Fail“, das westliche Plangebiet wird indirekt mittels einer Zufahrt über den bestehenden Parkplatz über ebendiese erschlossen.

### 7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Ziel der punktuellen PAG-Änderung sind zum einen die bauplanungsrechtliche Sicherung der Errichtung von zwei Parkplätzen im westlichen und östlichen Plangebiet, zum anderen die Nachverdichtung im östlichen Plangebiet.

Die Gemeinde möchte durch die punktuelle Änderung des PAG zum einen den Wegfall der Parkplätze aus dem Projekt „Neie Duerfkär vu Nidderfeulen“ kompensieren, zum anderen Parkmöglichkeiten für die angrenzende Bebauung schaffen sowie eine Wohnraumnachverdichtung zu ermöglichen. Aktuell befinden sich die Parkplätze angrenzend an die neue Gemeinde, welche im Zuge der Umgestaltung des Dorfkerns wegfallen werden.

Der Parkplatz im westlichen Teilbereich dient als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes des „Hennesbau“. Es sind ca. 24 weitere Stellplätze geplant.

Im östlichen Plangebiet sind ca. 39 Stellplätze geplant. Teilweise sollen es Privatparkplätze der Bewohner\*innen der östlich geplanten Reihenhäuser werden, teilweise sind öffentliche Stellplätze geplant.

Beide Parkplätze sollen als ökologische Parkplätze gestaltet werden.

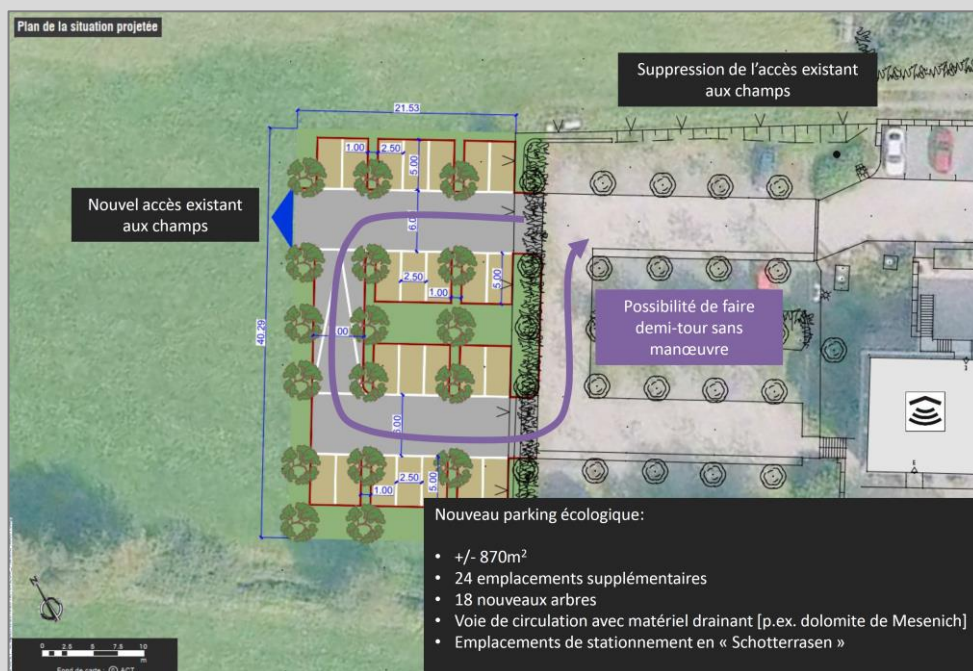


Abbildung 5: westlicher Plangebietsteil (links) und bestehender Parkplatz (rechts). Quelle: Schroeder & Associés, 2022



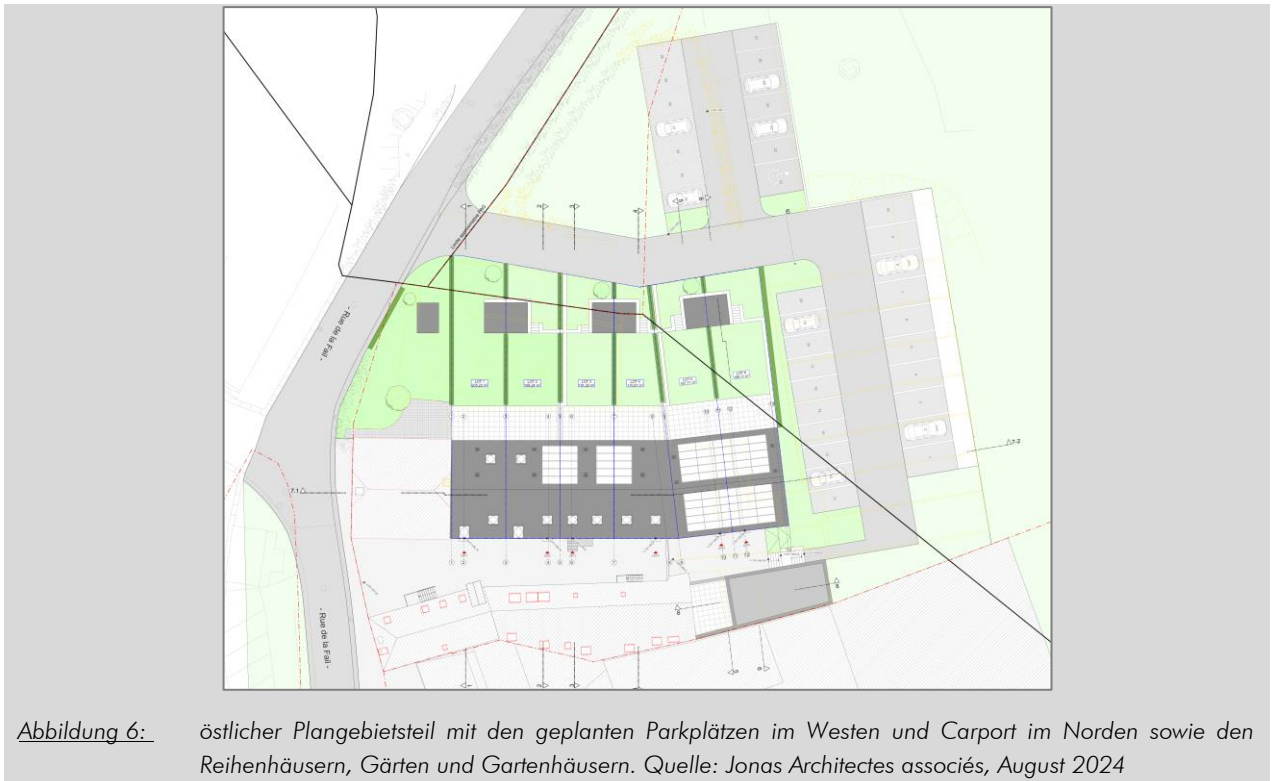


Abbildung 6: östlicher Plangebietsteil mit den geplanten Parkplätzen im Westen und Carport im Norden sowie den Reihenhäusern, Gärten und Gartenhäusern. Quelle: Jonas Architectes associés, August 2024

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
8.1	Trinkwasserversorgung	Anschluss an Trinkwassernetz
8.2	Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten Oberflächenabfluss
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt.8.1 (Trinkwasserversorgung) und Pkt. 8.2 (Abwasserentsorgung).

### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Feulen verfügt über keine eigenen Trinkwasserressourcen. Die kommunalen Trinkwasserbehälter werden vom regionalen Zweckverband DEA (Distribution des eaux des Ardennes) mit einer Mischung aus Grundwasser und aufbereitetem Talsperrenwasser aus Esch/Sauer versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird vollständig über DEA-Wasser aus dem Reservoir „Bei Bandels“ sichergestellt.

Für die geplanten Projekte sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

### 8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer der Gemeinde Feulen werden über Kläranlagen des Syndikates SIDEN gereinigt. Die interkommunale Kläranlage in Feulen verfügt über ca. 9.000 Einwohnerwerte.

Für auf der Fläche geplante Projekte werden ausreichende Klärkapazitäten erwartet.

Im Zuge einer Nutzung des Plangebietes wird es aufgrund einer Zunahme des Anteils versiegelter Flächen zu vermehrtem Oberflächenabfluss kommen. Um den zu erwartenden erhöhten Oberflächenabfluss zu reduzieren, sollte der Anteil nicht-versiegelter Flächen möglichst hoch ausfallen.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung sollen zwei ökologische Parkplätze entstehen. Das Material der Beläge und der Fugen muss ausreichend wasserdurchlässig sein. Alle Parkplätze müssen mit einer ausreichenden

Oberflächenentwässerung ausgestattet werden. Überschüssiges Wasser soll so weit wie möglich in angrenzende Grünflächen geleitet bzw. vor Ort versickert werden. Bau- und betriebsbedingt sind stoffliche Einträge (Verlust von Benzin, Ölen, Schwermetallen, etc.) in das Oberflächengewässer zu verhindern.

## 9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9. natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
9.1 Schutzgut Geologie und Boden	Versiegelung Relief
9.2 Schutzgut Landschaft	Lage im Siedlungskörper
9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Biotope und Habitats nach Art. 17 und/oder 21
9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5 Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1 (Schutzgut Geologie und Boden), Pkt. 9.2 (Schutzgut Landschaft) und Pkt. 9.3 (Schutzgut Flora-Fauna-Habitat).

### 9.1 Schutzgut Geologie und Boden

#### Versiegelung

Die Errichtung von Gebäuden und Infrastrukturen führt zu einer Versiegelung und einem Verlust an natürlichem Boden. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Die Fläche der Plangebiete umfasst ca. 0,52ha. Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Errichtung von zwei ökologischen Parkplätzen sowie der Bau mehrerer Wohnhäuser. Erhebliche Auswirkungen bezüglich des Flächenverbrauches werden aufgrund der geplanten ökologischen Parkplätze sowie der Nutzung der bereits versiegelten Fläche sowie des bestehenden Gebäudes nicht erwartet.

#### Relief

Das Plangebiet befindet sich in einer leichten Hanglage zum Bach „Fel“. Von der nordöstlichen Grenze bis zur südwestlichen Grenze besitzt der westliche Plangebietsteil eine gleichmäßig abfallende Höhendifferenz von ca. 3m auf eine Länge von ca. 35m. Der östliche Teilbereich zeigt einen leicht terrassenförmigen Geländeverlauf (Höhendifferenz von ca. 3m auf eine Länge von ca. 28m). Das Gelände des bereits bestehenden Parkplatzes wurde ausgeglichen und ist derzeit durch eine nach Südwesten höher werdende Mauer vom westlichen Plangebietsteil getrennt. Eine Anpassung dieses Teilbereichs ist daher erforderlich.

Innerhalb des östlichen Teilbereichs wurde das Gelände im Bereich des bestehenden Gebäudes bereits eingeebnet und versiegelt (siehe Abbildung 17). Für die geplante Nutzung dieses Bereichs als Gärten muss das Gelände teilweise eingeebnet oder aufgeschüttet werden. Voraussichtlich sind Bodenarbeiten in dem Bereich erforderlich.

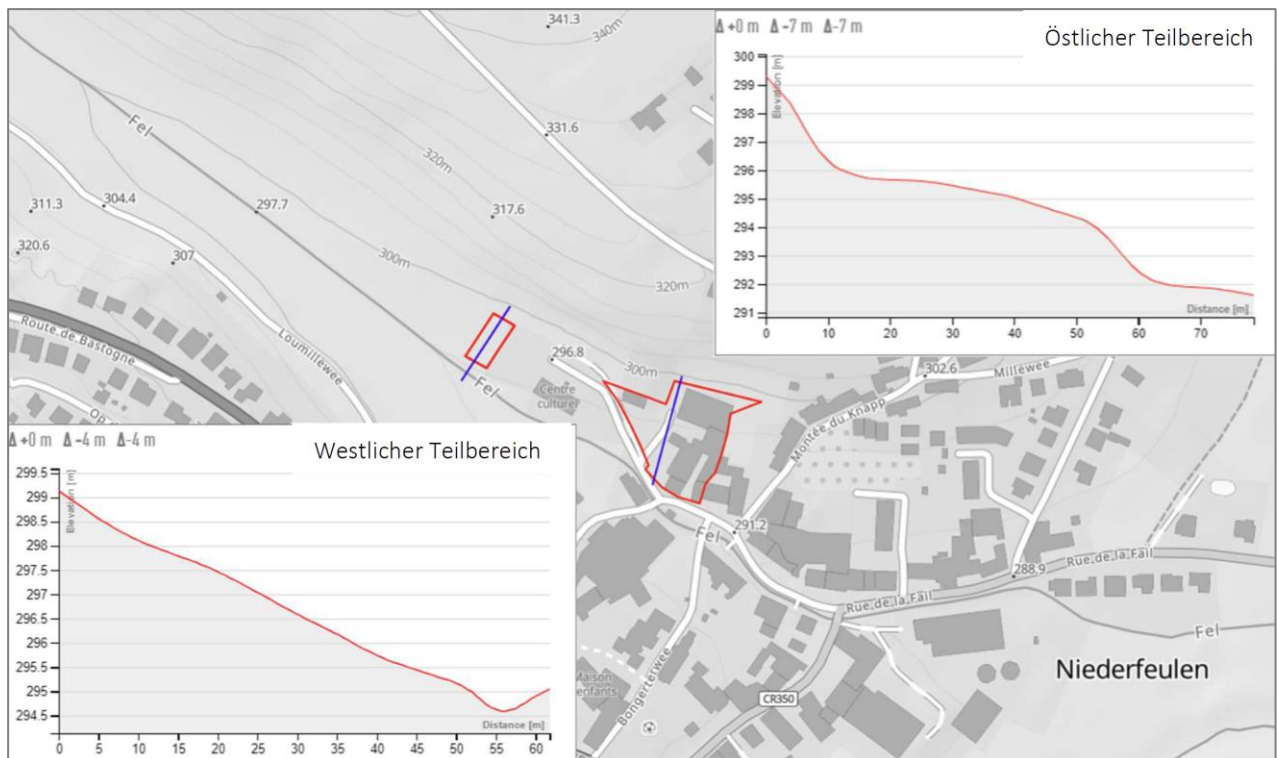


Abbildung 7: Höhenprofil der beiden Plangebiete. Quelle: Oekobureau 2024

Insgesamt sollten Bodenversiegelungen sowie Terrassierungsarbeiten und Bodenaushub möglichst geringgehalten werden. Aspekte wie die Tragfähigkeit des Bodens, geologische Beschaffenheit des Baugrundes, Setzungsverhalten und Hangwasser sind im Falle einer Bebauung zu berücksichtigen.

## 9.2 Schutzgut Landschaft

Ein Siedlungskörper umfasst eine räumlich zusammenhängende Ortslage bzw. den klar gegenüber dem Umland abgrenzbaren Bereich einer Siedlung, Ortschaft oder Stadt. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird in Luxemburg die Kompaktheit von Siedlungskörpern angestrebt.

Beide Teilflächen sind nicht exponiert und lassen sich somit gut in den bestehenden Siedlungskörper integrieren. Die westliche Teilfläche vergrößert den bereits bestehenden Parkplatz und schließt somit nahtlos an den Siedlungskörper an. Die geplante randliche Eingrünung gewährleistet die landschaftliche Integration. Die östliche Teilfläche rundet den Siedlungskörper ab. Durch die geplante Umgestaltung der rückwärtigen Gebäude bleibt nahezu der gleiche Flächenbereich bebaut. Aufgrund der geplanten Gärten kann nach jetzigem Stand zudem ein kleiner Bereich (zukünftige Gärten) entsiegelt werden. Die im Norden angrenzende Topografie und der dort vorherrschende Baumbewuchs sowie der südliche Bachlauf haben eine starke Kulissenwirkung und werten das gesamte Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht positiv auf. Eine Dachbegrünung des geplanten Carports im Norden könnte die landschaftliche Integration zusätzlich positiv beeinflussen.

Bei der geplanten Landschaftseingrünung soll darauf geachtet werden, dass durch eine Kombination aus Bäumen und Sträuchern eine Integration in die Umgebung gewährleistet wird. Mit den Eingrünungsmaßnahmen kann ein fließender Übergang zwischen dem Offenland und dem Siedlungskörper geschaffen werden.



Abbildung 8: Blick auf das westliche Plangebiet (links) und das östliche Plangebiet (rechts). Quelle: Oekobureau 2024

### 9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

#### Habitats

Nach Informationen des Datenportals des MNHN sind keine Nachweise von Fledermäusen auf den Plangebietsflächen gelistet. Da auf der östlichen Fläche ältere Gebäudestrukturen und Holzschuppen vorhanden sind, kann eine Nutzung durch Fledermäuse jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Grünstrukturen der nördlich, außerhalb der Plangebiete angrenzenden Baumstrukturen (Entfernung ca. 15m) könnten zudem eine potenzielle Leitlinienfunktion zum westlichen Offenland darstellen.

Die potenzielle Leitlinienfunktion der Grünstrukturen wird nicht tangiert und kann aufrechterhalten werden. Eine vorherige Inspizierung der Gebäude mit geplantem Abriss oder Sanierung auf etwaige Quartiere von Fledermäusen bzw. Vögel wird empfohlen.

Laut Datenportal des MNHN gibt es im östlichen Plangebiet Sichtnachweise des Kranichs (*Grus grus*). Im weiteren Umkreis (1x1km Raster) der Flächen gibt es innerhalb der letzten zehn Jahre Sichtnachweise der Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), des Schwarzmilans (*Milvus migrans*), des Rotmilans (*Milvus milvus*), des Haussperlings (*Passer domesticus*) und der Wasseramsel (*Cinclus cinclus*).

Nach Plangrundlagen (Schroeder & Associés, 2022 und Jonas Architectes Associés, 2022) sollen 18 neue Bäume auf dem westlichen Parkplatz bzw. Schnitthecken zwischen den Gärten der Reihenhäuser gepflanzt werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße, bestehender Nutzungen, dem größtmöglichen Erhalt von Grünstrukturen und der geplanten Anpflanzung von Bäumen und Hecken wird unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Minderungsmaßnahmen keine Zerstörung von essenziellen Lebensräumen geschützter Arten nach Art. 17 und / oder 21 NatSchG angenommen.

#### Biotope

Im westlichen Plangebiet entlang der Grenze zum bestehenden Parkplatz im Osten befinden sich Schnitthecken und Baumstrukturen. Schnitthecken werden nicht als Art. 17 Biotop gewertet.

Die Bäume und Schnitthecken können nach Plangrundlage größtenteils, bis auf den Bereich der Zufahrten, erhalten werden. Das Anpflanzen von 18 neuen Bäumen im westlichen Teilbereich ist bereits geplant (Schroeder & Associés, 2022). Bei den geplanten Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass es sich um heimische und standortgerechte Arten handelt.

Das östliche Plangebiet besteht zum Teil aus Wiesenfläche mit vereinzelt Schnitthecken und Baumstrukturen, die nicht dem Schutz von Art. 17 NatSchG unterliegen. Teilweise können die Grünstrukturen auf der Plangebietsfläche erhalten werden.

Es werden keine geschützten Biotoptypen nach Art. 17 NatSchG innerhalb/angrenzend des Plangebietes zerstört.

## 10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	MOPO PAP Quartier existant

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.2 (Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne).

### 10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Im aktuell rechtsgültigen PAG der Gemeinde Feulen sind für alle Flächen Regeln hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Flächen, die weder bereits bebaut noch vollständig erschlossen sind, wurden mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Diese Flächen sind bei konkreter Planungsabsicht ausnahmslos im Rahmen eines PAP („PAP – Nouveau Quartier“) zu entwickeln und zu erschließen, wobei das bauliche Entwicklungs- bzw. Erschließungskonzept sowie konkrete Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung bereits auf PAG-Ebene definiert werden.

Flächen, die bereits zum überwiegenden Teil bebaut und verkehrlich erschlossen sind, wurden als „Quartier existant“ ausgewiesen. Ein eigenständiger PAP „Quartier existant“ regelt für diese Gebiete das Bauen im Bestand.

Parallel zur vorliegenden punktuellen PAG-Änderung wird eine punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ in die Genehmigungsprozedur gegeben. Die im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung betroffenen Parzellen sollen im Rahmen der punktuellen PAP-QE-Änderung als „Quartier existant – équipements“ und als „Quartier existant – espace villageois 1“ ausgewiesen werden.

Die Plangebiete wurden nicht mit einer „zones soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert, weil beide Flächen bereits erschlossen sind und es sich um eine Transformation des Bestandes handelt.



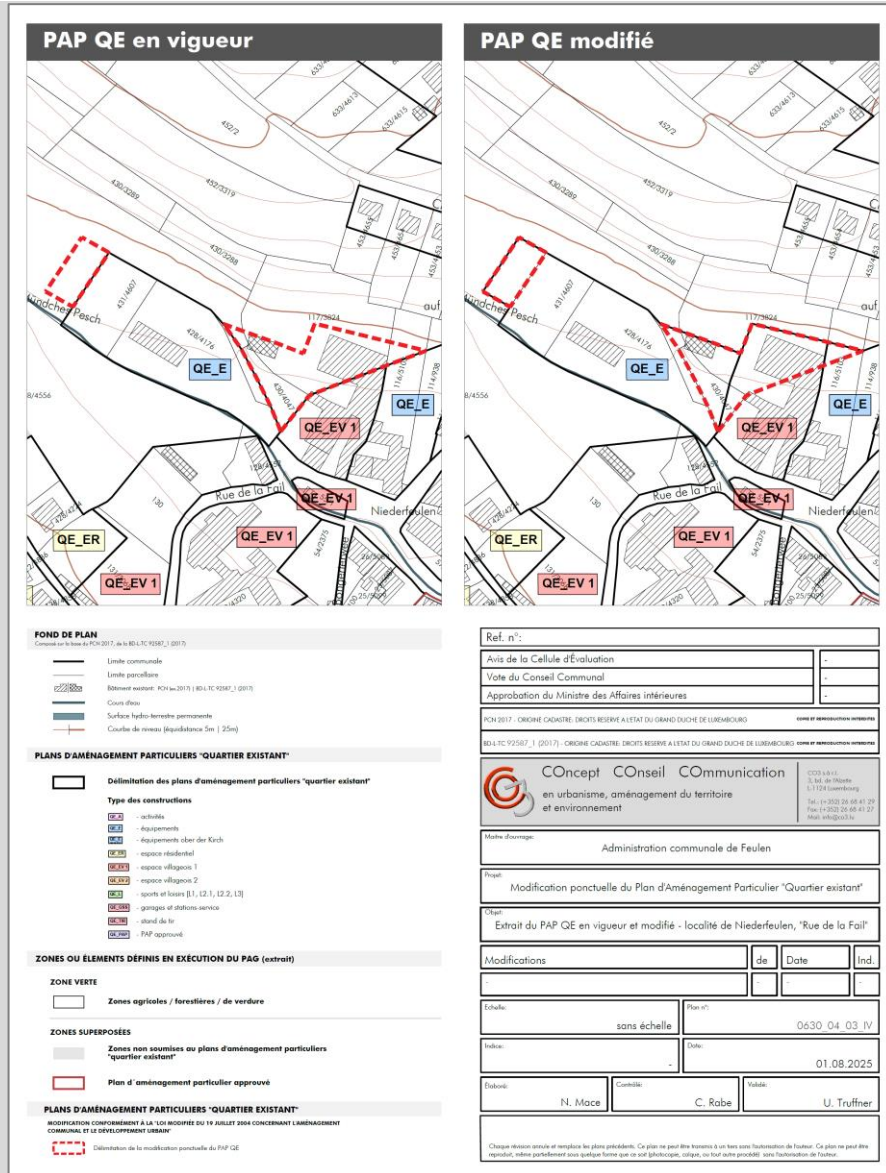


Abbildung 9: Auszug aus dem plan de localisation en vigueur (links) und modifié (rechts) des PAP QE. Quelle: CO3 2024

## 11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2 Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	Genehmigungspflicht nach Art. 5 NatSchG
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Beobachtungszone
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Hohe Starkregengefahr Bachlauf und Ufervegetation
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.1 (Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen), Pkt. 12.2 (Schutz des kulturellen und nationalen Erbes) und Pkt. 12.4 (Wasserwirtschaft).

### 12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen

Durch das Naturschutzgesetz („loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles“) sind für die Raum- bzw. Bauplanung Restriktionen vorgegeben. Grundsätzlich sind nach Art.5 NatSchG Bautätigkeiten jedweder Art nur innerhalb des bebaubaren Bereichs bzw. des Bauperimeters („Périmètre d'agglomération“) zulässig. Veränderungen des bebaubaren Bereichs („Délimitation de la zone verte“) bedürfen einer Genehmigung seitens des Umweltministeriums. In der ausgewiesenen Grünzone („Zone verte“) herrscht ein allgemeines Bauverbot. Ausgenommen davon sind privilegierte Vorhaben seitens der Land- und Forstwirtschaft, des Gemüseanbaus, des Garten- und Weinbaus, der Fischereiwirtschaft, der Bienenzucht und des Jagdwesens oder wenn ein Vorhaben im öffentlichen Interesse ist. Bauliche Vorhaben in der Grünzone bedürfen einer Genehmigung durch den Umweltminister. Weitere Vorgaben und Nutzungseinschränkungen sind in Art. 6 ff. definiert.

Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll der bebaubare Bereich um ca. 0,31 ha erweitert werden.

### 12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das „Institut National de Recherches archéologiques“ (INRA) unterscheidet bei archäologisch relevanten Flächen zwischen zwei Zonen:

▶ „Zone d'observation archéologique“ (Archäologische Beobachtungszone) (ZOA)

Bereiche, in denen bereits Elemente des archäologischen Erbes entdeckt wurden. Im Vorfeld eines Bauprojektes muss spätestens zum Zeitpunkt der Anfrage zur Bau- oder Abrissgenehmigung bei dem INRA ein Antrag zur archäologischen Bewertung der Fläche gestellt werden.

Ein Antrag zur archäologischen Bewertung der Fläche ist nicht notwendig, wenn es sich um Bau-, Abriss-, Aufschüttungs- oder Abgrabungsarbeiten innerhalb des „Quartier existant“ mit einer Grundfläche kleiner als 100m<sup>2</sup> und einer Tiefe weniger als 25cm handelt. Ebenso ist keine archäologische Bewertung im Rahmen von dringenden Infrastrukturarbeiten notwendig.

Für Arbeiten an national denkmalgeschützten Objekten und Ensembles ist in jedem Fall eine Genehmigung des INRA notwendig. Die national denkmalgeschützten Objekte und Ensembles sowie weitere gelistete archäologische Fundstätten sind Teilbereiche der „Zone d'observation archéologique“.

▶ Unterzone

Bereiche, die noch nicht Gegenstand einer Prüfung waren und für die noch keine Daten zum Ausschluss eines archäologischen Potenzials vorhanden sind. Im Vorfeld eines Bauprojektes muss spätestens zum Zeitpunkt der Anfrage zur Bau- oder Abrissgenehmigung bei dem INRA ein Antrag zur archäologischen Bewertung der Fläche gestellt werden.



Ein Antrag zur archäologischen Bewertung der Fläche ist nicht notwendig, wenn es sich um Bau-, Abriss-, Aufschüttungs- oder Abgrabungsarbeiten innerhalb des „Quartier existant“ mit einer Grundfläche kleiner als 0,30ha und einer Tiefe weniger als 25cm handelt oder die Fläche innerhalb des „Nouveau Quartier“ liegt und die Arbeiten eine geringere Grundfläche als 1,00ha aufweisen. Ebenso ist keine archäologische Bewertung im Rahmen von Sanierungsarbeiten an bestehenden Straßen notwendig.

Andere Flächen, die außerhalb der archäologischen Beobachtungszone liegen, sind von einer archäologischen Prüfung befreit. Hierzu zählen:

- ▶ archäologische Stätten, die gemäß Art. 19 Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel klassifiziert wurden
- ▶ archäologische Stätten, die nach einer archäologischen Ausgrabung vollständig zerstört wurden
- ▶ als nationales kulturelles Erbe geschützte archäologische Fundstellen

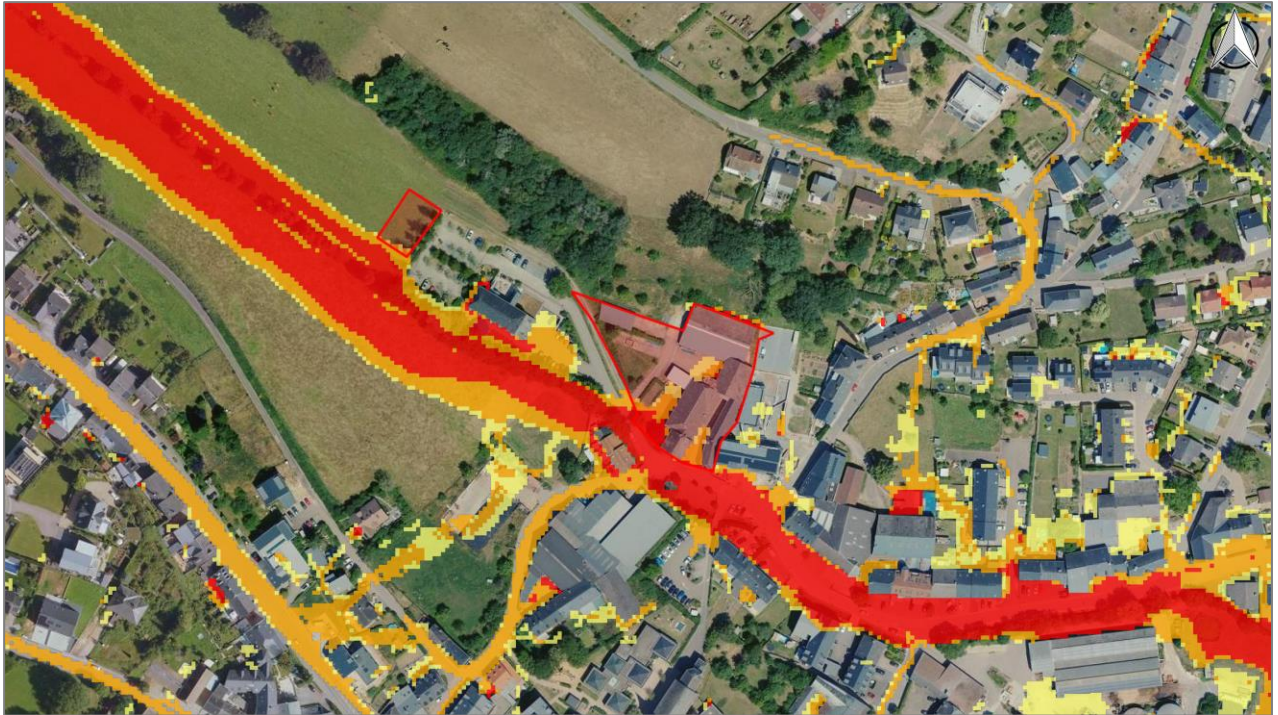
Die östliche Plangebietsfläche befindet sich innerhalb einer archäologischen Beobachtungszone (ZOA), die westliche in der Unterzone. Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das INRA zu kontaktieren.



*Abbildung 10: Lage der Plangebiete (rot umrandet) innerhalb der Archäologischen Beobachtungszonen, Quelle: geoportail.lu 2024, verändert nach CO3 2024*

#### 12.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenbereichen (HQ10, HQ100 und HQextrem) durch Oberflächengewässer. Im westlichen Plangebiet besteht wegen dem Relief und dem Abfall des Geländes zum Bachlauf „Fel“ hin ein sehr hohes Risiko von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen. Im östlichen Plangebiet besteht eine mäßige bis hohe Gefahr bei Starkregenereignissen.



*Abbildung 11:* Auszug aus der Starkregengefahrenkarte mit Verortung der Plangebiete (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2024, verändert nach CO3 2024

Für den Bau der Fahrbahn des westlichen Plangebietes soll ein entwässerndes Material (z.B. Mesenicher Dolomit) verwendet werden. Um eine bessere Versickerung zu ermöglichen, sollen die Stellplätze als „Schotterrasen“ gebaut werden. Aufgrund der potenziellen Überschwemmung bei Starkregenereignissen sollte ein Unterspülen bzw. Wegschwämmen der verwendeten Materialien berücksichtigt werden. Außerdem sollte die zu erwartende Terrassierung des Geländes bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Aufgrund der Lage im Bereich sehr hoher Starkregenereignissen sollte im Vorfeld eine wasserschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden, in beiden Plangebietsteilen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Administration de la Gestion de l'eau (AGE) abzustimmen.

Zum Schutz des Bachlaufs „Fel“ einschließlich der Ufervegetation und zur Sicherstellung von Retentionsvolumen soll der sich in der Grünzone befindende 8m breite Streifen zwischen dem ökologischen Parkplatz und dem Bachlauf erhalten werden.



*Abbildung 12:* Uferbereich des „Fel“ südlich des geplanten ökologischen Parkplatzes westlich des „Hennesbau“. Quelle: Oekobureau 2024



## Kapitel II – Entwicklungskonzept

### 1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Wohnen im neuen Dorfkern
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Reihenhäuser
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	Umnutzung Annexe
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3 (Funktionsmischung und bauliche Dichte), Pkt. 1.4 (Durchmischung der Wohntypologien) und Pkt. 1.5 (Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude).

#### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Im Zuge der Bürgerbeteiligung zwischen September 2021 und Februar 2022 zum Masterplan „Neie Duerfkär vu Nidderfeulen“ im Zentrum von Niederfeulen wurden mehrere Projekte formuliert. Das geplante Konzept zielt auf ein verbessertes Gemeinschaftsleben in Feulen ab. Der Bachlauf „Fel“ soll renaturiert und somit zugänglicher gemacht werden. Im Bereich der neuen Gemeinde soll ein „Shared Space“ entstehen. Die Errichtung der neuen Gemeinde sowie der Umbau des Vierkanthofes sind ebenfalls geplant / in der Umsetzung. Ein neuer Gemeindevorplatz, der „Shared Space“ und der Hennesbau sollen als zentraler Treffpunkt für die Gemeinde Feulen dienen.

Mit dem geplanten Umbau des Vierkanthofes wird zusätzlich auch Wohnen im neuen Dorfkern ermöglicht und die Mischnutzung Wohnen-Dienstleistungen-Kultur gestärkt.

#### 1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Im Altortbereich von Niederfeulen ist der landwirtschaftliche Ursprung der Siedlung deutlich erkennbar. Die typischen Formen kleiner und größerer Bauernhäuser mit ihren teilweise erhaltenen Hofanlagen (Aneinanderreihung von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden) prägen das Ortsbild maßgeblich.

Im östlichen Plangebiet sollen Reihenhäuser errichtet werden. Dabei wird darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung gut in die erhaltenswerte Hofstruktur einfügt, die typisch für die Ortschaft Niederfeulen ist.





Abbildung 13: 3D Modelle des geplanten Umbaus des Vierkanthofes. Quelle: Jonas Architectes associés, August 2024

Mit der Errichtung der Reihenhäuser und der Umnutzung des Hofes können unterschiedliche Wohnbedürfnisse (Wohnen in historischer oder neuer Substanz bzw. unterschiedlicher Wohnungsgrößen) befriedigt werden.

### 1.5 Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude

Das Gebäude 17, Rue de la Fail ist im PAG en vigueur vollständig als „construction à conserver“ ausgewiesen. Zur Umnutzung und Nachverdichtung soll der Schutzstatus der Annexe des historischen Baukörpers aufgehoben und die Möglichkeit zur Herstellung von 6 Reihenhäusern geschaffen werden.

Zur Wahrung der historischen Hofstruktur wird für diesen Bereich ein „

## 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3 motorisierter Verkehr	Erschließung
2.4 privates Parkraummanagement	Privatparkplätze

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.3 (motorisierter Verkehr) und Pkt. 2.4 (privates Parkraummanagement).

### 2.3 motorisierter Verkehr

und

### 2.4 privates Parkraummanagement

Der Parkplatz im westlichen Plangebiet dient als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes des „Hennesbau“. Es sind ca. 24 weitere Stellplätze geplant. Es soll sich um einen ökologischen Parkplatz handeln.



Während im östlichen Plangebiet die Wohneinheiten über den Innenhof des bestehenden Hofes erschlossen werden, sollen die privaten Stellplätze über eine geplante, asphaltierte Zufahrt an die „Rue de la Fail“ angeschlossen werden. Über diese Zufahrt sollen auch die geplanten öffentlichen Stellplätze zugänglich sein.

Abbildung 14: geplante Erschließung der Parkplätze im östlichen Plangebiet. Quelle: Jonas Architectes associés, August 2024

### 3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Fail“, Niederfeulen
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	Neupflanzungen von Bäumen

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.4 (Biotopvernetzung).

#### 3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

Im westlichen Plangebiet entlang der Grenze zwischen des bestehenden und des geplanten Parkplatzes befinden sich Schnitthecken und Baumstrukturen, die nicht als Art. 17 Biotop gewertet werden. Die Bäume und Schnitthecken können zwar größtenteils erhalten werden, dennoch muss ein Teil für den Bereich der Zufahrten zerstört werden.

Um den Verlust an Grünstrukturen zu kompensieren und die Parkplatzfläche attraktiver zu gestalten, sollen im westlichen Plangebiet Neupflanzungen von 18 Bäumen erfolgen. Diese können als Trittsteinbiotop zwischen dem Bachlauf „Fel“ und dem nördlich befindlichen Wald fungieren. Bei den geplanten Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass es sich um heimische und standortgerechte Arten handelt.

### 4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

### Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtgültige PAG der Gemeinde Feulen basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Da im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung keine „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ ausgewiesen wird, erübrigt sich die Erstellung eines „Schéma Directeur“.

Es besteht **kein** direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude Préparatoire“ des PAG auf die Planung.

### 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

#### 3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 0630\_04\_03\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Niederfeulen aux lieux-dits « Rue de la Fail », « In der Thalheck » et « In Hennespesch ».

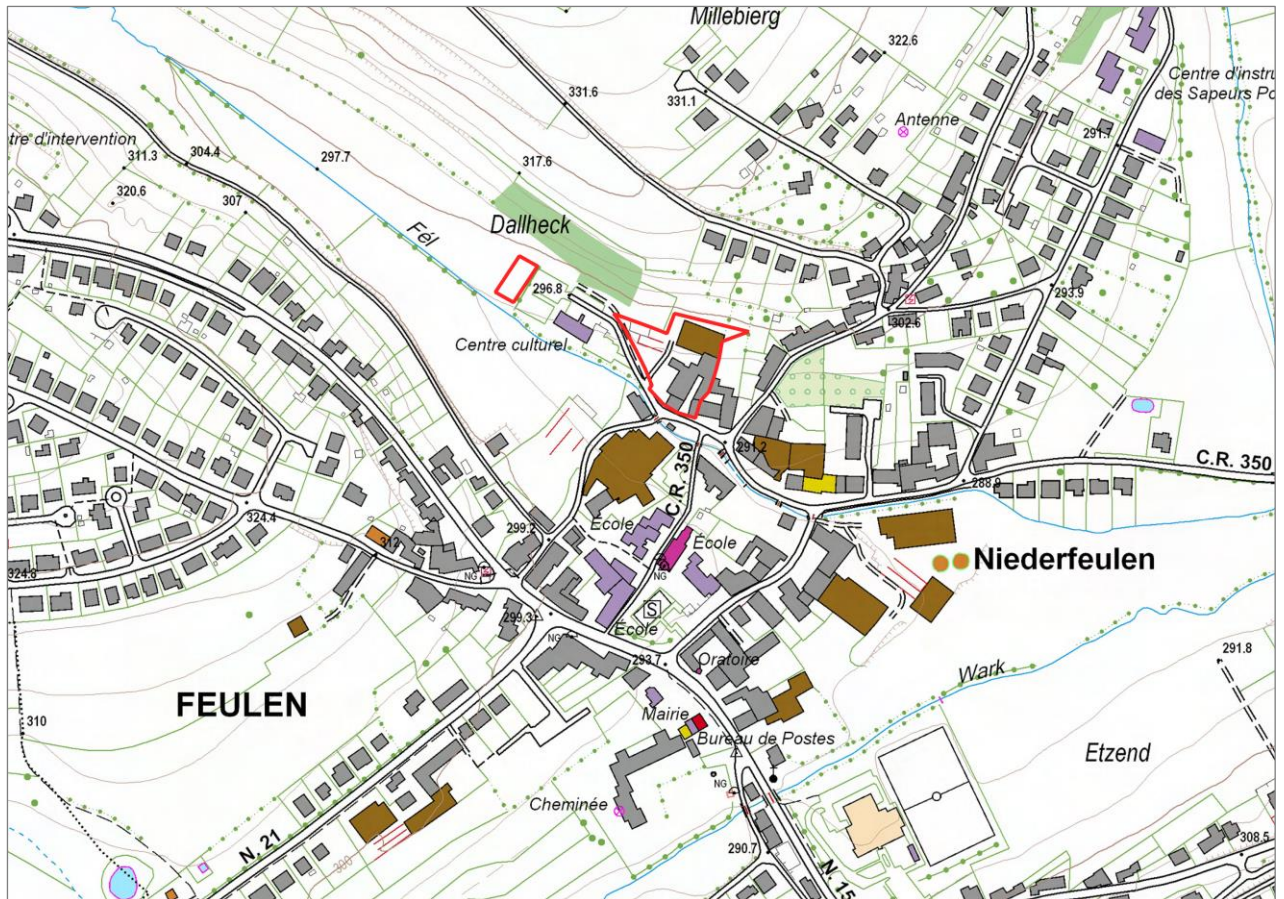
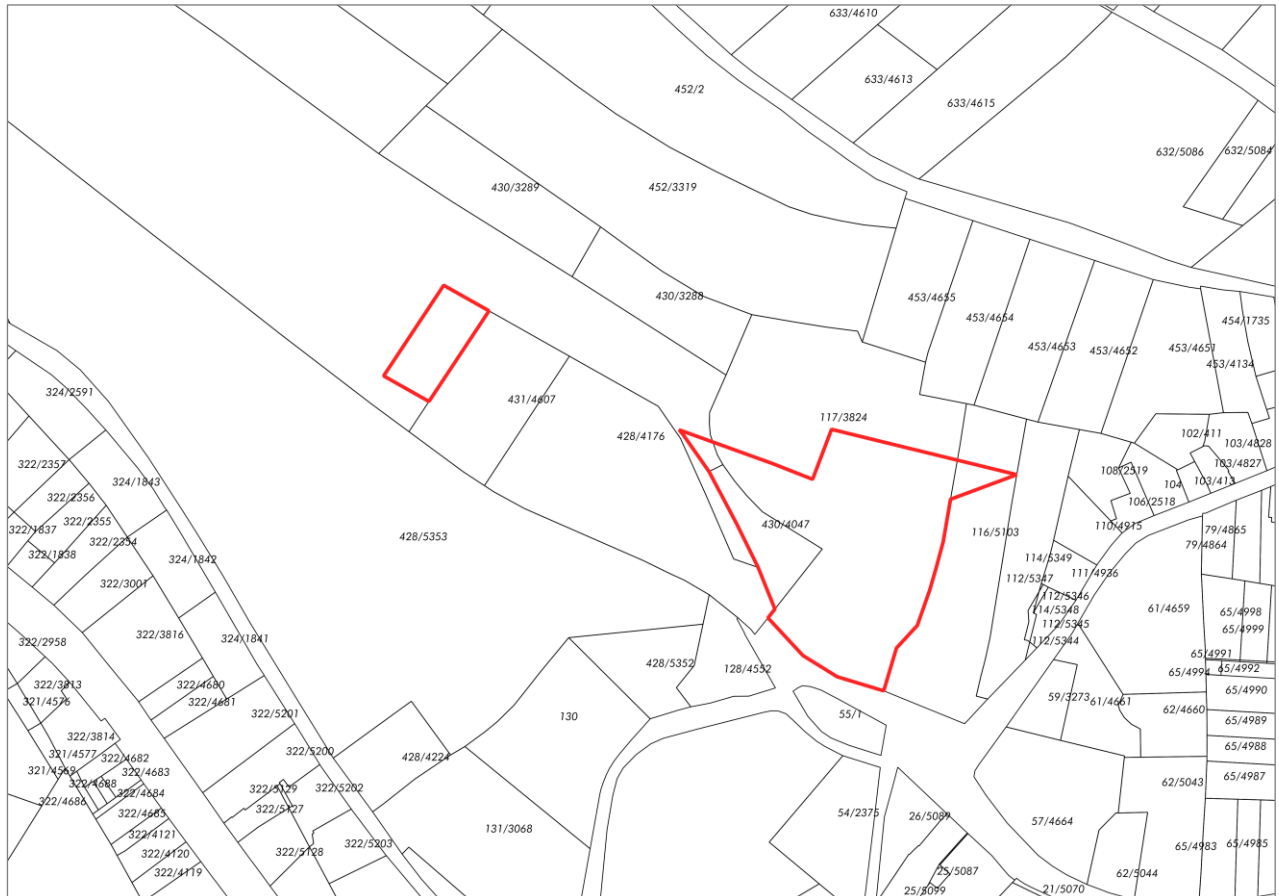


Abbildung 15: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : geoportail.lu 2023, modifiée par CO3 2024



Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la Section A de Niederfeulen :

- 431/4608
- 430/4047
- 117/3824
- 116/5103



*Abbildung 16: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).  
Source : PCN 2023, modifiée par CO3 2024*

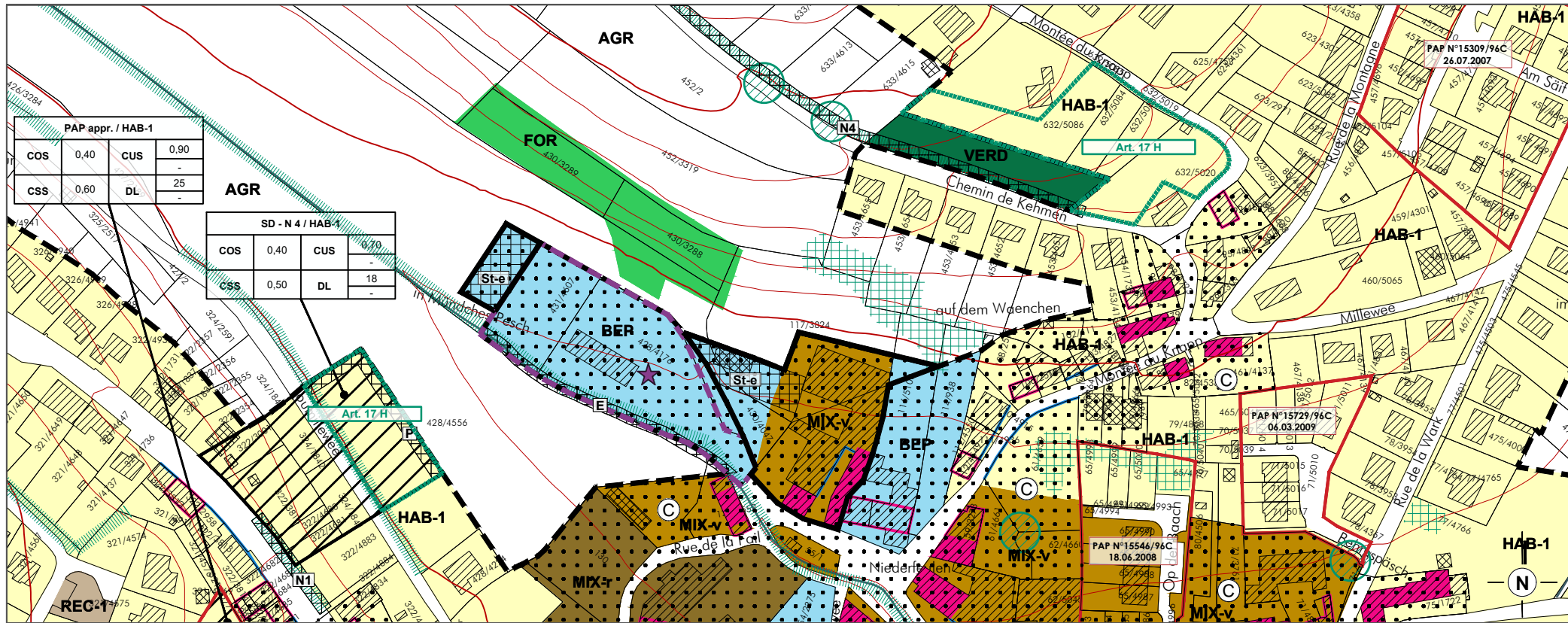
La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- reclassement d'une « zone agricole » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » dans tous les terrains concernés ;
- reclassement d'une « zone agricole » en « zone mixte villageoise » dans la partie ouest ;
- superposition d'une « zone de servitude urbanisation – stationnement écologique » ;
- adaptation de la « construction à conserver » et superposition d'une « alignement d'une construction existante à préserver » dans la « zone mixte villageoise » ;
- extension du « secteur protégé de type environnement construit » pour tous les terrains concernés.

## 3.2 Partie graphique





**FOND DE PLAN**  
Composé sur la base du PCN 2017, de la BD-L-TC 92587\_1 (2017)

- Limite communale
- Limite parcellaire
- ▨ Bâtiment existant: PCN (ex.2017) | BD-L-TC 92587\_1 (2017)
- Cours d'eau
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- ▭ Délimitation du degré d'utilisation du sol
- ▭ Délimitation de la zone verte

**ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**

- Zones d'habitation**
  - HAB-1 zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
  - MIX-v zone mixte villageoise
  - MIX-r zone mixte rurale
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
  - BEP
- Zones de sports et de loisirs**
  - REC-1 zone de sport et de loisirs - activités de plein air

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :**

Dénomination de la ou des zones		COS		CUS		CSS		DL	
	max.		min.		max.		min.		max.
	min.		max.		min.		max.		min.

**ZONE VERTE**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière \*
- VERD Zone de verdure

**Remarque importante :**

\* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBIS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2007 (DOP) et d'un inventaire de terrain partiel en 2009-2013, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

**ZONES SUPERPOSÉES**

- ▨ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- ▭ Plan d'aménagement particulier approuvé
- ▨ Zone de servitude "urbanisation"
  - N servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver;
  - N1 - alignement d'arbres
  - N4 - haie
  - \* le cas échéant, contrôle des biotopes.

**Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

- ▨ secteur protégé de type "environnement construit"
- ▨ construction à conserver
- ▨ alignement d'une construction existante à préserver
- ▨ gabarit d'une construction existante à préserver

**ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES**

- ▨ à la protection des sites et monuments nationaux Source : Liste des SMN du 02.04.2019

**Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)**

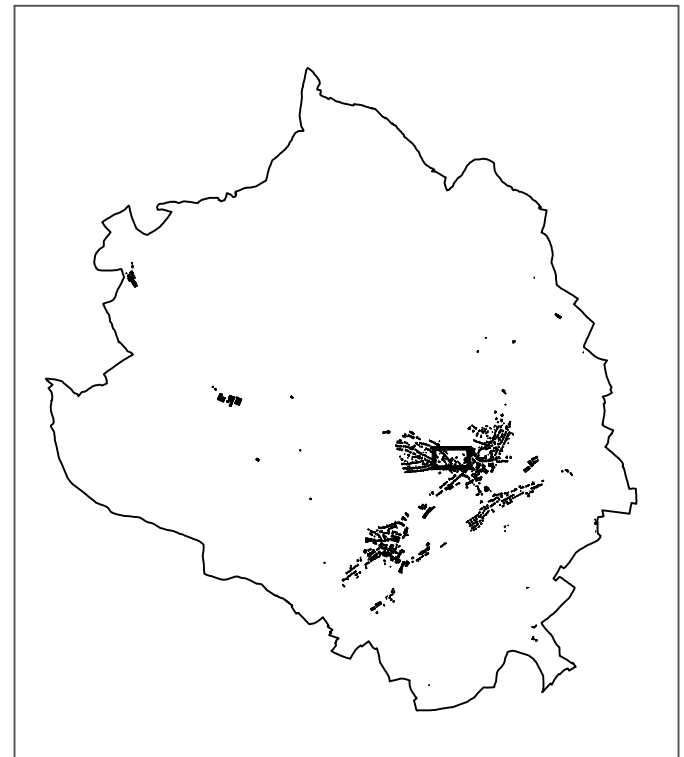
**Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des art. 14, 17 et/ou de la loi modifiée du 18 juillet 2018**  
Source : habitats - PROCHROF, COL ZEYEN & BAUMANN 2013 - 2019 pour les surfaces étudiées dans la SUP  
biotopes - milieux ouverts MDI 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3 2013 - 2019 et ZEYEN & BAUMANN 2013-2017

- Art. 17 habitat - habitats espèces protégés
- Art. 17 biotope - éléments surfaciques protégés
- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
- Art. 14 - arbres

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- ▭ Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
- ▨ Zone de servitude "urbanisation"
  - St-e servitude "urbanisation - stationnement écologique"



Ref. n°: 96C/

Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	-
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	-

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
BD-L-TC 2017 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
OBS 2007 - MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**COncEpt COncEil COmmunication**  
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à.r.l.  
3, bd. de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg  
Tel.: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

Maitre d'ouvrage: Administration communale de Feulen

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAG modifié - localité de Niederfeulen, "Rue de la Fail"

Modifications	de	Date	Ind.

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 0630\_04\_03\_II

Indice: - Date: 09.08.2024

Élaboré: N. Mace Contrôlé: C. Rabe Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.



# 4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]

## LOCALITE DE NIEDERFEULEN

### Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Feulen	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Niederfeulen	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue de la Fail", "In der Thalheck" et "In Hennespesch"	
		surface brute	0,52ha	
surface modification ponctuelle				

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:	
Espace d'Action	Nordstad	Commune de	_____
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Niederfeulen
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2017 (ACT) , A de Niederfeulen ** CTIE Avril 2024 *** Nombre de salariés (y compris agriculteurs), estimation AC Feulen février 2018		
		Surface du territoire	1.443,22 ha*
		Nombre d'habitants	1.728 hab.**
		Nombre d'emplois	176 empl.***
		Espace prioritaire d'urbanisation	_____

### Potentiels de développement urbain (estimation)

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>						
tous quartiers existants	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
y compris ZAD						
zones d'habitation	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones mixtes	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones d'activités	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>TOTAL [NQ]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____

### Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

### Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles isolés protégés \_\_\_\_\_ u.