Zilmplan s.à r.l. fait partie de

L.S.C. Engineering Group S.A.

HELPERKNAPP
ENG GEMENG MAT AUSSIICHT

# Modification du PAG „Rommelspont“ à Buschdorf

Plan d'aménagement général

- étude préparatoire partielle
- partie graphique
- fiche de présentation

August 2019

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités | L-8308 Capellen | Tél. : (+352) 26 390-1 | info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

**Auftraggeber**

**Administration communale Helperknapp**

2, rue de Hollenfels

L-7481 Tuntange

Tel. 28 80 40 - 1

www.helperknapp.lu

**Auftragnehmer**

**zilmplan s.à r.l.**

83, Parc d'Activités

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 390-1

www.zilmplan.lu

| | | |
|---|---|---|
| **Projektnummer** | **20190041-ZP_ZILM** | |
| **Betreuung** | **Name** | **Datum** |
| **Erstellt von** | Vivianne Keils, M.A. angewandte Humangeographie | Mai 2019 |
| **Geprüft von** | Henning Nieboer, Dipl.-Geograph | August 2019 |

**Änderungen**

| Index | Beschreibung | Date |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

"R:\2019\20190041_ZP_ACHelperknapp - Mod. PAG Buschdorf - Rommelspont\C_Documents\20190041_ZP_ACHelperknapp_Mod-PAG_Buschdorf_Rommelspont.docx"

# INHALTSVERZEICHNIS

I.EXPOSE DES MOTIFS ..... 5

1.1 MOTIVATION ..... 6

II.PARTIELLE ÉTUDE PRÉPARATOIRE ..... 9

2.1 INVENTAR UND ANALYSE ..... 10

2.2 ENTWICKLUNGSKONZEPT ..... 17

2.3 SCHEMA DIRECTEUR ..... 19

III.PARTIE GRAPHIQUE DU PAG ..... 21

IV.FICHE DE PRESENTATION ..... 23

V.ANNEXE ..... 25

# I. EXPOSE DES MOTIFS

## 1.1 Motivation

Das vorliegende Projekt beinhaltet die Änderung des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde Helperknapp, Fusionsgemeinde aus Boevange/Attert und Tuntange. Im Bereich des südwestlichen Ortseingangs von Buschdorf befindet sich die Planfläche „op Rommelspont“. Sie betrifft die (Teil-) Parzellen 531/2347, 531/2348, 531/2349, 531/2350, 537, 539, 540/1637, 540/1638, 514/2018 und 521/1973 der Katastersektion „BB de BUSCHDORF“. Die Gesamtgröße der Planfläche beträgt 1,25 ha, davon:

**Zone mixte villageoise: 0,24 ha**

- Quartier existant (QE) = 0,24 ha

**Zone verte = 1,01 ha**

- Bestand östlich „op Rommelspont“: 0,49 ha
- Unbebaute Fläche westlich „op Rommelspont“: 0,45 ha
- Öffentlicher Raum/Straße: 0,07 ha

Bei der Änderung des PAG handelt es sich um eine Perimetererweiterung der Ortschaft Buschdorf, sowie um eine Bestandsanpassung und sieht eine Aufnahme der Fläche in die *zone mixte villageoise (MIX-v)* vor. Ein Teil der Fläche liegt bereits im quartier existant und ist als MIX-v ausgewiesen, der Großteil liegt jedoch in der zone verte. Der Teil westlich der Straße „op Rommelspont“ ist unbebaut und wird derzeit als Viehweide genutzt, der östliche Teil ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bereits bebaut. Die Modifikation sieht im nördlichen Teil die Realisierung von Wohnraum, im südlichen Teil gewerbliche Nutzung vor. Die bestehende Halle auf der östlichen Fläche kann aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs durch die Lage in der *„zone verte“* derzeit nicht genutzt werden. Um eine weitere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufnahme der Fläche in den Bauperimeter im Rahmen einer Bestandsanpassung notwendig.

Auch wenn ein Teil der Fläche bereits zum QE gehört, wird das gesamte Areal als *„zone délimitant les fonds soumis à l’élaboration d‘un plan d’aménagément particulier nouveau quartier (NQ)“* ausgewiesen, da es sich um einen infrastrukturell nicht ausreichend ausgestatten Bereich handelt: die Straße muss erweitert und das Kanalnetz für Trink- und Abwasser ausgebaut werden. Durch die unzureichende infrastrukturelle Ausstattung ist die Ausweisung als QE nicht gesetzeskonform. Aufgrund der Annahme, dass erhebliche Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet nicht auszuschließen sind (Schutzgut Raubwürger), wird die gesamte unbebaute Fläche westlich der Straße zudem als *Habitat d’espèce H17/20 à titre indicatif non exhaustif* ausgewiesen. Die erheblichen Auswirkungen können mit der Anpflanzung einer Feldhecke zum Offenland vor Baubeginn als Minderungsmaßnahme behoben werden (vgl. dazu SUP 2017).

Damit entspricht die vorgesehene Änderung der *„version vote definitif“* des PAG, die definitiv vom Gemeinderat von Boevange/Attert am 20.12.2017 gestimmt wurde. Aufgrund einer Reklamation wurde sie allerdings nicht durch den Innenminister genehmigt, sodass die Fläche in der *„version vote approuvé“* des PAG herausgenommen werden musste.

Bei der Reklamation handelt es sich um ein Missverständnis in der Prozedur, wobei sich eine Servitude von 15 Metern versehentlich auf der Parzelle eines angrenzenden Landwirts befand, anstatt auf der Planfläche selbst. Dadurch sah der Reklamant einen Nutzungskonflikt. Dieser Irrtum wird in der punktuellen Modifikation behoben, sodass sich die vorgeschriebene Servitude auf der Planfläche befindet und einen ausreichenden Abstand zwischen einer Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb garantiert. Mit der überarbeiteten Version der PAG-Erweiterung soll an der *„version vote definitif“* des PAG festgehalten werden.

Die geplante Änderung des PAG bewirkt ebenfalls eine Anpassung des grafischen Teils des *Plan d'aménagement particulier – „quartier existant“* (PAP-QE), da der Änderungsbereich nicht mehr dem Geltungsbereich des PAP-QE unterliegen soll.

## AUSWEISUNG IM PAG EN VIGUEUR (VERSION VOM 05.11.2018)

FIGURE 1: SITUATION ACTUELLE PAG (EN VIGUEUR – VERSION 05.11.2018) UND PAP - QE – BEREICH DER MODIFIKATION IN BLAU GESTRICHELTER UMRANDUNG

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG (2019)

## VORGESEHENE ÄNDERUNG

FIGURE 2: SITUATION PROJETÉE PAG UND PAP - QE – BEREICH DER MODIFIKATION IN BLAU GESTRICHELTER UMRANDUNG

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG (2019)

# II. PARTIELLE ÉTUDE PRÉPARATOIRE

Die nachfolgende partielle étude préparatoire basiert auf der *étude préparatoire* (EP) des 2018 gestimmten PAG der Altgemeinde Boevange. Es werden nur diejenigen Teile der EP hier angeführt, die für die punktuelle Modifikation relevant sind. Für weitreichendere Informationen ist die étude préparatoire aus dem Jahr 2017 heranzuziehen.

## 2.1 Inventar und Analyse

### *2.1.1 Demographie*

Der Entwicklungstrend eines anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Altgemeinde Boevange/Attert, der sich zwischen den Jahre 1987 und 2016 (EP 2017) gezeigt hat, setzte sich auch in den vergangenen drei Jahren fort. Insgesamt ist die Bevölkerung in der Gemeinde von 2016 bis 2019 um rund 4,7 % gewachsen.

Der Großteil der Einwohner der Altgemeinde Boevange lebt weiterhin in den Ortschaften Boevange und Brouch.

| Ortschaft | Einwohner | In % | Haushalte | In % |
|---|---|---|---|---|
| Boevange | 866 | 34,9 % | 310 | 34,1 % |
| Brouch | 813 | 32,7 % | 311 | 34,3 % |
| Buschdorf | 529 | 21,3 % | 182 | 20,0 % |
| Grevenknapp | 237 | 9,5 % | 86 | 9,5 % |
| Bill, Finsterhal, Openthalt | 40 | 1,6 % | 19 | 2,1 % |
| | **2.485** | **100 %** | **908** | **100 %** |

Gemäß Gemeindestatistik Fusionsgemeinde Helperknapp, 01.05.2019

Aus der aktuellen Einwohnerzahl und der Anzahl der Haushalte ergibt sich eine Haushaltsgröße von rund 2,74 Personen / Haushalt. Damit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße seit 2016 (2,69 Personen/Haushalt) leicht angestiegen.

### *2.1.2 Entwicklungstendenz*

Die Entwicklung der kommunalen Bevölkerung wird vor allem durch Erschließung neuer Baugebiete beeinflusst. Durch die vorliegende PAG-Änderung soll der Siedlungsbereich der Gemeinde um rund 1 ha erweitert werden. Im nördlichen Teil der Fläche soll ein Neubaugebiet mit maximal 5 Wohneinheiten entstehen, im südlichen Teil wird Platz für einen Handwerksbetrieb geschaffen. Die

Erweiterung der Wohnfunktion hat hier durch die Umsetzung mit Einfamilienhäusern einen geringen Einfluss auf die Einwohnerzahl der Gemeinde. Generell setzt sich der Wachstumstrend in der Gemeinde damit aber fort. Mit dem Handwerksbetrieb werden lokale Arbeitsplätze geschaffen und das bestehende Mißverhältnis zwischen Erwerbsfähigen und Arbeitsplätzen tendenziell verringert.

### *2.1.3 Wirtschaft*

Mit der Einklassierung der betroffenen Flächen ergibt sich für die wirtschaftliche Situation der Gemeinde eine geringfügige Erweiterung. Durch die Ansiedelung eines neuen Betriebs im südlichen Bereich der Planflächen, sowie der Möglichkeit einer Weiternutzung der bestehenden Halle, ergibt sich damit ein Potenzial von insgesamt etwa 15 Arbeitsplätzen (berechnet mit der Annahme von 150 m²/Arbeitsplatz).

### *2.1.4 Siedlungsstruktur*

FIGURE 3: BUSCHDORF MIT LAGE DER PUNKTUELLEN MODIFIKATION (ORTHOPHOTO 2018)

Die betroffenen Parzellen der punktuellen Modifikation liegen am südwestliche Ortsrand der Ortschaft Buschdorf. Zum Teil (0,24 ha) liegen sie innerhalb des Perimeters in der *zone mixte villageoise* (MIX-v) und sind noch unbebaut. Der einzuklassierende Teil der Fläche hat eine Größe von etwa 1 ha und gehört der *zone agricole* an. Der östliche Teil ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, der westliche Teil dient derzeit als Viehweide. Mit der Änderung des PAG entsteht hier eine Sieldungserweiterung mit einem neuen Ortsrand. Für die Sieldungsstruktur ergibt sich daher bezüglich ihrer Ausdehnung eine geringfügige Änderung, die jedoch keine größeren Auswirkungen auf die Gesamtstruktur der Ortschaft erwarten lässt. Der bestehende Siedlungstentakel, der durch das landwirtschaftliche Gebäude entstanden ist, wird mit Umsetzung des Entwicklungskonzeptes abgerundet.

### *2.1.5 Verkehr*

Die überörtliche Erschließung der Alt-Gemeinde Boevange erfolgt durch die Nationalstraße N22 „Redange-Colmar/Berg“ sowie die N8 „Saeul-Mersch“. Sowohl in Colmar-Berg wie auch in Mersch befindet sich in etwa 10 bzw. 6 km Entfernung eine Anschlussstelle an die Autobahn A7 von wo aus das Oberzentrum Stadt Luxemburg bzw. das Mittelzentrum Ettelbrück-Diekirch erreicht werden kann. Die Fahrzeit von Boevange in die Stadt Luxemburg beträgt außerhalb der Verkehrsspitzen rund eine halbe Stunde, nach Ettelbrück eine Viertelstunde.

Neben den Nationalstraßen erschließen noch eine Reihe Chemin Repris die Gemeinde und stellen direkte Straßenverbindungen der einzelnen Ortschaften untereinander sowie mit den Nachbargemeinden dar. Insgesamt ist die Gemeinde im Verhältnis zu ihrer Größe resp. ihres Bevölkerungsaufkommens verkehrlich gut erschlossen bzw. an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Haupterschließung der Planfläche für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr findet über die Straße „op Rommelspont“ statt. Im Zuge der Umsetzung der PAG Änderung muss die Straße allerdings verbreitert werden.

Der öffentliche Verkehr ist über die Haltestelle „Määschhaff“ zugänglich und verfügt mit der Linie 437 über eine Anbindung nach Mersch und Saeul. Sie ist über einen Fußweg innerhalb von rund 10 Gehminuten erreichbar.

FIGURE 4: AUSSCHNITT BUSCHDORF MIT MARKIERUNG DER BUSHALTESTELLE „MÄÄSCHHAFF“ UND 300 M ATTRAKTIVITÄTSRADIUS, SOWIE DER FUSSWEGEVERBINDUNG VON DER REALISIERUNGSFLÄCHE ZUR HALTESTELLE

QUELLE: GEOPORTAIL 2019

### *2.1.6 Wasserwirtschaft*

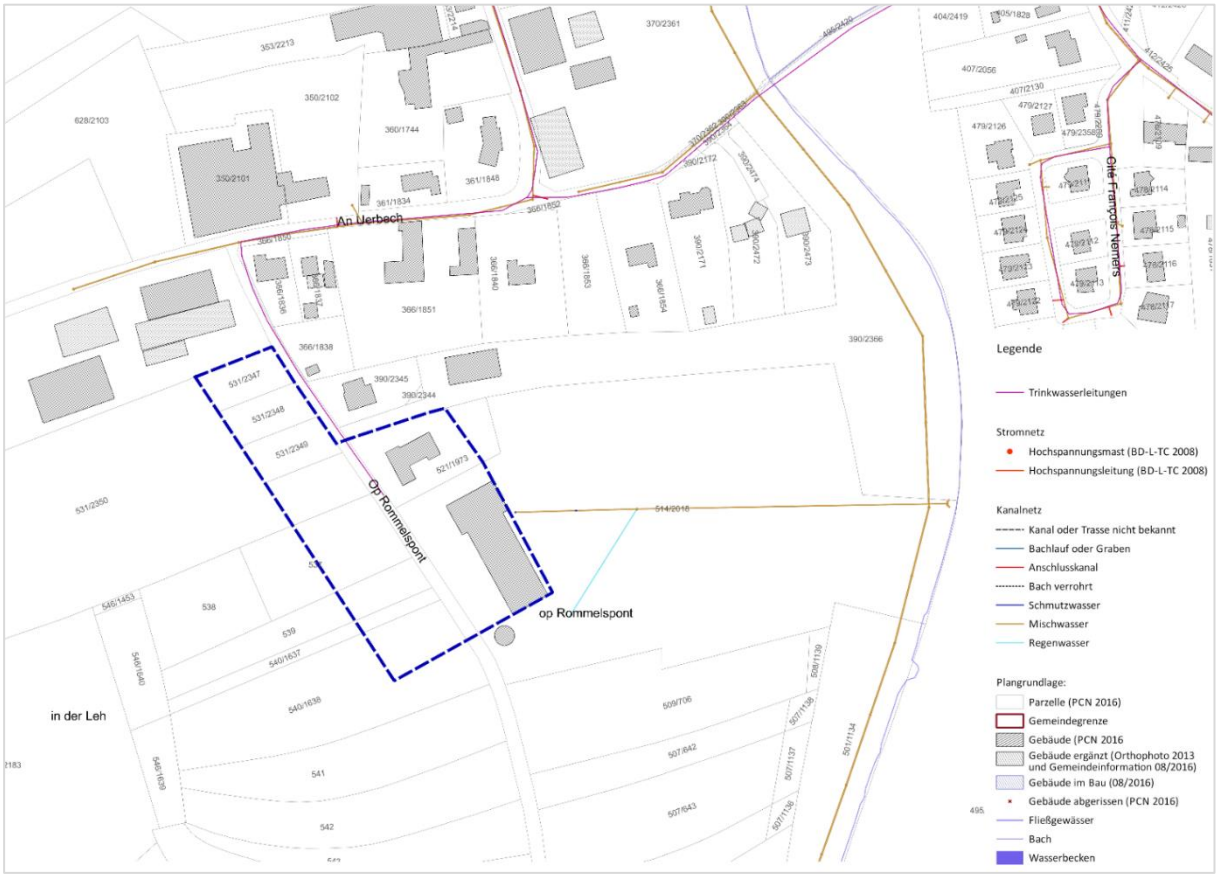
Die Gemeinde Alt-Boevange verfügt über lokale Ressourcen und kann sich damit selbst versorgen. Sie ist Mitglied des SEC (Syndicat des Eaux du Centre), das zur Vereinigung SEBES (Syndicat des Eaux du Barrage d'Esch-sur-Sûre) gehört.

Die Abwasserentsorgung wird durch das *„Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires de l‘Ouest (SIDERO)“* sichergestellt. In Boevange befindet sich an der Attert eine biologische Kläranlage, die für einen Einwohnerwert von 15.000 ausgelegt ist und behandelt neben den Abwässern der Gemeinde Boevange, auch die Schmutzwässer umliegender Ortschaften (Saeul, Vichten, …). Laut Aussage des Sidero lag die gemessene BSB-Belastung im Zulauf der Kläranalge in Boevange im Jahresmittel 2015 bei einem Einwohnerwert von rund 4.507, sie verfügt somit über genügend Kapazitäten für die Abwasserentsorgung.

Für die Planfläche wird eine *„zone délimitant les fonds soumis à l‘élaboration d‘un plan d‘aménagément particulier nouveau quartier (NQ)“* ausgewiesen, da derzeit keine ausreichende infrastrukturelle Ausstattung vorhanden ist. Die Anlage von Trink- und Abwasserleitungen ist daher mit der Realisierung des vorgeschriebenen PAP-NQ vorzusehen. Die Regenwasserbewirtschaftung

kann teilweise über offene Gräben, sowie ein Retentionsbecken auf der Planfläche umgesetzt werden und wird ebenfalls im Rahmen der PAP-NQ-Ausarbeitung geregelt.

FIGURE 5: AUSSCHNITT VERSORGUNGSINFRASTRUKTUREN




QUELLE: EIGENE DARTSELLUNG (STAND 2017)

### *2.1.7 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft*

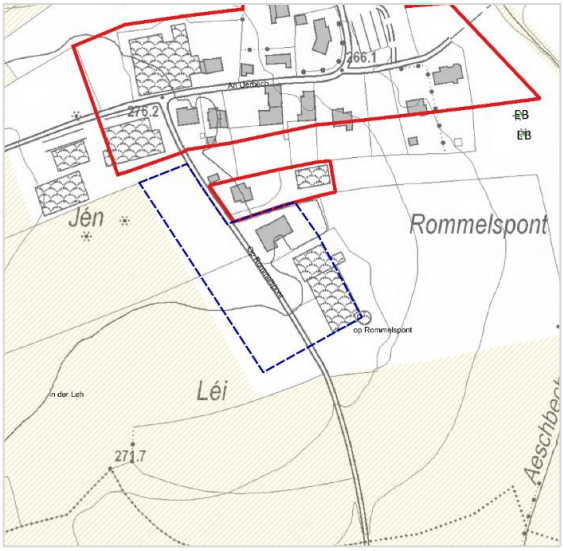
Auf der Fläche befinden sich keine Biotop nach Artikel 17 oder besondere Grünstrukturen, die schützenswert sind.

Allerdings grenzt sie im Süden und im Westen an das internationale Vogelschutzgebiet *„Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach"* an. Durch die räumliche Nähe sind erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Erhaltsungsziele (Raubwürger) durch eine Bebauung nicht auszuschließen, sodass hier Minderungsmaßnahmen in Form der Anpflanzung einer Feldhecke (mind. 3 Meter Breite) vor Baubeginn zum Offenland beachtet werden müssen. Zudem sind Bautätigkeiten auf Grund der Lärmemission während der Brutzeit (Mitte Mai bis Ende Juli) zu unterlassen. Um auf diese Maßnahmen aufmerksam zu machen, wird die Fläche westlich „op

Rommelspont“ komplett als *Habitat d’espèce H17/20 à titre indicatif et non exhaustif* belegt (vgl. dazu SUP 2017).

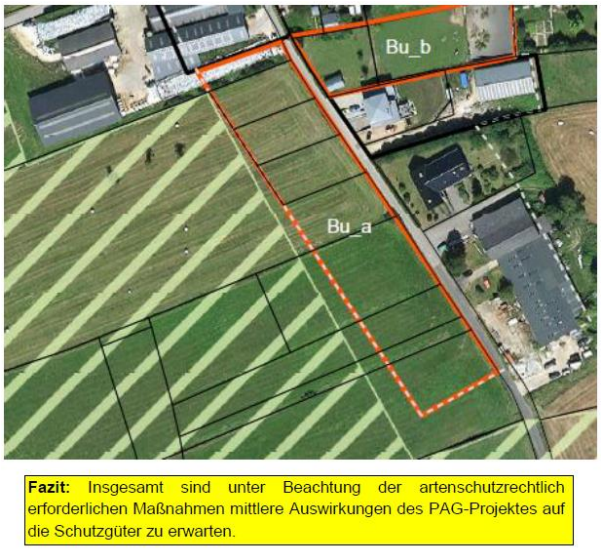
Im Osten grenzt die Fläche an Offenland bzw. die Talaue des Äeschbachs, das nach etwa 250 Metern wiederum an Bebauung grenzt. Im Norden befindet sich eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben.

FIGURE 6: AUSSCHNITT BIOTOPENPLAN




QUELLE: EIGENE DARTSELLUNG (STAND 2017)

FIGURE 7: AUSSCHNITT SUP – PRÜFFLÄCHE BU_A




QUELLE: SUP PHASE 2 (Enviro - DEWEY MULLER 2017, S. 130ff)

### *2.1.8 Reglementarische und Nicht-reglementarische Pläne und Projekte*

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Boevange ist seit dem 05.11.2018 in Kraft und basiert reglementarisch auf dem 2017 modifizierten Gesetz von 2004.

Er weist die von der PAG-Änderung betroffene Fläche zum Teil als *zone mixte villageoise (MIX-v)* und *zone agricole (AGR)* aus. Im Norden schließt sie an eine locker bebaute zone MIX-v, im Osten, Süden und Westen an offenes Land an.

FIGURE 6: AUSSCHNITT PAG EN VIGUEUR MIT PLANFLÄCHE

EIGENE DARTSELLUNG (STAND 2018)

### 2.1.9 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Die vorgesehene Änderung des PAG beinhaltet zum einen die Erschließung neuen Wohnraums, wie auch eines neuen Gewerbestandorts in der Ortschaft Buschdorf. Die Wohnnutzung ist auf etwa 25 % der Fläche beschränkt, es können damit maximal 5 Wohneinheiten realisiert werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 2,74 Bewohnern/Haushalt ergibt sich damit ein potenzieller Bevölkerungszuwachs von rund 14 Personen. Mit dem neugeplanten Gewerbestandort, sowie der Weiternutzung der bereits vorhandenen Gebäude, ergibt sich zudem ein Potenzial von rund 15 Arbeitsplätzen (siehe 2.1.3) auf der Fläche.

Man kann hier von einem punktuellen Entwicklungspotenzial sprechen, das einer Ergänzung des Siedlungsbestands entspricht und ohne große Auswirkungen auf die Ortschaft oder Gemeinde bleibt.

### 2.1.10 Dienstbarkeiten

- Das internationale Vogelschutzgebiet „Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach“ grenzt im Westen unmittelbar an die Planfläche an
- Es befinden sich keine Biotope nach Art. 17 auf der Fläche
- Die Fläche und ihre Umgebung ist nicht von Überschwemmungsgebieten oder Trinkwasserschutzzonen betroffen
- Es befinden sich keine national oder kommunal geschützen Gebäude oder Elemente auf der Fläche

## 2.2 Entwicklungskonzept

Das aktuelle Entwicklungskonzept der Alt-Gemeinde Boevange sieht ein moderates Wachstum der Gemeinde vor. Dominierende Wohnform sind vor allem freistehende Einfamilienhäuser, die auch mit prägend für das Bild der Ortschaften sind. Die ortsbildprägende Bausubstanz soll zukünftig erhalten bleiben, ebenso der dörfliche Charakter der Ortschaften. Mittelfristig soll allerdings auch die bauliche Dichte erhöht werden, um verschiedenartige Wohnformen und eine größere soziale Mischung in der Gemeinde zu ermöglichen. Zudem werden bei einer Verdichtung günstige Bedingungen geschaffen, um öffentliche Einrichtungen und den öffentlichen Verkehr besser auszulasten und damit langfristig zu erhalten.

Die vorliegende Änderung des PAG ermöglicht eine Erweiterung des Siedlungsperimeters und stärkt die Wohnfunktion, sowie die Gewerbefunktion innerhalb der Ortschaft Buschdorf. Die Auswirkungen, die durch die punktuelle Modifikation zu erwarten sind, können jedoch als geringfügig bezeichnet werden, da es sich lediglich um vier Baugrundstücke zur Einfamilienhausbebauung handelt,sowie einen Bauplatz für eine Gerwerbeeinheit im Süden der Fläche. Die Gesamtfläche stellt eine Mischnutzung dar und integriert sich damit in die Ortsstruktur. Der Fokus soll auf der gewerblichen Nutzung liegen. So ist im Falle des bereits aufgegebene landwirtschaftlichen Betriebs östlich der Erschließungsstraße „op Rommelspont“ eine gewerbliche Nachnutzung möglich, wenn die Änderung des PAG vorgenommen wird.

Im rechtskräftige PAG der Alt-Gemeinde Boevange/Attert ist festgeschrieben, dass zwei Stellplätze pro Wohnung (über 50m²) vorgesehen werden müssen. Aufgrund der Lage der Planfläche in einer zone mixte villageoise und dem Vorhaben hier Einfamilienhäuser mit einer Bruttogeschossfläche von 278 m² zu errichten, ist dieser Wert einzuhalten. Die Parkplätze sind auf den Parzellen zu realisieren. Durch den neuen Handwerksbetrieb ist mit zusätzlichem, gewerblichem Verkehr zu rechnen. Die Straße „op Rommelspont“ muss daher im Zuge der Bauarbeiten verbreitert werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr findet über die nächstgelegene Haltestelle ist „Määschhaff“, rund 600 Meter fußläufig entfernt, statt.

Im Bereich Landschaft bleibt hervorzuheben, dass der Änderungsbereich östlich, südlich und westlich an die offene Landschaft angrenzt. Im Süden und Westen liegt sie unmittelbar am internationalen Vogelschutzgebiet „Vallées de l’Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach“. Dadurch ergeben sich, wie beretis erläutert, einzuhaltende Maßnahmen bei der baulichen Realisierung der Fläche.

Auf der Planfläche ist im Norden ein Abstandsstreifen von mindestens 15 Metern zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vorzusehen, welcher als öffentliche Grünfläche zu gestalten ist und zudem für Retentionszwecke genutzt werden kann. Durch diesen Abstandsstreifen sollen Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnfunktion minimiert werden. Zudem ensteht mit der Änderung des PAG and dieser Stelle ein neuer Ortsrand, der entsprechend gestaltet werden sollte um einen möglichst naturnahen Übergang zwischen Bebauung und offenem Land zu schaffen.

## 2.3 Schéma directeur

*(s. Originalplan und Fiche technique im Anhang)*

Bei der PAG Änderung handelt es sich um ein Projekt, das im Norden und Nord-Osten eine Wohnbebauung und im Süden am Siedlungsrand gewerbliche Nutzung zur Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur zulässt. Auf der östlichen Seite der Straße „op Rommelspont“ handelt es sich um die Aufnahme bestehender Gebäude in den Siedlungsbestand, westlich um eine Perimetererweiterung für unbebaute Fläche.

FIGURE 7: SCHEMA DIRECTEUR „OP ROMMELSPONT“

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG (ENTWURF VOM 27.11.2017)

Der städtebauliche Entwurf sieht eine harmonische Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Straße „op Rommelspont“, sowie einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft im Westen vor. Im Nördlichen Teil der Fläche sind 4 Wohnhäuser vorgesehen, die mit einer Abstandsfläche vom landwirtschaftlichen Betrieb im Norden abgeschirmt sind. Gleichzeitig bietet

diese Fläche Platz für Retentionsmaßahmen und kann zum öffentlichen Raum gezählt werden. Nach Westen hin soll eine Eingrünung der Parzellen stattfinden um den Übergang zwischen Bebauung und offenem Land zu gestalten. Für die Gewerbeeinheit im Süden gelten die gleichen Maßnahmen: Es muss eine Abstandsfläche zur nördlichen Wohnbebauung eingehalten werden, die hier mit Hilfe eines Parkplatzes und einer Eingrünung der Parzelle stattfinden kann. Auch zum offenen Land im Süden und Westen soll mittels einer Eingrünung ein harmonischer und weicher Übergang zwischen Bebauung und Landschaft gestaltet werden.

FIGURE 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF „OP ROMMELSPONT“

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG (ENTWURF VOM 27.11.2017)

# III. PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des PAG muss der grafische Teil angepasst werden. Die angepasste Version wird dem Gemeinderat am 25.09.2019 vorgelegt.

- PAG – Situation existant et projetée ; Stand 18.07.2019 :

  20190041-ZP_HELP_Mopo_PAG_Rommelspont_01

- PAG – Demande d'approbation; Stand 17.07.2019:

  20190041-ZP_HELP_Mopo_PAG_Rommelspont_02

# IV. FICHE DE PRESENTATION

# Fiche de présentation - Modification du PAG "op Rommelspont"

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Refonte général du PAG | ☐ | Commune de | Helperknapp | *N° de référence (réservé au ministère)* | |
| Mise à jour du PAG | ☐ | Localité de | Buschdorf | *Avis de la commission d'aménagement* | |
| | | Lieu-dit | Rommelspont | *Vote du conseil communal* | |
| Modification du PAG | x | Surface brute | 1,25 ha | *Approbation ministérielle* | |

**Organisation territoriale de la commune**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Région | Centre | Commune de | Helperknapp | Surface brute du territoire | 1,25 ha |
| | | Localité de | Buschdorf | Nombre d'habitants | / habs. |
| CDA | ☐ | Quartier de | Rommelspont | Nombre d'emplois | / empl. |
| Membre du parc naturel | | | | Espace prioritaire d'urbanisation | ☐ |

**La présente fiche concerne :**

*Remarques éventuelles*

*Surface brute moyenne par logement = nach fiche technique des SD*
*Nombre moyen de personnes par logement = nach Berechnung aus der partiellen EP zur punktuellen Modification*

**Potentiels de développement urbain** *(estimation)*

**Hypothèses de calcul**

| | | |
|---|---|---|
| Surface brute moyenne par logement | 278 | $m^2$ |
| Nombre moyen de personnes par logement | 2,74 | habs. |
| Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités | | $m^2$ |
| Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation | 150 | $m^2$ |

| | | nombre d'habitants | | | nombre appoximatif d'emplois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | surface brute [ha] | situation existante [habs] | potentiel [habs] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl] | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| **dans les quartiers existants [QE]** | 0,24 | - | - | - | - | 9 | - |
| **dans les nouveaux quartiers [NQ]** | | | | | | | |
| *zones d'habitation* | | | | | | | |
| *zones mixtes* | 1,01 | | 14 | | | 6 | |
| *zones d'activités* | | | | | | | |
| *zones de bâtiments et d'équipements publics* | | | | | | | |
| *autres* | | | | | | | |
| **TOTAL [NQ]** | 1,01 | | 14 | | | | |
| **TOTAL [NQ] + [QE]** | 1,25 | 0 | 14 | - | - | 15 | - |

**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 | 0 | ha | Nombre d'immeubles isolés protégés | 0 u. |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN | 0 | ha | | |
| Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques» | 0 | ha | | |

# V. ANNEXE

Schéma directeur

Fiche téchnique

Zusammenstellung Aussagen SUP