



Gemeinde Sandweiler

DER NEUE **PAG** SANDWEILER

NEUE PAG FIR SANDWEILER

**Informationen
und nächste Schritte**

Vorwort des Schöffensrats

Mit der Zustimmung zum neuen Flächennutzungsplan (Plan d'Aménagement Général, PAG) hat der Gemeinderat am 11. November 2021 die offizielle Prozedur für die Umsetzung umfassender Plandokumente eingeleitet, die die räumliche Entwicklung der Gemeinde Sandweiler in den kommenden Jahren bestimmen werden.

Der PAG, der sich aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und graphischen sowie schriftlichen Teilen zusammensetzt, weist jeder Parzelle auf dem Gemeindegebiet Sandweilers eine Nutzung zu.

Der vorliegenden Fassung des PAG ist eine umfangreiche Vorarbeit vorausgegangen, bei der eine Vielzahl vorbereitender Studien durchgeführt wurde. Diese identifizieren beispielsweise das zukünftige Entwicklungspotenzial, die erhaltenswerte Bausubstanz und die Umweltauswirkungen.

Der Schöffensrat strebt ein moderates Wachstum der Gemeinde an und will gleichzeitig ausreichend öffentliche Infrastrukturen und eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Der PAG ist das zentrale Instrument, um die Herausforderungen der heutigen Raumentwicklung anzugehen – mit dem Wohnungsbau und der Mobilität seien nur die wichtigsten genannt.

Da der PAG aus einer Fülle von Plandokumenten besteht, ist zum besseren Verständnis eine Informationsveranstaltung für die Bürger und eine öffentliche Beteiligungsphase vorgesehen. Alle Dokumente und Studien sind auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung gestellt und können ebenso in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. In den Planunterlagen finden Sie Informationen über die aktuelle Situation der Gemeinde sowie die größten Herausforderungen hinsichtlich Mobilität, Umwelt, Grün- und Freizeiflächen, Bebauungsdichte und den zu entwickelnden Flächen.

Bitte zögern Sie nicht, uns Ihre Fragen zu stellen oder Vorschläge zur inhaltlichen Verbesserung der Planunterlagen einzubringen.

Die vorliegende Broschüre gibt einen ersten Überblick über den legalen Rahmen und die Informationsbreite des PAG und soll Ihnen beim Verständnis der Planunterlagen und beim Einbringen in die Beteiligungsphase behilflich sein.

Wir laden alle Interessierten zu einer Informationsveranstaltung am 22. November um 19 Uhr ein. In diesem Rahmen werden die beteiligten Planungsbüros ihre Arbeit erläutern. Dabei wird es die Gelegenheit geben, gemeinsam über die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu diskutieren.

Diese Veranstaltung wird als Covid-check-Event durchgeführt.

der Schöffensrat

Gemeinde Sandweiler in Zusammenarbeit mit Zeyen+Baumann
November 2021



**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Foto auf dem Deckblatt: Lynn Theisen
Design der Broschüre: Studio Polenta



1. Kommunalplanung

Der PAG besteht aus mehreren Plänen und Dokumenten, die in unterschiedlichen Phasen erarbeitet wurden.

Étude préparatoire (vorbereitende Studien)

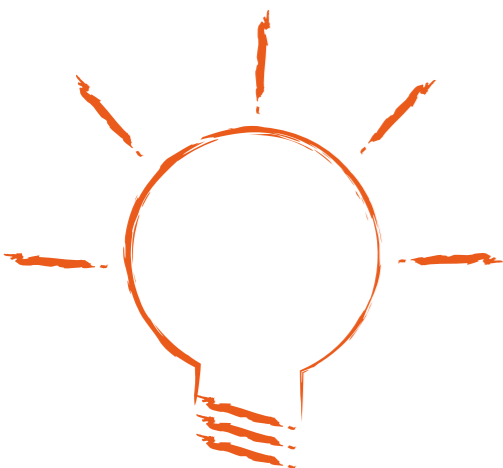
Die Étude préparatoire stellt die grundlegende Basis zur Erarbeitung eines PAGs dar. Sie besteht aus einer Analyse der aktuellen Situation, aus einem Entwicklungskonzept und aus Schémas directeurs, einer Art Gesamtkonzept, für jedes zu entwickelnde Baugebiet.

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Der Plan d'Aménagement Général besteht aus einem graphischen und einem schriftlichen Teil, die sich inhaltlich ergänzen und rechtsverbindlich sind. Er deckt das gesamte Gemeindegebiet ab und unterteilt es in verschiedene Flächennutzungszonen.

Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE)

Im Rahmen einer Neuaufstellung des PAG werden auch die PAP QE erarbeitet. Sie beziehen sich auf bereits bebaute und erschlossene Siedlungsbereiche und legen durch entsprechende Vorgaben die maximale Ausnutzung einer Fläche fest – insbesondere die maximalen Höhen und die baulichen Abstände.



Strategische Umweltprüfung (SUP)

Einer europäischen Richtlinie zufolge sind die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen der Aufstellung des PAG eine Umweltprüfung durchführen zu lassen. Diese Studie soll unter anderem die Umweltverhältnisse darstellen und Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen des PAG vorschlagen. Unter anderem wurden dabei der Schutz der Natur und der Arten sowie die Umweltauswirkungen auf den Menschen, durch beispielsweise Verkehr und Lärm, untersucht.

2. Étude préparatoire

Der PAG wird auf Basis einer Étude préparatoire erarbeitet, welche aus einer detaillierten Analyse der aktuellen Situation besteht und die eine umfassende Strategie für die räumliche Entwicklung unserer Gemeinde vorgibt. Das Ziel der Étude préparatoire ist es, eine breite Informationsgrundlage bereitzustellen und daraus detaillierte Konzepte für die räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets abzuleiten.

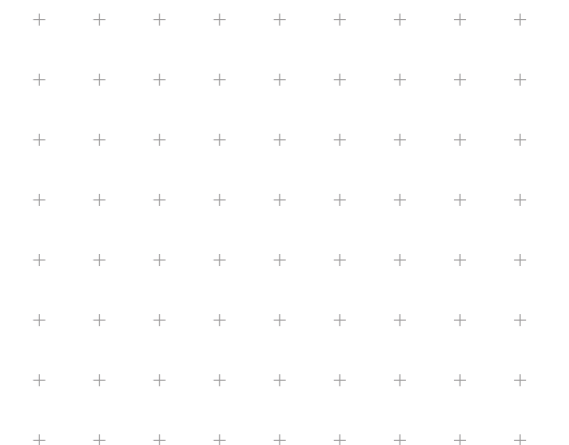
Welche Themen wurden analysiert?

Der Inhalt der Étude préparatoire des PAG ist in einem Règlement Grand-Ducal festgelegt. Zusätzlich wird es an die spezifischen Besonderheiten der Gemeinde Sandweiler angepasst.

Die Étude préparatoire behandelt beispielsweise folgende Fragestellungen:

- Wie sollen die einzelnen Ortsteile und Quartiere entwickelt werden, sodass Strukturen und Funktionen des Siedlungsraumes bewahrt und gestärkt werden (Handel, Dienstleistungen, Funktionsmischung, ...)?
- Wie kann der historische Charakter des Ortskerns von Sandweiler mit seinen identitätsstiftenden Baustrukturen geschützt werden?
- Wie müssen öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen entwickelt werden, damit sie im Einklang mit der im PAG vorgesehenen Steigerung der Einwohnerzahlen stehen?
- Wie kann ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz umgesetzt werden?
- Wie kann man die ökologische Vernetzung fördern und ihre negativen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt begrenzen?

Luftbild der Gemeinde Sandweiler



Aus welchen Elementen besteht das Entwicklungskonzept?

Das Entwicklungskonzept, das als Grundlage für die Ausarbeitung des PAG dient, behandelt die drei größten Themen: **Raumentwicklung, Mobilität und Umwelt**. Dieses Dokument begründet die im PAG vorgenommene Einteilung des Gemeindegebiets in verschiedene Zonen und prognostiziert die Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf das langfristig zu erwartende Bevölkerungswachstum.

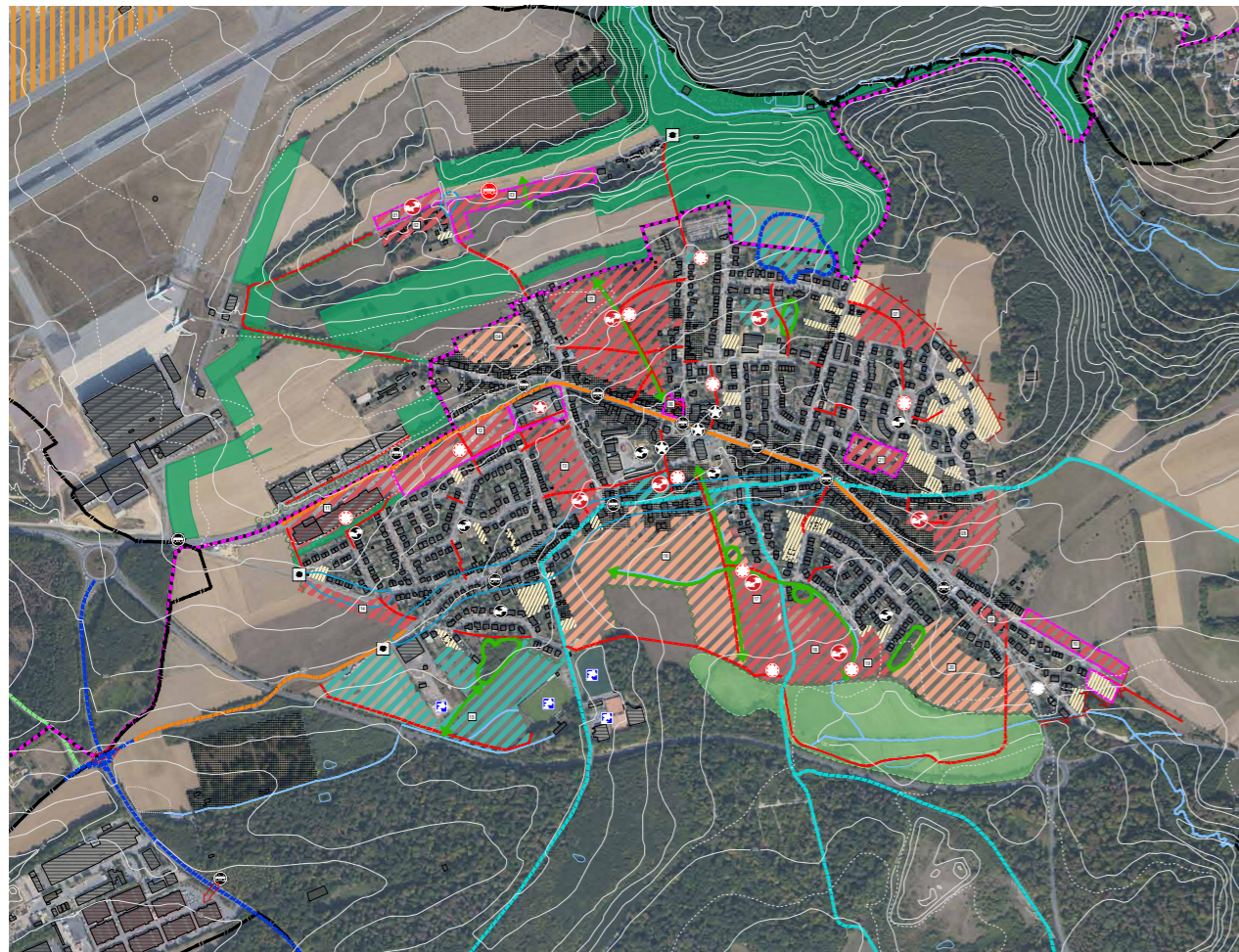
Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Sandweiler ist relativ kompakt und weist kaum Zersiedelungstendenzen auf. Damit ist Sandweiler gut in die umgebende Landschaft integriert.

Das vorhandene Baulandpotenzial innerhalb des Ortes ermöglicht eine bedeutende städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde, die vom neuen PAG strategisch gesteuert werden muss. Die Gemeinde strebt ein beständiges und kontrolliertes Wachstum an, welches sich an den Kapazitäten der öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen orientieren und innerhalb des bestehenden Bauperimeters stattfinden soll.

Aus diesem Grund stellt die Phasierung der zukünftigen Gemeindeentwicklung ein wichtiges Element der Entwicklungsstrategie dar. Deshalb wurden einige zu entwickelnde Baugebiete als langfristige Baulandreserven eingestuft.

Das **Entwicklungskonzept** sieht eine Konsolidierung der bestehenden städtebaulichen Strukturen vor, indem die bisher unbebauten Flächen im Ortsinnenbereich vorrangig entwickelt werden. Um den ländlichen Charakter des Dorfes zu bewahren, werden die ortstypischen Gebäude erhalten und geschützt. Durch die Ausweisung von mischgenutzten Quartieren möchte die Gemeinde den Bestand an Dienstleistungen und Geschäften in der direkten Nähe sicherstellen und fördern.

Auszug aus dem Entwicklungskonzept



Für Neubauquartiere schlägt das Konzept Grundprinzipien für deren zukünftige Entwicklung vor. Das heißt, die Schémas Directeurs, die die Entwicklung der einzelnen Gebiete vorgeben, sehen entsprechende Dichten und eine Mischung von Wohntypologien vor, indem sie die Beschränkungen und Potenziale jedes dieser Gebiete berücksichtigen.

Die Industrie- und Gewerbezone „Rolach“ und das Gewerbe- und Geschäftsgebiet „Op er Hokaul“ sollen erhalten werden und werden entsprechend mit ihrer Gebietabgrenzung in den PAG-Entwurf übernommen.

Die Entwicklung des Ortsteils Findel wird weitgehend über den derzeit geltenden POS „Aéroport et environs“ vorgegeben. Die öffentlichen Einrichtungen sollen kontinuierlich an die Bedürfnisse einer wachsenden Bevölkerung angepasst werden. In diesem Zusammenhang wurden kürzlich die Grundschule und das Maison Relais auf einem zweiten Standort erweitert. Damit die öffentlichen Einrichtungen auch weiterhin Vergrößerungsspielraum haben, sieht der PAG-Entwurf im Umfeld der Schule, der Sportflächen und des Friedhofs zusätzliche Erweiterungsflächen vor.

Auch der Ausbau und die Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes sind Teil des Entwicklungskonzepts. Der PAG und insbesondere die Entwicklung neuer Quartiere basieren auf dem Prinzip der „kurzen Wege“. Der Ausbau und die Verbesserung von Rad- und Fußwegen sowie die Anbindung an regionale und überregionale Netze stehen dabei im Fokus. Darüber hinaus strebt die Gemeinde mehr Sicherheit und Qualität der Straßen an. Der PAG berücksichtigt auch die im Plan sectoriel « Transport » vorgesehene Anbindung des Terminals Findel an das Tramnetz.

Der Schutz der Natur und der natürlichen Umwelt spielt im Entwicklungskonzept eine wichtige Rolle. Auf der Ebene des Gemeindegebietes schlägt das Landschaftskonzept Maßnahmen zum Erhalt von Naturräumen sowie zur Aufwertung bestimmter Landschaftsteile vor. Insbesondere ist geplant, die Landschaft südlich von Sandweiler aufzuwerten, um die biologische Vielfalt, die Landschaftsstrukturen und die Funktion als Naherholungsgebiet zu erhalten.

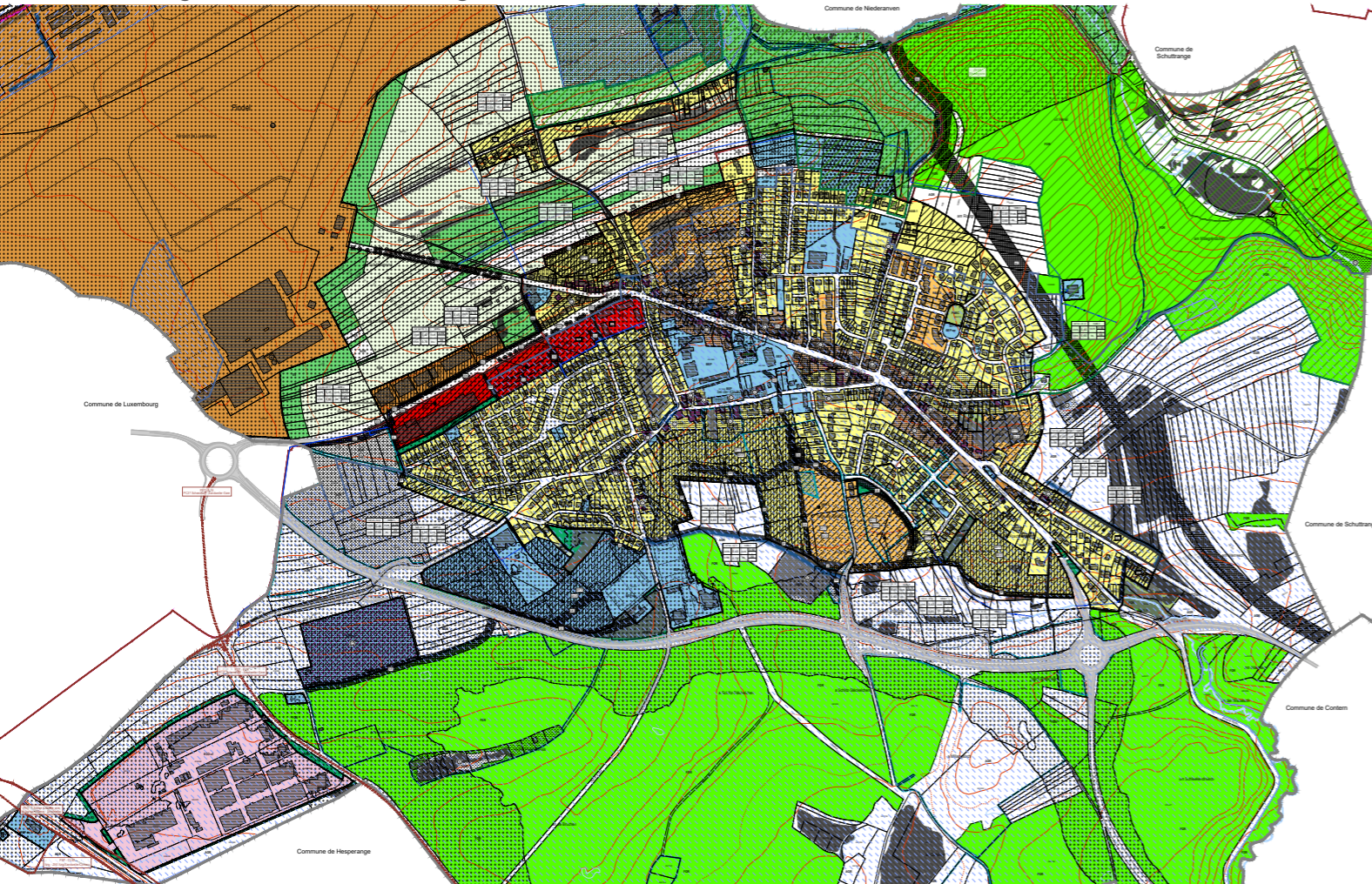
Auszug aus dem Übersichtsplan der Schémas Directeurs



Der Plan d'Aménagement Général (PAG)

Der Plan d'Aménagement Général (PAG) ist das zentrale Dokument zur räumlichen Ordnung und Entwicklung einer Gemeinde. Er definiert die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet.

Auszug aus dem Plan d'Aménagement Général der Gemeinde Sandweiler



Wofür bedarf es eines neuen PAG?

Das Kommunalplanungsgesetz verpflichtet alle Gemeinden des Landes, ihren PAG anzupassen. Auf nationaler Ebene besteht das Ziel darin, die PAGs jeder Gemeinde zu überprüfen, um auf die wichtigsten Herausforderungen der heutigen Zeit zu reagieren. Damit soll auch ermöglicht werden, die Regelungen der verschiedenen Gemeinden anzugleichen.

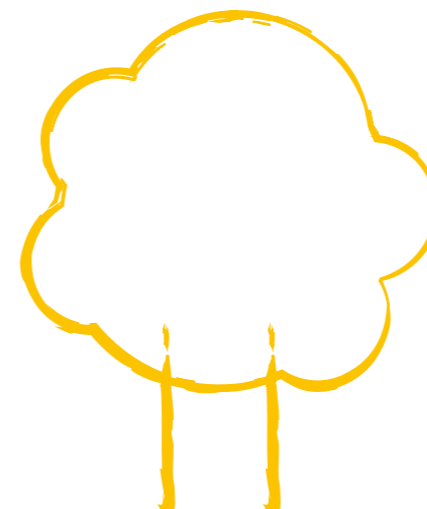
Der aktuelle Bebauungsplan der Gemeinde Sandweiler stammt aus dem Jahr 2005. Im Hinblick auf die Entwicklung von Sandweiler und die Fortschritte in den Bereichen Stadtplanung, Umwelt und Bauen kann mit der Überarbeitung des PAGs auf vielfältige Bedarfe reagiert werden.

Welche Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Sandweiler?

Die Strategie des neuen PAGs von Sandweiler basiert auf der Annahme eines nachhaltigen Wachstums entsprechend der Kapazitäten der öffentlichen Einrichtungen. Der neue PAG basiert auf den folgenden Zielen:

Berücksichtigung und Steuerung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessen im Gemeindegebiet,

- Berücksichtigung des Kontextes und der bestehenden Beschränkungen in der Gemeinde,
- Bewahrung und Festigung der städtebaulichen Strukturen und der Charakteristika von Quartieren und Ortschaften in der Gemeinde,
- Kommunale Entwicklung in Phasen, die an die Kapazitäten der öffentlichen Infrastruktur und deren Ausbau geknüpft ist,
- Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität für die jetzigen und zukünftigen Bewohner,
- Entwicklung und Neuordnung von Freiräumen innerhalb des Siedlungsraumes,
- Abrundung bestehender städtebaulicher Strukturen,
- Angemessene Verdichtung, angepasst an die Situation der Gemeinde,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen,
- Erhalt von Bauwerken mit identitärem und historischem Wert,
- Mix aus Wohntypologien und -funktionen (Wohnen, Arbeiten, Erholen),
- Stärkung und Entwicklung bestehender Gewerbezones und effiziente Ausnutzung der verfügbaren Flächen,
- Förderung des Einzelhandels im Ortszentrum,
- Ausbau der Schulstandorte,
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes,
- Fortführung des Prinzips der „kurzen Wege“,
- Schutz der Natur und der natürlichen Umwelt,
- Schutz der menschlichen Umwelt.



3.1

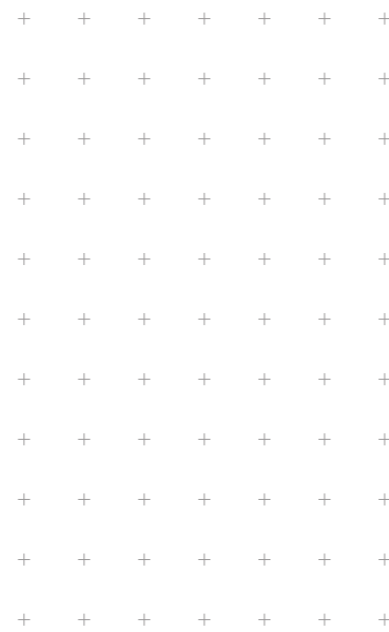
Legende des PAG

Die Legende verstehen

Der Plan d'Aménagement Général (PAG) definiert für das gesamte Gebiet der Gemeinde „wo“ und „was“ gebaut werden darf. Dazu wird das Gemeindegebiet zunächst in « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » – umgangssprachlich „Perimeter“ genannt – und in die « zone verte » unterteilt. Nach dieser ersten Klassifizierung werden die verschiedenen Nutzungen der Gebiete definiert und die „zones de base“ entsprechend abgegrenzt. Sie werden durch farbige Flächen auf dem PAG dargestellt und regeln detailliert, welche Nutzungsart im jeweiligen Bereich erlaubt ist

Ein Großteil des Gemeindegebietes liegt außerhalb der Bauzonen, in der « zone verte ». In diesem Bereich gelten grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzgesetzes. Bestimmte Bauten und Entwicklungen, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, sind jedoch zulässig. Dazu zählen beispielsweise öffentliche Infrastrukturen oder landwirtschaftliche Betriebe.

Abgesehen von den „zones de base“ erfüllen die „zones superposées“ einen wichtigen Zweck auf dem PAG. Sie dienen dazu, konkrete städtebauliche Ziele parzellengenau in den PAG zu überführen.

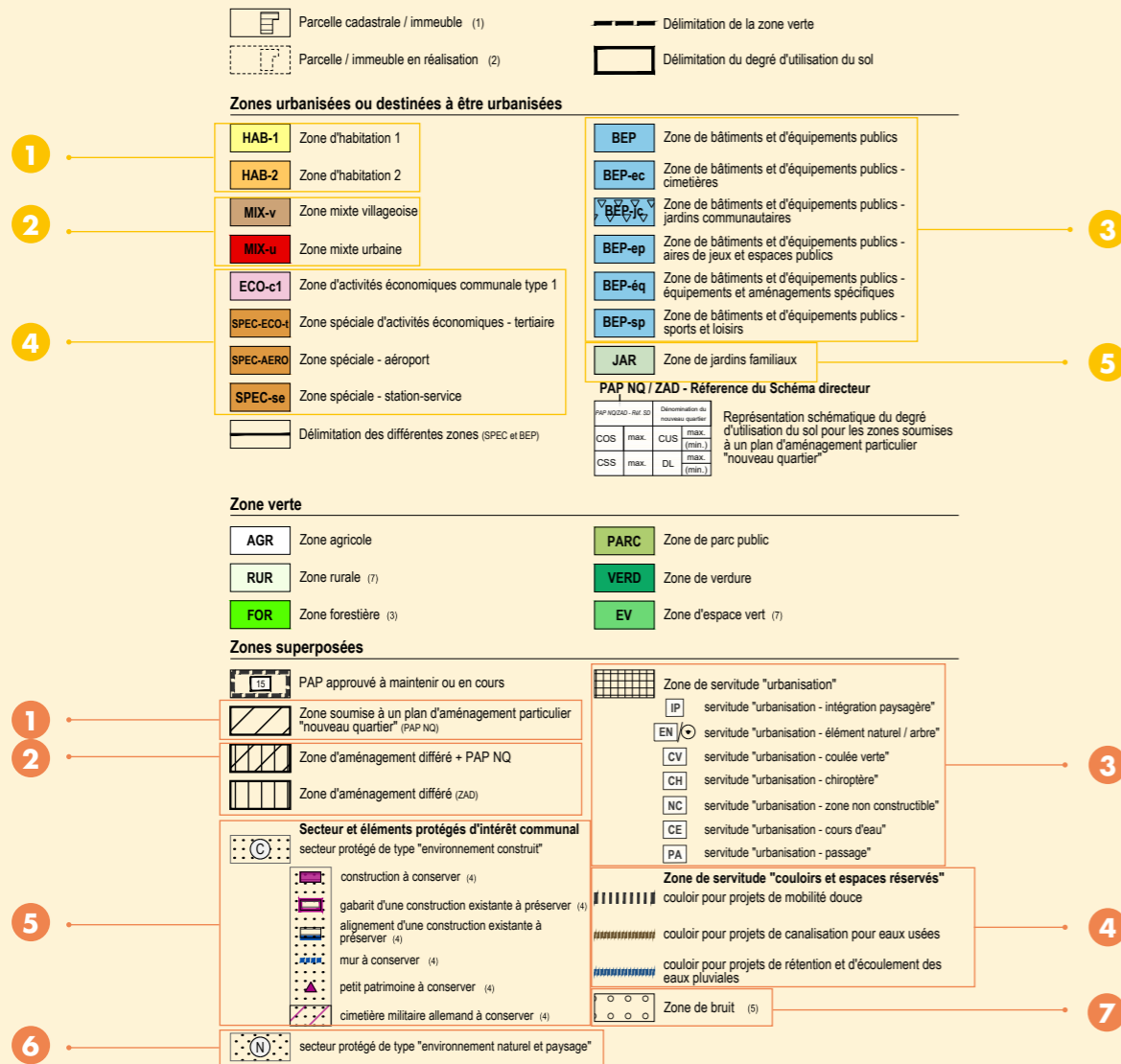


Neben der kommunalen Planung sind eine Vielzahl weiterer gesetzlicher Vorgaben für das Gemeindegebiet von Bedeutung. Diese betreffen beispielsweise Naturschutzzonen, Trinkwasserschutzzonen, national geschützte Stätten und Denkmäler oder andere Besonderheiten der Flächennutzungsplanung auf nationaler Ebene. Mit dem Ziel der Verwaltungsvereinfachung werden diese nationalen Bestimmungen in den PAG übernommen und ermöglichen einen vollständigen Überblick über bestehende und potentielle Beschränkungen auf dem Gemeindegebiet

Dementsprechend werden auch zusätzliche Angaben, die jedoch nur informativen Charakter haben, in den PAG aufgenommen. Dazu gehören beispielsweise Informationen zu geschützten Biotopen oder Lebensräumen geschützter Arten.



Auszug aus der Legende des PAG



Basiszonen

- Die **Wohngebiete (zones d'habitation)** sind hauptsächlich dem Wohnen sowie anderen wohnverträglichen Tätigkeiten gewidmet. Dazu zählen Bereiche, in denen der Schwerpunkt auf dem Wohnen in Einfamilienhäusern liegt (HAB-1) genauso wie Bereiche mit überwiegend Mehrfamilienhäusern (HAB-2).
- Mischgebiete (zones mixtes)** ermöglichen die Kombination unterschiedlicher Nutzungen. Neben dem Wohnen sind auch gewerbliche und gastronomische Tätigkeiten sowie Dienstleistungen erlaubt.
- Zu den **Gebieten für öffentliche Gebäude und Einrichtungen (zones de bâtiments et équipements publics)** gehören Grundstücke, die für öffentliche Gebäude, Infrastrukturen und Anlagen bestimmt sind und den gemeinschaftlichen Bedarf decken sollen. Sie spiegeln die aktuelle Situation wider, sehen aber auch geplante Projekte vor.
- Die **Aktivitätszonen** und die **Sonderzonen (zones d'activités et les zones spéciales)** dienen der Darstellung bestehender und geplanter Gewerbeaktivitäten auf dem Gemeindegebiet. Sie bilden den Rahmen für die Ansiedlung und die Entwicklung von Unternehmen.
- Die **Gartengebiete (zones de jardins familiaux)** sind zur Gartenbewirtschaftung und Erholung gedacht.

Überlagerte Zonen

- Die bebaubaren Zonen werden in zwei Kategorien eingeteilt: Für Neubaugebiete, den **PAP « nouveaux quartiers »**, ist ein Bebauungsplan (Plan d'Aménagement Particulier) auf der Grundlage des jeweiligen Schémas Directeurs auszuarbeiten. In der Regel handelt es sich bei den PAP « nouveaux quartiers » um nicht-erschlossene Grundstücke, für die vor dem Bau von Häusern zunächst Straßen, Plätze und Grünflächen geschaffen werden müssen. Alle andere Bauzonen unterliegen den PAPs « quartiers existants »
- Ein PAG kann aus verschiedenen Gründen nicht in einem Zuge umgesetzt werden. Um die Kontrolle über die Entwicklung der Baugebiete zu behalten, weist der PAG Baulandreserven in Form von **« zones d'aménagement différé »** aus. Diese Flächen gehören auch zu den im PAG vorgesehenen Baugebieten, sollen aber erst später und nach einer „modification ponctuelle“ des PAG entwickelt werden.

- Konkrete Maßnahmen werden im PAG mit Hilfe von **„zones de servitude urbanisation“** gekennzeichnet. Diese beinhalten unterschiedliche Themen und ermöglichen es, in den PAG Vorgaben für Natur- und Tierschutz, Landschaftsintegration, Gewässeraufwertung etc. vorzusehen.
- Die Umsetzung des PAG umfasst auch die Schaffung verschiedener technischer Infrastrukturen wie z.B. Kanalisationsachsen, Regenwassersammelbecken, Straßen, Eisenbahnen, Fuß- und Radwege. Um die notwendigen Flächen für die Realisierung dieser Infrastrukturen freizuhalten, sind im PAG entsprechende Korridore eingezeichnet.
- Der städtebauliche Denkmalschutz ist ein weiteres wichtiges Element des neuen PAG. Dafür sieht der PAG einen **« secteur protégé de type environnement construit »** vor, in welchem detaillierte Anforderungen an den Erhalt schützenswerter Bauwerke formuliert sind. Neben der Festlegung allgemeiner Ziele für den gesamten Bereich werden auch einzelne Gebäude, Baustrukturen, Volumen oder Baufluchten geschützt.
- Auch der kommunale Natur- und Landschaftsschutz spielt im PAG eine wichtige Rolle. Zu diesem Zweck werden bestimmte Gebiete, insbesondere entlang von Gewässerläufen, als **« secteur protégé de type environnement naturel et paysage »** ausgewiesen
- Maßnahmen des Lärmschutzes werden im PAG über die **« zone de bruit »** umgesetzt. Diese Bereiche, in denen konkrete Maßnahmen des passiven Schallschutzes umgesetzt werden sollen, werden anhand der nationalen Lärmkarte definiert.

4 Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE)

Der Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) legt städtebauliche Vorgaben fest, die der Integration von Bauwerken in eine bereits bestehende Bebauung in der direkten Umgebung dienen.

In Übereinstimmung mit dem nationalen Rechtsrahmen definieren die PAP QE:

- die Gebäudeabstände,
- die Art und Lage von Bauwerken (Tiefe, Fassadenausrichtung etc...),
- die Anzahl der Geschosse,
- die Höhe der Bauwerke,
- die Anzahl der Wohneinheiten,
- Vorgaben zu Stellplätzen.

Für Neubau- und Renovierungsprojekte liefern die PAP QE die Vorgaben zur Gestaltung der Bauwerke und Anlagen innerhalb bestehender Quartiere. Die Regelungen der PAP QE orientieren sich an den Besonderheiten der jeweiligen Bestandsquartiere und berücksichtigen die Entwicklung aus rechtlicher und technischer Sicht.

Die PAP QE wurden auf Basis bestehender kommunaler Regelungen, insbesondere des schriftlichen Teils des geltenden PAG, erstellt. Die Überarbeitung des PAG und die Einführung der PAP QE wurden genutzt, um die städtebaulichen Vorgaben zu aktualisieren und Elemente einzuführen, die eine harmonische Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere in Sandweiler und Findel ermöglichen. Die PAP QE beziehen sich unter anderem auf Quartiere, in denen Einfamilienhäuser vorherrschend sind.

Einige in den letzten Jahren eingereichte PAP « nouveaux quartiers » werden beibehalten, insbesondere für Wohnquartiere. Die spezifischen Regelungen dieser PAP gelten weiterhin. Der Plan PAP QE gibt Auskunft über die verschiedenen, im Einzelfall anwendbaren PAP.

Auszug aus dem PAP « quartiers existants »
der Gemeinde Sandweiler



4.1 Legende des PAP QE

Die Legende verstehen

Auf den Lageplänen werden die verschiedenen PAP « quartiers existants » abgegrenzt. Die Aufteilung der verschiedenen Bestandsquartiere orientiert sich an der Darstellung des PAG, um eine leichtere Lesbarkeit der unterschiedlichen Regelungen zu ermöglichen.

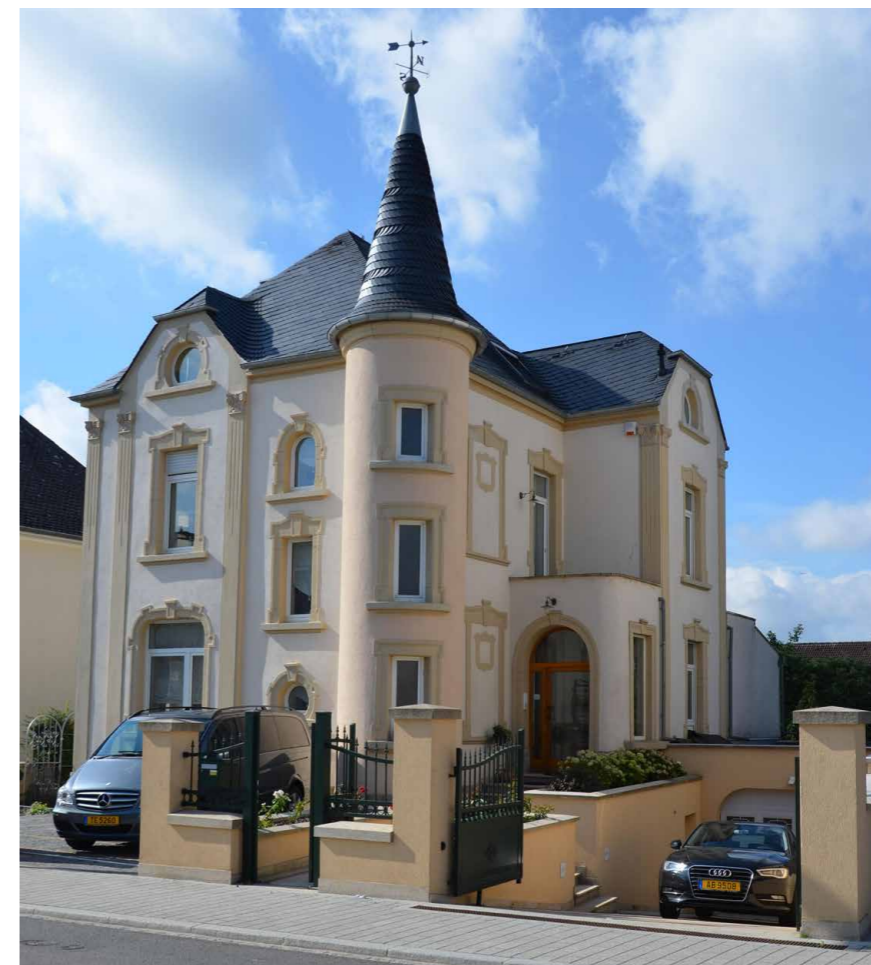
Vor der Lektüre des schriftlichen Teils der PAP QE wird empfohlen, das jeweilige Grundstück im Lageplan zu identifizieren, um die Art des Bestandsquartiers (z.B. HAB-1) zu bestimmen. Für die Wohngebiete (HAB-1 und HAB-2), für Mischgebiete (MIX-u und MIX-v), für Gebiete öffentlicher Gebäude und Einrichtungen (BEP) sowie für die Sonderzonen (SPEC) ist es auch wichtig, die Art der Besonderheiten für diese Zone zu identifizieren (z.B. „a“ / „b“). Dies ist auf dem Plan in einer Box der jeweiligen Zone angegeben.

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Type de zone	Spécificités de la zone	Logement (s) maximum:
PAP QE - Zone d'habitation 1	HAB-1 a HAB-1 a* HAB-1 a** HAB-1 pap	a = 1 + logement intégré a* = quartier spécifique a** = quartier spécifique
PAP QE - Zone d'habitation 2	HAB-2 b HAB-2 c	b = 3 ou 4 c = 3 à 8
PAP QE - Zone mixte villageoise	MIX-v	Logement (s) maximum: 3 à 8
PAP QE - Zone mixte urbaine	MIX-u MIX-u pap	Logement (s) maximum: 3 à 10
Secteur protégé de type "environnement construit"		
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics	BEP BEP pap	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières	BEP-ec	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires	BEP-jc	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics	BEP-ep	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques	BEP-éq	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs	BEP-sp	
PAP QE - Zone d'activités économiques communale type	ECO-c1	
PAP QE - Zone spéciale - station-service	SPEC-se	
PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire	SPEC-ECO-t SPEC-ECO-t* SPEC-ECO-t pap	* = quartier spécifique
PAP QE - Zone spéciale - aéroport	SPEC-AERO	
PAP QE - Zone de jardins familiaux	JAR	
Délimitation des PAP approuvés à maintenir - voir partie écrite PAG		
Délimitation de la zone verte		

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, ist der schriftliche Teil der PAP QE in mehrere Kapitel unterteilt:

- Der erste Teil definiert je bestehendem Quartier städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Nutzung, Lage, Größe, Fassade und Dach.
- Der zweite Teil beschreibt die Regeln, die für alle PAP QE gelten. Er umfasst unter anderem die Vorschriften zur Nutzung, zur ökologischen Sanierung, zum Abtreten von Flächen an die Gemeinde oder zu Sonnenkollektoren.
- Der dritte Teil gilt für alle Wohngebiete und Mischgebiete. Dazu zählen unter anderem die Anforderungen an den secteur protégé « environnement construit », an Kindergärten und Kindertagesstätten, an gruppierte Gebäude oder ortsfeste technische Einrichtungen.
- Der vierte Teil definiert die Anforderungen an das Maß der Gebäude.
- Der fünfte Teil enthält das Spektrum der zulässigen Farben für Fassaden, Sockel und Rahmen.
- Das letzte Kapitel enthält ein Glossar mit allen Definitionen in Verbindung mit den PAP QE, die das Lesen des Dokuments erleichtern sollen.



5 Strategische Umweltprüfung (SUP)

Gemäß der europäischen Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 muss jede Gemeinde ihren PAG einer strategischen Umweltprüfung (SUP) unterziehen. Ziel ist es, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu bewerten und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen. Diese Bewertung basiert auf sieben Schutzgütern der natürlichen und menschlichen Umwelt:

- die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit,
- die Flora, Fauna und Biodiversität,
- der Boden,
- das Wasser,
- das Klima und die Luft,
- die Landschaft,
- die kulturellen und materiellen Güter.

Darüber hinaus sind im Nationalen Plan für nachhaltige Entwicklung (Plan national de développement durable, 2019) neun Hauptziele definiert, die einen Rahmen für die Bewertung negativer Auswirkungen auf die Umwelt vorgeben und die spezifischen Ziele zum Schutz der oben genannten sieben Schutzgüter ergänzen:

- Reduktion der Treibhausgasemissionen (25% erneuerbare Energien bis 2030)
- Reduktion der Bodennutzung und der intensiven Landwirtschaft,
- Guter Zustand des Grund- und Oberflächenwassers,
- Wiederherstellung und Aufwertung von Biotopen und von beeinträchtigten Lebensräumen,
- Erhalt eines guten Zustandes der durch die FFH-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Lebensräume und Arten,
- Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub vermeiden,
- Reduzierung des Verkehrslärms in der Gesamtbilanz,
- Verbesserung des Modal Split für Arbeitswege: Pkw 65 %, ÖPNV 22 %, Fuß- und Radverkehr 13 %;
- Reduktion des Verlusts von hochwertigen Landschaften, kulturellen oder materiellen Gütern auf null.

Übersicht der Gemeinde Sandweiler zum Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt



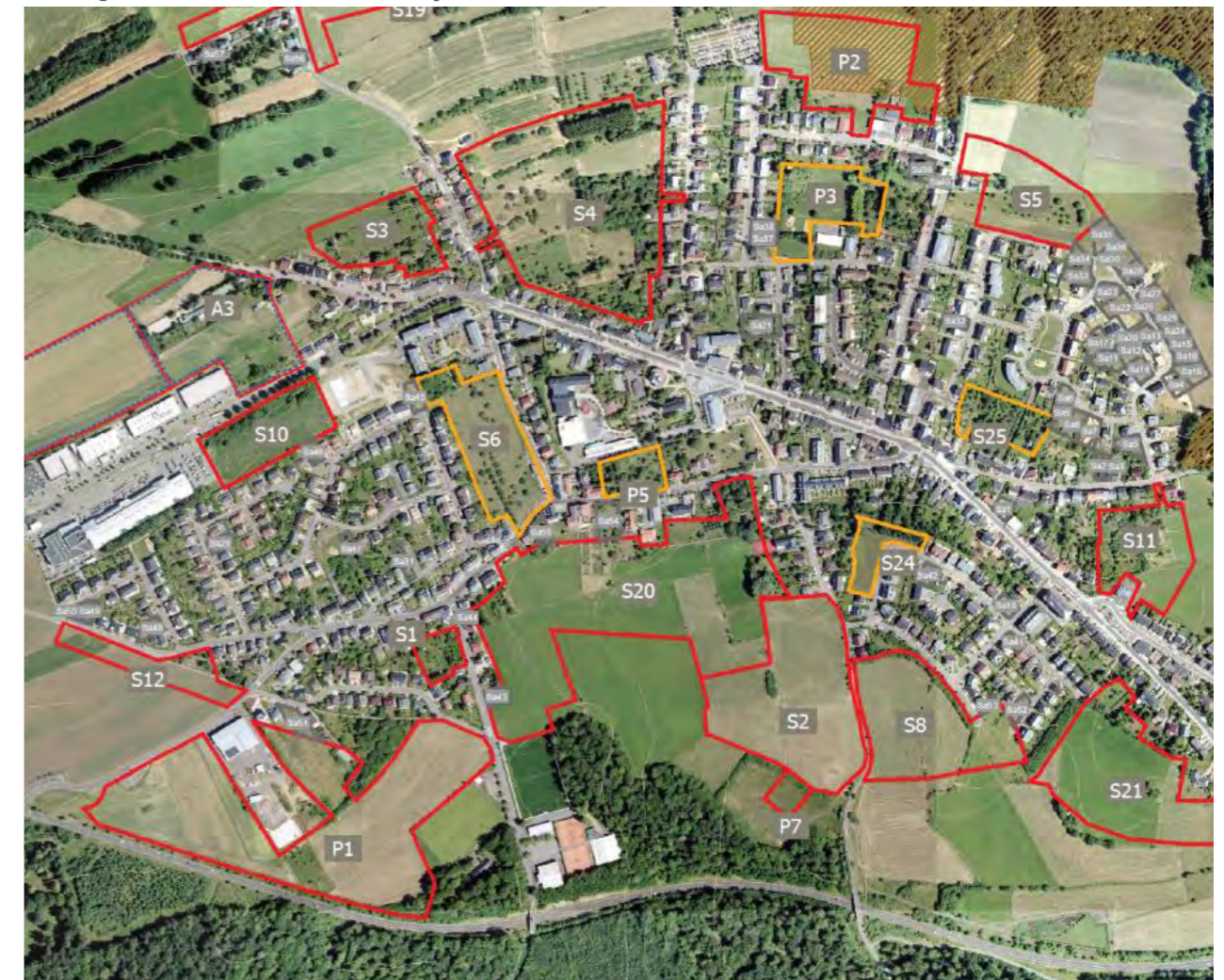
Jedes dieser neun Umweltziele ist auf mehr oder weniger direkte und bedeutende Weise mit einem oder mehreren der sieben Schutzgüter verbunden, die bei der Bewertung der Auswirkungen des PAG auf die Umwelt zu berücksichtigen sind.

Die strategische Umweltprüfung wird für jedes unbebaute Grundstück innerhalb der zu entwickelnden Gebiete und im gesamten PAG angewendet. Das Ergebnis für die Gemeinde Sandweiler ist eine Vielzahl von Maßnahmen, die eine adäquate Umsetzung des Umweltschutzes auf dem Gemeindegebiet ermöglichen.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen sowie Biotope und Lebensräume von nach Art. 17 und 21 des Naturschutzgesetzes im PAG dargestellt, um durch geeignete Maßnahmen erhalten oder kompensiert zu werden.



Auszug aus der Übersicht der analysierten Gebiete



6

Fragen & Antworten (FAQ)

Hier finden Sie eine Auflistung der zentralen Fragen zum neuen PAG. Die Auflistung zeigt Ihnen auch, in welchem Dokument Sie weitere Informationen finden. Sie können außerdem an der Informationsveranstaltung am 22. November 2021 um 19:00 Uhr im Kulturzentrum Sandweiler teilnehmen, um Antworten auf Ihre Fragen zu bekommen (siehe Seite 24).

Welche Entwicklungsstrategie verfolgt der neue PAG für Sandweiler?

Der neue PAG unserer Gemeinde basiert auf dem Prinzip des kontrollierten Wachstums auf Grundlage einer Hierarchisierung des Entwicklungspotentials, der Kapazitäten der öffentlichen Einrichtungen und einer harmonischen Entwicklung der Bebauungsstruktur. Die Entwicklungsstrategie wird in der Étude préparatoire des PAGs detailliert beschrieben, die nicht nur über die bestehende Situation (z. B. Demografie, städtebauliche Struktur, Beschäftigung) Auskunft gibt, sondern auch über das dem neuen PAG zugrunde liegende Entwicklungskonzept (Städtebau, Landschaft, Mobilität).

Ein neues Wohnquartier soll in meiner Nachbarschaft entstehen: Was ist dort vorgesehen?

Für neue Quartiere bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans (Plan d'Aménagement Particulier, PAP), der die spezifischen städtebaulichen Regeln festlegt. Auf Ebene des PAG wird ein Schéma Directeur als Vorgabe für die Entwicklung des zukünftigen PAP aufgestellt. Die Schémas Directeurs geben detaillierte Informationen über die städtebaulichen Rahmenbedingungen der jeweiligen neuen Quartiere und über eventuelle Beschränkungen für deren Entwicklung. Im regulatorischen Teil des PAG werden die jeweiligen Dichtekoeffizienten in Kästen dargestellt. Diese Koeffizienten definieren die maximalen Schwellenwerte für das Potenzial jedes neuen Quartiers, insbesondere im Hinblick auf die maximale Anzahl an Wohneinheiten oder die maximale Bruttogeschossfläche.

Ein Biotop oder Lebensraum einer geschützten Art wurde auf meinem Land « à titre indicatif » identifiziert, was sind die Konsequenzen?

Im Rahmen der Étude préparatoire des PAGs bzw. der SUP werden die Biotop- und Lebensräume geschützter Arten identifiziert. Dies dient nur zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie stellen keine Rechtsdienstbarkeiten auf der Ebene des PAG dar, sondern unterliegen auf der Ebene des Naturschutzrechts besonderen Verfahren.

Wurden Biotop- oder Lebensräume auf einer Fläche identifiziert, sind zusätzliche Schritte für das Bauvorhaben zu beachten: Es können zusätzliche Studien oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein. Zuständige Ansprechpartner sind in solchen Fällen der Förster bzw. das Umweltministerium.

Befindet sich mein Grundstück in einer bebaubaren Zone?

Der grafische Teil des PAG definiert für jedes Grundstück, ob es sich in einer bebaubaren Zone befindet oder nicht und welche Nutzungen zulässig sind. Alle als « zone verte » eingestuft Grundstücke unterliegen den Bedingungen des Naturschutzgesetzes, während die anderen grundsätzlich bebaubar sind.

Ich möchte meine Wohnfläche vergrößern: Wie hoch oder tief darf mein Haus maximal sein?

Diese Fragen werden in den Plans d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveaux quartiers » und « quartiers existants » behandelt. Zunächst ist es erforderlich, im Plan für die PAP « quartiers existants » das jeweilige Grundstück zu suchen und zu identifizieren. Jeder dieser PAP hat einen schriftlichen Teil – und ggf. einen grafischen Teil – der die Maßvorgaben wie Höhe und maximale Tiefe festlegt.

Gehört mein Haus zu den geschützten Gebäuden?

Im Rahmen der Étude préparatoire zum neuen PAG wurde ein Inventar der zu erhaltenden Strukturen im Gemeindegebiet Sandweiler erstellt. Dieses Inventar wurde in den PAG übernommen.

Ein Gebäude und seine Fassade können beispielsweise als solche geschützt werden. In diesem Fall wird es im PAG als « construction à conserver » geschützt. Beim Schutz des Volumens oder der Bauflucht einer bestehenden Konstruktion wird es als « gabarit d'une construction existante à préserver » oder auch « alignement d'une construction existante à préserver » geschützt. Für jede Schutzkategorie präzisiert der schriftliche Teil des PAG die entsprechenden Schutzvorschriften.

Um den möglichen Schutzstatus eines Hauses zu ermitteln, ist es notwendig, das Gebäude im graphischen Teil des PAG ausfindig zu machen.

Welche Bauart ist auf meinem Grundstück erlaubt?

Liegt das Grundstück in einer bebaubaren Zone, definiert der PAG die Nutzung des Grundstücks, d.h. die dort erlaubten Nutzungen. Die Bauart wird in einem Bebauungsplan (PAP) « nouveaux quartiers » bzw. « quartiers existants » festgelegt. Diese PAPs spezifizieren den Typ, die Größe der Gebäude usw.



7

Wo können Sie sich informieren?

Der Gemeinderat hat beschlossen, am 11. November 2021 das Verfahren zur Verabschiedung des neuen Plan d'Aménagement Général (PAG) einzuleiten. Gleichzeitig gehen die Strategische Umweltprüfung (SUP) und der Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) in Prozedur. Es gibt mehrere Möglichkeiten, Informationen zu diesen drei Verfahren zu erhalten und die Dokumente zu konsultieren:

Veröffentlichung

- » Der PAG, die SUP und der PAP QE sind im Rathaus ausgelegt, wo die Öffentlichkeit die Dokumente einsehen kann.

Internetseite

- » Die Texte und Pläne des PAG, des PAP QE und der SUP stehen auf unserer Internetseite zur Verfügung: www.sandweiler.lu

Informationsveranstaltung

- » Informationsveranstaltung zum PAG: am 22. November 2021 um 19 Uhr im Kulturzentrum in Sandweiler
Die Veranstaltung wird als COVID-Check-Event durchgeführt.

Die Veranstaltung wird als COVID-Check-Event durchgeführt.



8

Prozedur

Die Etappen der öffentlichen Beteiligung für die Prozeduren von PAG, PAP QE und der SUP.

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Verfahren von PAG, PAP QE und SUP			
	PAG	PAP QE	SUP
Wie informieren?	Auslage während 30 Tagen im Gemeindehaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde, Informationsveranstaltung		
Wie beteiligen?	Anmerkungen und Einwände schriftlich an den Schöffenrat Frist: 30 Tage	Anmerkungen und Einwände schriftlich an den Schöffenrat Frist: 30 Tage	Anmerkungen und Einwände schriftlich an den Schöffenrat Frist: 45 Tage
Welche Antwort auf Anmerkungen und Einwände?	Einladung zum Gespräch mit dem Schöffenrat, ggf. Änderungen am PAG durch den Gemeinderat	Ggf. Änderungen am PAP QE durch den Gemeinderat	Informationen über Berücksichtigung der Anmerkungen nach der Genehmigung des PAG
Dauer der Verfahren?	Gesamtdauer der drei Verfahren: +/- 12 Monate bis zur Genehmigung durch die Ministerien		
„Base légale“ der Verfahren?	Art. 10-18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	Art. 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	Art. 7-10 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Notizen:

Lined area for notes on page 26.

Lined area for notes on page 27.

