

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WILTZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE GRAPHIQUE,
FICHE DE PRÉSENTATION

WILTZ « BATZENDELL »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

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

APRIL 2025



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

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

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

Chris Reiter

M. Sc. Geography and Spatial Planning

Cindy Rabe

Master of Science Geographie

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>5</u>
Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse		7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	9
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	10
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	10
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	11
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	12
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	12
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	14
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	15
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	17
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	18
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]	23
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	25
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	26
Kapitel III – Schéma Directeur		27
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>29</u>
3.1	Champs d'application	29
3.2	Partie graphique	31
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>35</u>

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Wiltz beabsichtigt, am süd-südöstlichen Ortsrand der gleichnamigen Ortschaft Wiltz im Bereich „Batzendell“ eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen.

Die Gemeinde Wiltz befindet sich im Norden des Großherzogtums Luxemburg und gehört dem Distrikt Diekirch im Kanton Wiltz an. Wiltz zählt aus raumordnerischer Sicht zum Aktionsraum „Éisleck“ und besteht aus den Ortschaften Erpeldange, Eschweiler, Knaphoscheid, Selscheid, Roullingen, Weidingen und Wiltz. Die Gemeinde Wiltz wird als regionales CDA eingestuft und gehört zu den bevölkerungsreichsten Kommunen im Norden des Landes. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2021 bei etwa 7.700 und stieg bis 2023 auf rund 8.000 an, was einem Zuwachs von etwa 3,9% innerhalb von zwei Jahren entspricht. Für das aktuelle Jahr 2025 liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiltz bei 8.310 Einwohnern (Stand: 31.12.2024 – CTIE).

Das Plangebiet liegt im bebaubaren Bereich entlang der Straßen „Rue Hedeknippchen“, „Route de Bastogne/CR318“ und „Op Batzendell“. Die angrenzende Bebauung ist zum Großteil von Wohnnutzung im Westen, Norden und Süden (Einfamilienhäuser) sowie öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen im Süd-Osten des Plangebietes (Ponts et Chaussées) geprägt. Nach Osten grenzt Offenland an.



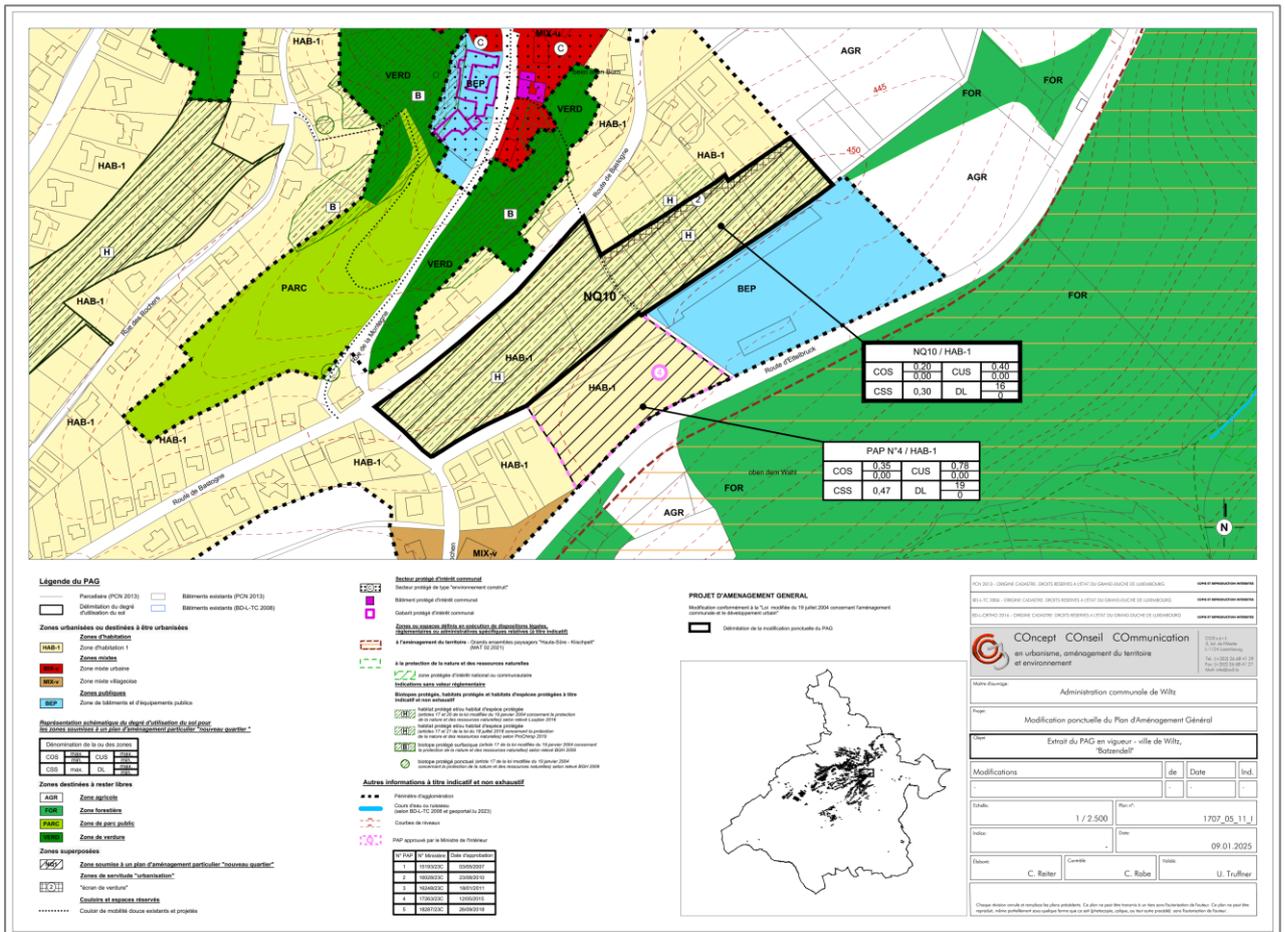
Abbildung 1: Ortschaft Wiltz mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2023, verändert nach CO3 2025

Die Fläche umfasst eine Weidefläche, die im Nordwesten entlang der „Route de Bastogne“ von einer Heckenstruktur gesäumt ist. Im Osten grenzt sie an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen PAG als „zone d’habitation 1“ ausgewiesen, mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert sowie als „habitat protégé et/ou habitat d’espèce protégée“ (n. Artikel 17 und 20 des geänderten Gesetzes vom 19. Januar 2004 über den Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen) gekennzeichnet. Von Nord nach Süd ist zentral durch das Plangebiet ein „Couloir de mobilité douce existant et

projeté“ ausgewiesen, am nordwestlichen Rand befindet sich eine „zone de servitude urbanisation 2 – écran de verdure“.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist eine Erhöhung der Wohndichte innerhalb des bebaubaren Bereichs, um eine rationelle Bodennutzung zu gewährleisten und den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung nach Wohnraum und geänderten Nachfragestrukturen zukünftig gerecht werden zu können. Eine Nachverdichtung im bebaubaren Bereich entspricht der Zielsetzung des PDAT einer nachhaltigen Bodennutzung.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Batzendell“ soll lediglich der graphische Teil des PAG geändert werden. Die Änderung des graphischen Teils des PAG umfasst ausschließlich die Erhöhung der Dichtekoeffizienten einer Fläche von ca. 2,47ha in der Ortschaft Wiltz. Die Grundzonierung und alle überlagernden Festsetzungen sollen beibehalten werden. Die angrenzenden Flächen behalten ebenfalls ihre Ausweisung bei. Eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs ist nicht vorgesehen.



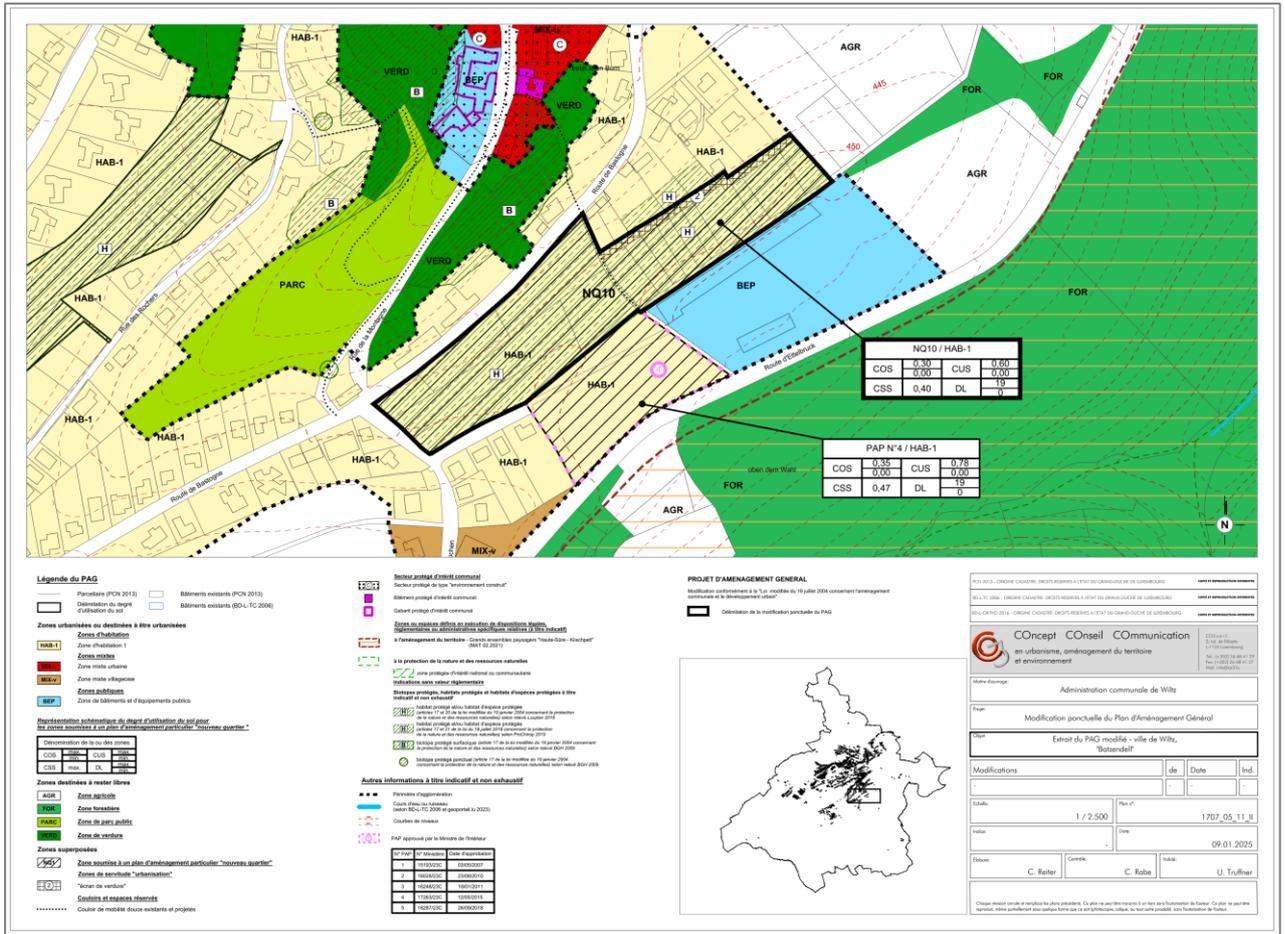


Abbildung 3: Auszug aus dem PAG modifié. Quelle: CO3 2025

Tabellarische Übersicht der Dichtekoeffizienten:

NQ10 / HAB-1				NQ10 / HAB-1			
COS	0,20	CUS	0,40	COS	0,30	CUS	0,60
	0,00		0,00		0,00		0,00
CSS	0,30	DL	16	CSS	0,40	DL	19
			0				0

Dichtekoeffizienten PAG en vigueur (links) und PAG modifié (rechts)

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

- Erhöhung der Dichtekoeffizienten [COS, CU, CSS, DL] für das NQ10

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Altgemeinde Wiltz wurde am 08.05.2017 durch den Innenminister genehmigt und basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant 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 28 juillet 2011 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

Da sich derzeit weitere punktuelle PAG-Änderungen in der Genehmigungsprozedur bzw. Ausarbeitungsphase befinden, wird zum aktuellen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer „Version coordonnée“ verzichtet.

Die PAG-Änderung „Batzendell“ 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 nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-25-0028/NS/2.3, datiert auf den 17. März 2025). Das MECB merkt in seiner Stellungnahme an, dass entsprechend den Ergebnissen der faunistischen Studie ein möglichst großer Teil der bestehenden Grünstrukturen erhalten werden soll.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Erhöhung der Dichtekoeffizienten) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Zur Orientierung und um die räumlichen Gegebenheiten des Plangebietes nachvollziehen zu können, wird zunächst das Plangebiet lokalisiert und mit einigen Fotos aus unterschiedlichen Blickrichtungen dargestellt:

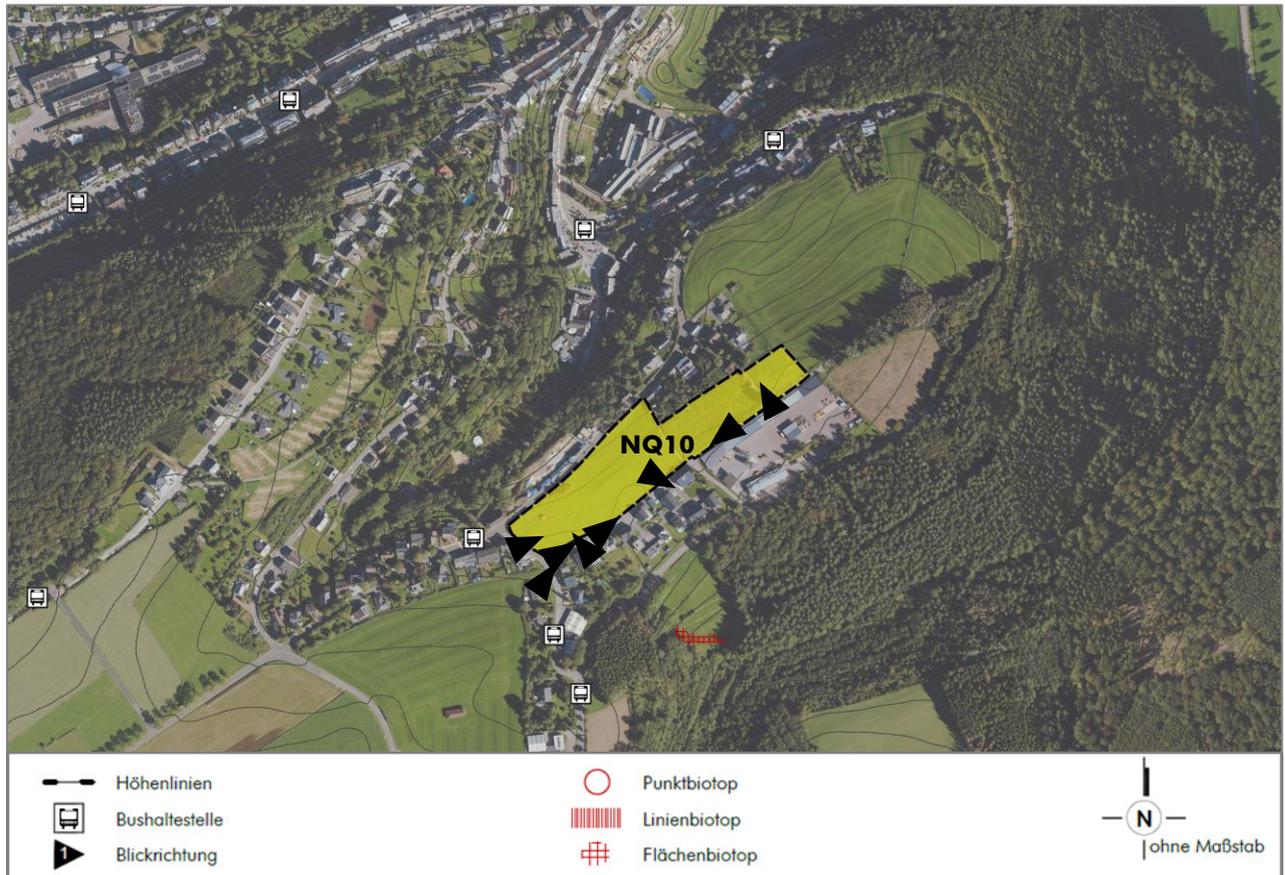


Abbildung 4: Blick in Richtung Nordosten auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung der Straße „Op Batzendell“



Abbildung 5: Blick auf die umgebene Bebauung der Straße „Op Batzendell“



Abbildung 6: Blick von der südöstlichen Plangebietgrenze in Richtung Norden



Abbildung 7: Blick in Richtung Südwesten auf das Plangebiet hinter der Ponts et Chaussées Fläche



Abbildung 8: Blick in Richtung Nordosten auf das Plangebiet und dessen Gefälle, sowie den Anfang der Straße „Op Batzendell“



Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet in Richtung Nordosten von der „Rue Hedeknippen“ aus



Abbildung 10: Blick auf die Topographie des Plangebietes von der „Rue Hedeknippen“ aus



Abbildung 11: Blick von der südwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung „Route de Bastogne“

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

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

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Batzenell“, Wiltz
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	CDA Wiltz
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-PSL; PSP; PSZAE
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 und Pkt. 1.5.

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 zur 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 „3ième Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ (2019)
- ▶ der „Plan National de Mobilité (PNM 2035)“ (2022)
- ▶ der „3ième 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 ein 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 Wiltz gehört zum „Espace d’Action – Éisleck“ und wird im PDAT 2023 als „Centre de développement et d’attraction (CDA) – d’importance régionale“ ausgewiesen. Aufgrund dessen ist in der Gemeinde ein erhöhter Bodenverbrauch möglich. Die Erhöhung der Dichtewerte des Plangebietes „Batzendell“ widerspricht nicht den Zielen des PDAT. Vielmehr entspricht eine Erhöhung der Dichtewerte der PDAT-Zielsetzung einer nachhaltigen Bodennutzung und der innerörtlichen Nachverdichtung. Somit können Perimetererweiterungen an anderen Orten vermieden werden.

1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Wiltz ist von mehreren sektoriellen Leitplänen betroffen (PSL; PSP; PSZAE), welche aber nicht in direkter Verbindung mit dem Plangebiet stehen und somit keine erheblichen Auswirkungen von deren Bestimmungen auf das Plangebiet erwarten lassen.

Aufgrund der direkten Nähe des Plangebietes zum „PSP grands ensembles paysagers - Haute-Sûre-Kiischpelt“ und der Kuppellage des Plangebietes soll zur Wahrung des Landschaftsschutzes im weiteren Verlauf der Planung auf eine ausgewogene Integration in die Landschaft geachtet werden.

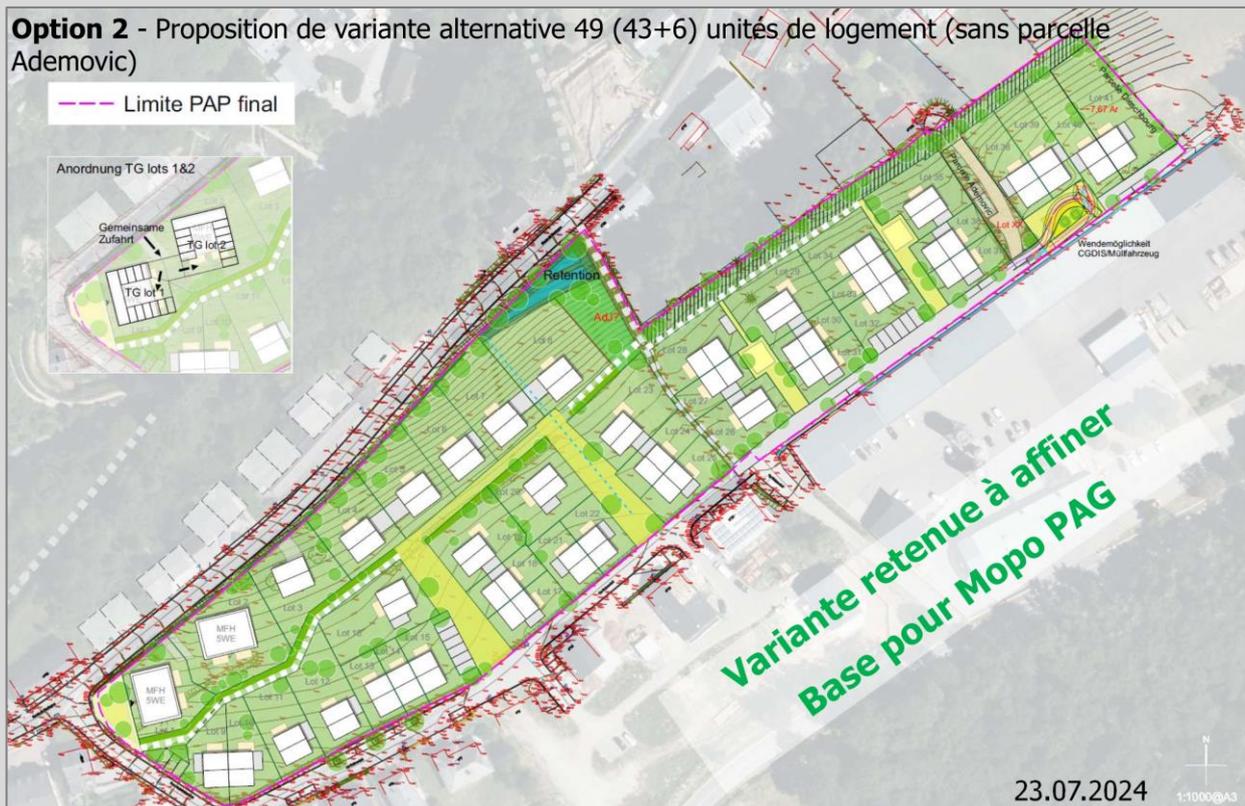


Abbildung 12: Auszug aus dem städtebaulichen Erschließungskonzept zum PAP – Stand 23.07.2024. Quelle: Dossier de synthèse - PACT 2024

Dennoch haben die sektoriellen Leitpläne Auswirkungen auf die zukünftige Bevölkerung des Plangebietes „Batzendell“. So werden z.B. durch die bestehende „zone d’activité économique régionale – N°60 Salzbaach“ und die „zone d’activité économique nationale – N°59 Wiltz“ für die dort ansässigen Gewerbe, Arbeitsplätze vor

Ort gesichert. Zusätzlich liegt das Plangebiet „Batzendell“ nur knapp 1,5km entfernt von der ZAE – Salzbaach, was die Funktion des arbeitsplatznahen Wohnens des zukünftigen Quartiers stärkt.

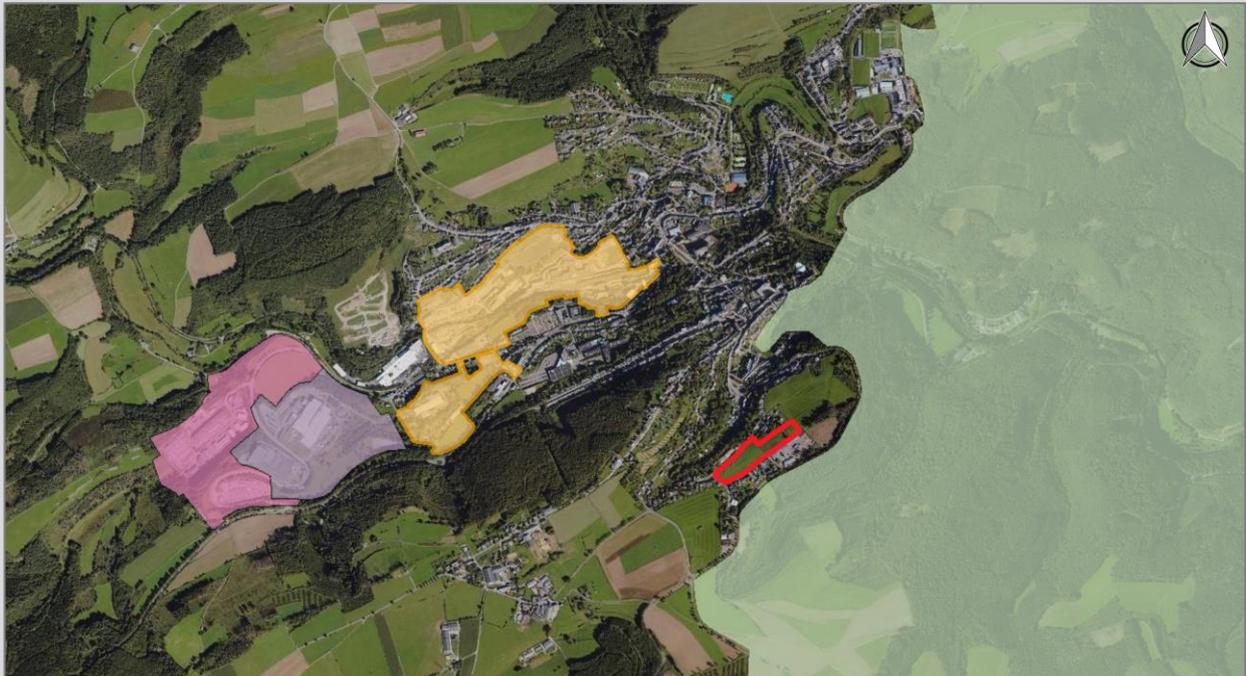


Abbildung 13: Sektorielle Leitpläne in der Ortschaft Wiltz (Rosa & Lila = bestehen Gewerbegebiete des PSZAE; Orange = Wohnvorranggebiete des PSL; Grün = grands ensembles paysagers des PSP; Plangebiet = Rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
2.1 Bevölkerungsentwicklung	Anstieg der Bevölkerung
2.2 Altersstruktur	-
2.3 Haushaltsstruktur	-
2.4 Entwicklungstendenzen	Nachverdichtung

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.1 und Pkt. 2.4.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

und

2.4 Entwicklungstendenzen

Mit Ausnahme der Ortschaft Selscheid, die im Zeitraum 1981-1991 eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweist, wachsen seit 1981 alle Ortschaften der Gemeinde Wiltz. Die Bevölkerung in der Gemeinde Wiltz ist in den letzten 10 Jahren um 1.863 Personen bzw. 1,07%/Jahr gestiegen. Absolut hatte die Stadt Wiltz (mit den Ortschaften Weidingen und Roullingen) den höchsten Bevölkerungsanstieg (+2.512 Personen).

	1981	1991	2001	2011	2021	1981 - 2021
Erpeldange	78	97	187	249	444	366
Eschweiler	155	172	195	271	411	256
Knaphoscheid	75	87	171	256	311	236
Selscheid	59	45	56	76	119	60
Wiltz (mit Weidingen und Roullingen)	3.824	3.961	4.567	4.906	6.336	2.512
Gesamtgemeinde	4.191	4.362	5.176	5.758	7.621	3.430

Abbildung 14: Gesamt-Bevölkerungsentwicklung (absolut) auf Ortschaftsebene in der Gemeinde Wiltz von 1981 - 2021. Quelle: CO3 2023 auf Basis von statec.lu 2021 und AC de Wiltz 2021 (Stadt Wiltz = Ortschaften Weidingen, Roullingen und Wiltz, da die Ortschaften Weidingen und Roullingen von STATEC damals nicht als eigenständige Ortschaften geführt wurden, so dass 1981, 1991, 2001 und 2011 keine differenzierteren Zahlen vorliegen)

Für das Jahr 2024 belief sich die Bevölkerung der Ortschaft Wiltz auf 6.016 Einwohner (CTIE 31.12.2024), was einer Bevölkerungswachstums von 8,97% zum Referenzjahr 2021 (CTIE 32.12.2021) entspricht.

Bereits unter den aktuell rechtskräftig applizierbaren Dichtekoeffizienten (DL = 16WE/ha) für das vorliegende Plangebiet „Batzendell“ wäre bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt ein Bevölkerungsanstieg von 96 Einwohnern möglich. Durch die geplante Nachverdichtung aufgrund der Erhöhung der Dichtekoeffizienten auf DL = 19WE/ha wäre ein zukünftiges Bevölkerungswachstum von 114 Einwohnern möglich was einem Bevölkerungswachstum von 1,9% (Referenz 2024: 6.016 EW) entspräche (Erhöhung durch den Pacte Logement nicht eingerechnet). Durch die punktuelle PAG-Änderung ergibt sich somit ein erhöhtes Einwohnerpotenzial von 18 Einwohnern (Erhöhung durch Pacte Logement nicht mit eingerechnet).

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

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

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

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

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1.

Die Parzellen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Parzellen 672/5133 und 672/5132 (Treppe und Straße „Op Batzendell“ – Stadt Wiltz – in gelb) in Privatbesitz.



Abbildung 15: Grundbesitzverhältnisse der Plangebietsfläche (gleiche Farbe = gleiche Besitzer | rot umrandet = Plangebiet). Quelle: CO3 2025

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

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Einfamilienwohnen am Ortsrand
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	aufgelockerte Bauweise am Ortsrand
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5 Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2 und Pkt. 5.3.

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung und

5.3 Charakterisierung der Bausubstanz

Innerhalb einer Ortschaft bestehen Quartiere mit variierender baulicher Dichte. Grundsätzlich ist im zentralen Ortskern eine höhere Bebauungsdichte anzustreben. Die baulichen Dichten und Gebäudehöhen sollten sich radial vom Ortskern ausgehend oder linear entlang der Hauptverkehrsachsen sukzessive reduzieren. Im Übergangsbereich zwischen Kern- und Randlage sind moderat verdichtete Strukturen zu realisieren, die eine vermittelnde Funktion zwischen den hochverdichteten Zentren und den aufgelockerten Randbereichen übernehmen.

Die geplante Aufsiedlung des Plangebietes als HAB-1 mit Einfamilienhäusern am Ortsrand stellt eine optimale Nutzungsstruktur für die Lage des Plangebietes dar. Zukünftig soll ein naturnahes und lebenswertes Wohnquartier am Ortsrand mit angemessener Wohndichte entstehen, das eine rationelle Bodennutzung gewährleistet und den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung nach Wohnraum und geänderten Nachfragestrukturen nachkommt. Zudem entspricht eine Nachverdichtung im bebaubaren Bereich der Zielsetzung des PDAT einer nachhaltigen Bodennutzung.

Aufgrund der Ortsrand- und der Kuppellage des Plangebietes erfolgt eine mäßige Erhöhung der Dichtekoeffizienten, sodass eine ausgewogenen Einbettung in die Landschaft sowie der Herstellung eines aufgelockerten, lebenswerten Wohnquartieres am Ortsrand, was sich optimal in sein Umfeld einbettet, bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

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

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Batzenell“, Wiltz
6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Bevölkerungsanstieg - Kinder

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.2.

6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen

Die schulischen Kapazitäten der Gemeinde Wiltz sind derzeit ausreichend.

Durch die geplante Erhöhung der Dichtewerte von DL = 16WE/ha auf DL = 19WE/ha kann die Bevölkerungszahl um insgesamt ca. 114 Einwohner ansteigen.

Ausgehend davon, dass in der Gemeinde Wiltz bevorzugt Familien mit wenigen Kindern leben und im Rahmen des Großprojektes „Wunne mat der Woltz“ sich eine neue Schule in Planung bzw. Bau befindet, ist durch das veränderte Entwicklungspotential (Erhöhung DL) mit keinen Engpässen bezüglich der schulischen Kapazitäten zu rechnen.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Batzenell“, Wiltz
7.1 Verkehrsnetze	Erschließung
7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Busnetz und Haltestellen
7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 und Pkt. 7.2.

7.1 Verkehrsnetze

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Straßen „Rue Hedeknippchen“, „Route de Bastogne/CR318“ und „Op Batzenell“. In direktem Umfeld liegt die „Route d’Ettelbruck/N12“ welche nicht nur von regionaler, sondern auch von nationaler Bedeutung ist, da sie von der Hauptstadt des Landes über unter anderem Reichlange (Gemeinde Redange/Attert) und Wiltz bis zur Wemperhardt (Gemeinde Weiswampach) führt.



Abbildung 16: Straßennetz im direkten Umfeld des Plangebietes. Quelle: geoportail.lu 2025

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die süd- und nordöstliche Plangebietsgrenze entlang der Straße „Op Batzendell“ und den verkehrlichen Ausbau des aktuellen Fußweges hinter dem „Ponts et Chaussées Depot“ erfolgen.

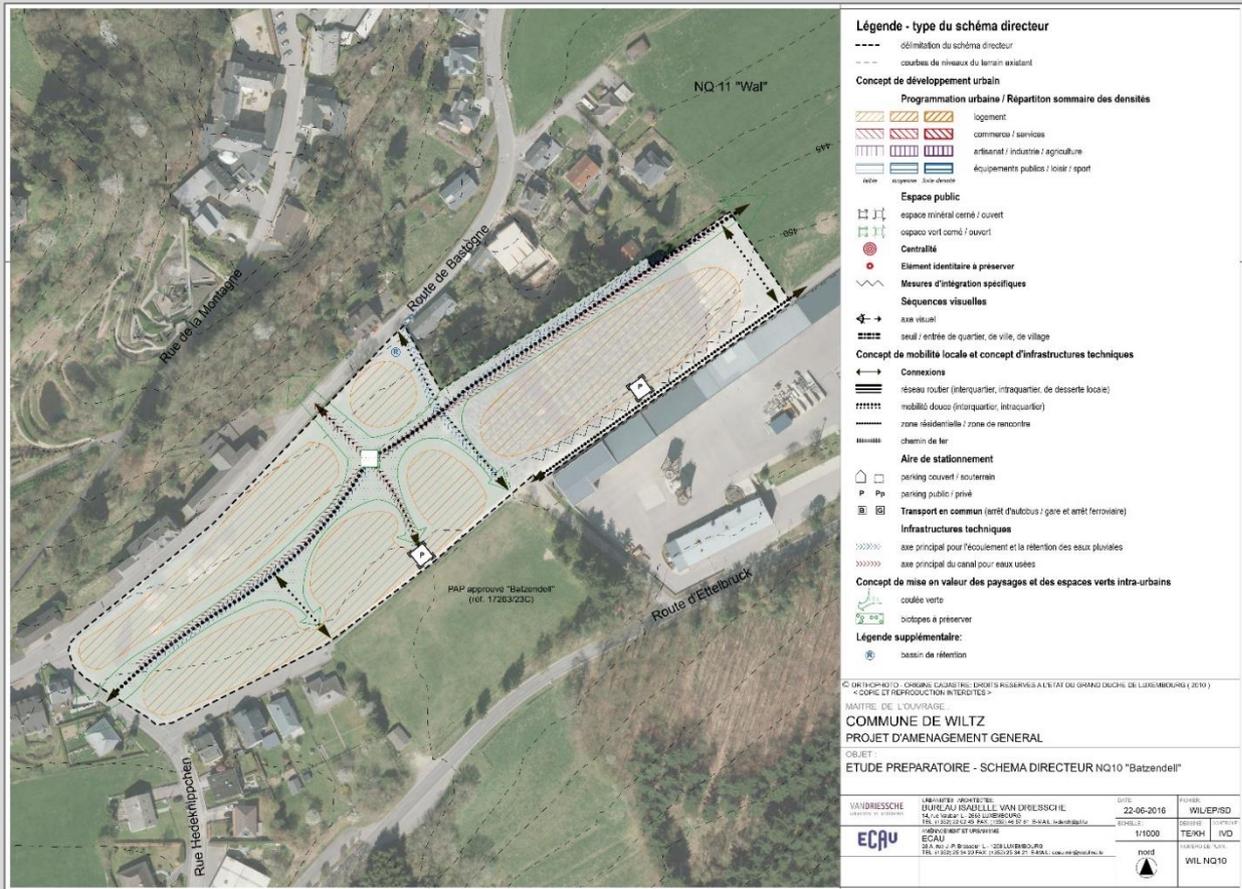


Abbildung 17: Verkehrliche Anbindung des Plangebietes nach Schéma Directeur. Quelle: VanDriesche und ECAU 2016

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Bushaltestellen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 35m westlich der Plangebietsfläche auf der „Route de Bastogne“ (Wiltz – Bastnacherstroos) und bedient zwei Buslinien (N° 146 – Wiltz-Goesdorf-Kautenbach & N° 147 – Wiltz-Nocher-Goebelsmuehle). Weiter südlich des Plangebietes befinden sich die beiden anderen Haltestellen in der „Rue Hedeknippen“ (Wiltz – Heedeknippen) und in der „Route d’Ettelbruck“ (Wiltz – Batzdendell). Diese liegen jeweils in ca. 120m und 200m Entfernung vom Plangebiet und bedienen zum einen die Buslinie „CB W11“ (Wiltz – Heedeknippen) und zum anderen N° 130 & N° 992 (Wiltz – Batzdendell), welche das Plangebiet mit dem Ortszentrum sowie Ettelbruck und Bastnach (B) verbinden.

Aufgrund der räumlichen Verteilung der Bushaltestellen im direkten Umfeld des Plangebietes sind die vorhandenen Bushaltestellen gut fußläufig erreichbar. Die bestehenden Buslinien binden das Plangebiet gut an das Ortszentrum von Wiltz mit dem Bahnhof an. Allerdings würde sich eine Diversifikation der regionalen Busverbindungen positiv auf die Anbindung der Plangebietsfläche auswirken.



Abbildung 18: ÖPNV-Busnetz und Haltestellen im direkten Umfeld des Plangebietes. Quelle: geoportail.lu 2025

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
8.1 Trinkwasserversorgung	Trinkwasserkapazitäten
8.2 Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten
8.3 Schutzzonen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 und Pkt. 8.2.

8.1 Trinkwasserversorgung

und

8.2 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Anpassung der Dichtewerte werden die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiltz und somit auch die Kapazitäten der Trinkwasserversorgungs- und der Abwasserentsorgung durch das Planvorhaben steigen.

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Wiltz wurde auf Basis einer Netzwerkanalyse für das Jahr 2019 untersucht. Bei einer Einwohnerzahl von 7.621 betrug der jährliche Wasserverbrauch 475.566m^3 . Der tägliche Wasserbedarf lag im Mittelwert bei $1.302,92\text{m}^3/\text{d}$, mit einer Spitzenlast von $218,06\text{m}^3/\text{h}$ an Spizentagen. Aufgrund geplanter Siedlungserweiterungen und wirtschaftlicher Entwicklungen wird ein Bevölkerungsanstieg auf 13.750 Einwohner erwartet, was den Spitzenlastbedarf langfristig auf $362,2\text{m}^3/\text{h}$ erhöht. Die bestehende Infrastruktur ist hydraulisch weitgehend leistungsfähig, jedoch sind viele Wasserspeicher nicht ausreichend dimensioniert, um den Spitzenbedarf zu decken. Daher sind mittelfristige Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die kontinuierliche Überwachung des Wasserbedarfs und gegebenenfalls erneute Netzberechnungen sind essenziell, um die Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten.

Die Berechnungen im Rahmen der Netzwerkanalyse ergaben, dass die mittel- ($218,06\text{m}^3/\text{h}$) bis langfristig ($362,2\text{m}^3/\text{h}$) vorhergesagten Trinkwasserkapazitäten auch bei Spitzenlasten ausreichen, um sowohl die bestehende als auch die künftig zu erwartende Versorgung sicherzustellen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist ein geregelter Kanalanschluss an die biologische Kläranlage in Wiltz für das vorliegende Planvorhaben vorausgesetzt. Die Kläranlage verfügt aktuell bereits über ausreichend Kapazitäten (16.500EW) und eine zukünftige Erweiterung dieser ist bereits in Planung, wodurch bestehenden Kapazitäten vorerst auf 20.000 bis 22.000EW und zu einem späteren Zeitpunkt auf über 30.000EW erhöht werden sollen.

Eine geregelte Abwasserentsorgung ist sichergestellt.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Versiegelung
9.2	Schutzgut Landschaft	Hanglage
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Nähe zu internationalen Schutzgebieten; Artenvorkommen
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsraum; Hitzeinseln
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1, Pkt. 9.2, Pkt. 9.3 und Pkt. 9.4.

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet ist noch gänzlich unversiegelt, mit Ausnahme eines kleinen Teils der Straße „Op Batzendell“ und der Treppe, die hin zur „Route de Bastogne/CR318“ führt. Die geplante Bebauung mit erhöhten Dichtewerten wird unumgänglich zu einer höheren Flächenversiegelung beitragen, welche allerdings im Umkehrschluss dazu führt, dass eine erhöhte Einwohnerzahl dort angesiedelt werden kann und andere Freiflächen dadurch von Bebauung freigehalten werden können.

Bei der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und auf die Planung von Grünanlagen und begrüntem öffentlichen Flächen zu achten.

9.2 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der erhöhten Hanglage wird das Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung vom Hauptsiedlungskörper Wiltz aus sichtbar sein. Im weiteren Verlauf der Planung sollte deshalb besonders auf eine angemessene Dimensionierung, Volumina und Ausrichtung der Gebäude geachtet werden. Der aktuelle PAP-Entwurf sieht im Nordwesten eine Bebauung geringerer Dichte und Höhe vor, um eine angemessene Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des PAGs wird eine dichtere Bebauung als verträglich eingestuft, da hierdurch anderorts Flächen von Bebauung frei bleiben können.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Zur Wahrung der Belange des Habitatschutzes wurde 2023 eine faunistische Geländestudie durch Milvus GmbH erstellt, welche jeweils drei geschützte Vögel- (Bluthänfling; Dorngrasmücke; Haussperling) und Fledermausarten (Breitflügelfledermaus; Kleiner Abendsegler; Zwergfledermaus) im Plangebiet festgestellt hat. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Hinweise auf ein aktuelles Artenvorkommen der Haselmaus. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Quartiere oder essenzielle Habitate von Fledermäusen festgestellt; das Gebiet dient lediglich als Jagdrevier. Daher sind neben den allgemeinen Hinweisen der faunistischen Studie keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nördlich des Vorhabens befinden sich Reviere der Dorngrasmücke und des Bluthänflings, deren Brutstätten zwar nicht direkt vom Projekt betroffen sind, deren Nahrungsflächen jedoch teilweise beansprucht werden. Daher wird empfohlen, entlang der Ostgrenze („zone de servitude urbanisation 2 – écran de verdure“)

des Vorhabens eine 10m breite Heckenstruktur als CEF-Maßnahme zu schaffen, um weiterhin geeignete Brutstätten mit angrenzenden Nahrungsflächen im umliegenden Offenland sicherzustellen. Auch der Haussperling nutzt als Randsiedler die Fläche regelmäßig zur Nahrungssuche.

In Bezug auf die ökologische Vernetzung sind aufgrund der Beibehaltung der „zone de servitude urbanisation 2 – écran de verdure“ und der geplanten Vernetzung im Rahmen der PAP-Umsetzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

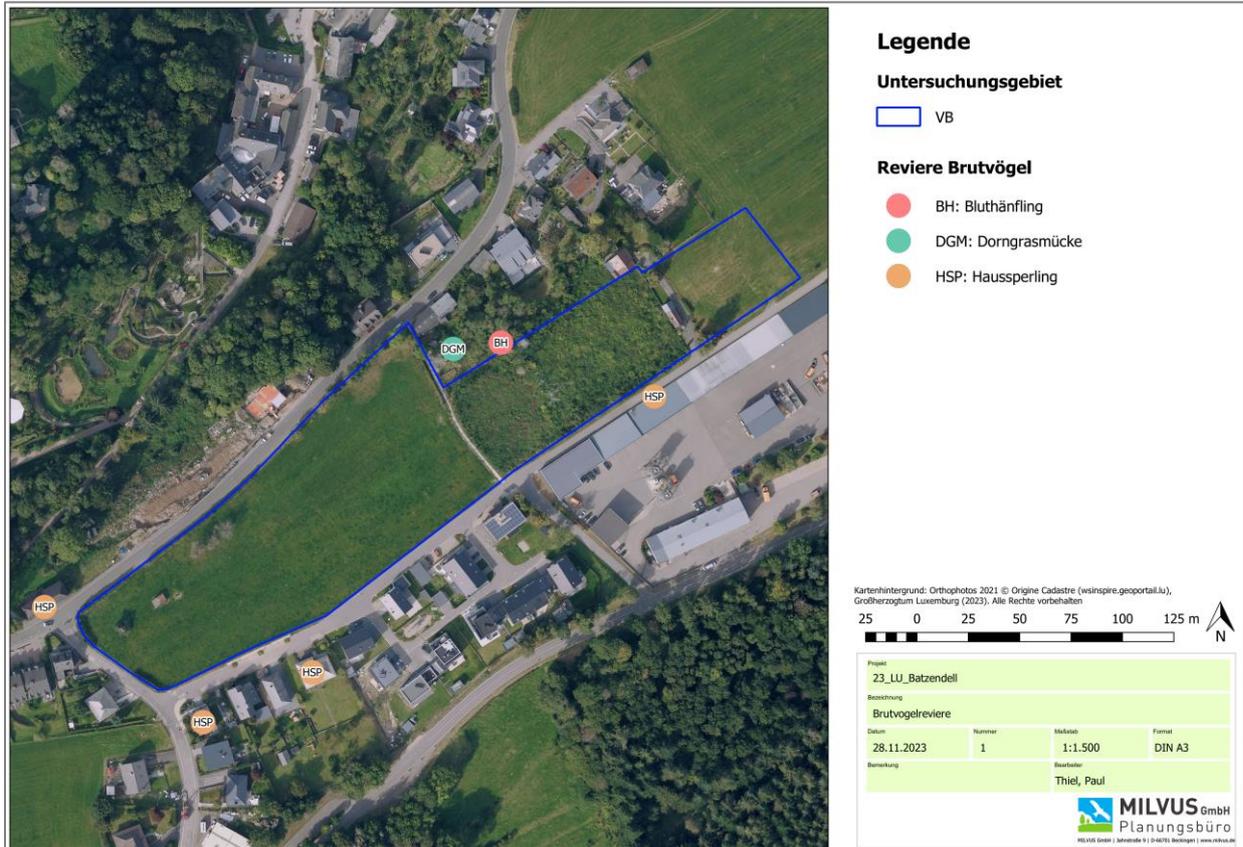


Abbildung 19: im Umfeld des Planungsgebiet befindliche Brutvogelreviere. Quelle: Milvus GmbH 2023



Abbildung 20: im Umfeld des Planungsgebiet befindliche Detektornachweise für Fledermäuse. Quelle: Milvus GmbH 2023

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Dem Umfeld des Plangebietes wird aufgrund bestehender wirkraumbezogener Kaltluftleitbahnen, Kaltluftaustauschbereiche und Parkwinde eine besondere Funktion als klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsraum zugeordnet.

In Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Planung des Wohngebietes auf die Vermeidung von Hitzeinseln und auf die Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Luftzirkulation mit dem Umfeld zu achten.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Wohneinheiten/ha
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1

10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Für das Plangebiet mit einer Größe von 2,4ha ist die aktuelle Anzahl an Wohneinheiten/ha im rechtskräftigen PAG (DL = 16WE/ha) recht niedrig angesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass sich Wiltz als regionales CDA und „espace prioritaire d’urbanisation“ zukünftig stärker entwickeln soll und unter Beachtung der Wohnraumproblematik sowie geänderten Nachfragestrukturen schafft die

vorliegende punktuelle PAG-Änderung (Anpassung der Dichtewerte – DL = 19WE/ha) den Rahmen für eine angepasste Entwicklung des Plangebietes und der Stadt Wiltz.

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

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Batzenzell“, Wiltz
11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	verfügbares Wohnbaupotential
11.2 Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1.

11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials

Das Plangebiet „Batzenzell“ zählt zu den innerörtlichen Freiflächen im Rahmen der Bestandsaufnahme des Entwicklungspotentials des rechtskräftigen PAG. Das 2,47ha große Plangebiet macht in etwa 11,38 % des gesamten Entwicklungspotentials für innerörtliche Freiflächen der Gemeinde Wiltz aus. Durch die geplante Erhöhung der Dichtekoeffizienten erhöht sich das bestehende Entwicklungspotential um 7 Wohneinheiten bzw. 18 Einwohner.

kurz- bis mittelfristig verfügbares Entwicklungspotenzial Wohnen - GEMEINDE WILTZ					
Potenzialtyp	Flächenanzahl	ha	WE	EW	Mobilisierung
freier Bauplatz innerhalb eines genehmigten PAP	39	26,07	876	2.311	80 %
Baulücke im Bestand	76	4,80	96	251	60 %
innerörtliche Freifläche	28	21,71	615	1.622	60 %
Baulandreserve	4	0,00	0	0	0%
Total	147	52,58	1.587	4.185	

Abbildung 21: kurz- bis mittelfristig verfügbares Wohnbaupotenzial in der Gemeinde Wiltz (Stand: Juli 2023). Quelle: CO3 2023

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

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Batzenzell“, Wiltz
12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	NATURA2000 ; zone superposé habitat protégé ; zone de servitude d'urbanisation – écran de verdure ; Klima & Luft
12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	-
12.3 Flurbereinigung	-
12.4 Wasserwirtschaft	Oberflächenabfluss
12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.1 und Pkt 12.4.

12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet liegt in ca. 300m Entfernung nördlich von dem NATURA2000 FFH-Schutzgebiet (LU0001006 „Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“) und in ca. 1,0km Entfernung westlich von dem NATURA2000- Vogelschutzgebiet (LU0002013 – Région Kiischpelt).

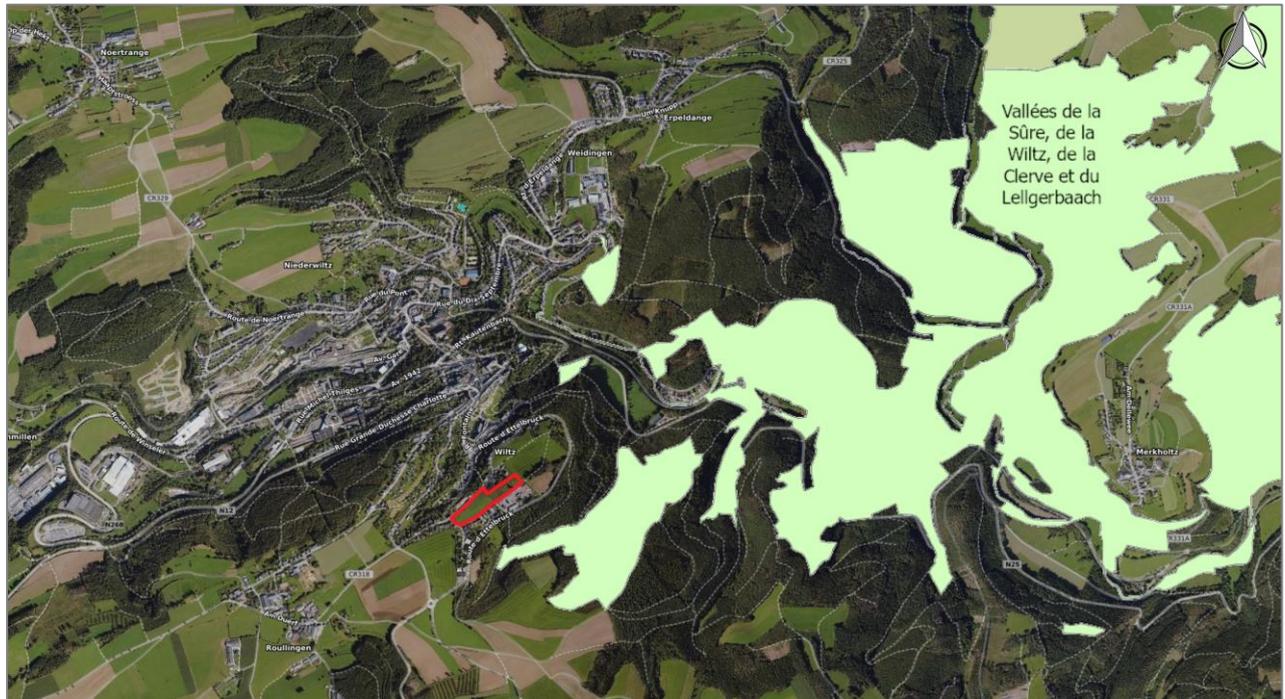


Abbildung 22: NATURA2000 Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (Plangebiet = rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen oder schützenswerte Biotope. Allerdings ist das Plangebiet als „zone superposé habitat protégé et/ou habitat d’espèce protégée“ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung soll wie die bestehende „zone de servitude urbanisation 2 – écran de verdure“ im Nordosten des Plangebietes zur Sicherung der Belange des Artenschutzes beibehalten werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Entfernung zu den Schutzgebieten sowie unter Beachtung der erwähnten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die punktuelle PAG-Änderung (Erhöhung der DL) auf die Schutzgebiete zu rechnen.

12.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone, auch von einer Hochwassergefahr ist aufgrund der Entfernung zum nächsten Vorfluter/Oberflächengewässer sowie der Plateau-/Hanglage des Plangebietes nicht auszugehen. Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets ist vereinzelt von einer mäßigen Starkregengefahr auszugehen, diese ist allerdings nur geringfügig und punktuell ausgeprägt.



Abbildung 23: Starkregengefahrenkarte im und um das Plangebiet (Plangebiet = rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

Im Rahmen der weiteren PAP-Planung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf die Herstellung eines angemessenen Abflusssystems zu achten. Aufgrund der mäßigen Ausprägung der Starkregengefahr werden allerdings keine erheblichen Auswirkungen diesbezüglich erwartet.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Erhöhung WE/ha (DL)
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	verschiedene Wohntypologien
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	1 Phase

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3, Pkt. 1.4 und Pkt. 1.6.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

und

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Innerhalb einer Ortschaft sind unterschiedlich dichte Quartiere zu finden, die folgenden städtebaulichen Regeln folgen:

- ▶ Im Ortskernbereich sollte dichter gebaut werden.
- ▶ Dichten und Höhen sollten radial vom Ortskern bzw. linear von den Hauptverkehrsachsen ausgehend abnehmen.
- ▶ Außerhalb der Ortskerne (Übergang zwischen Ortskern und -rand) sind angepasste, mittlere Dichten, die niedriger sind als in den Ortszentren, anzustreben.

Das Plangebiet befindet sich am süd-südöstlichen Ortsrand von Wiltz und bildet mit der „Route de Bastogne“ (CR318) und der „Route d’Ettelbruck“ (N12) den südlichen Ortsrand.

Im Gebiet sollen überwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Dabei soll die Baudichte von der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten hin zur Wahrung der Belange des Landschaftsschutzes abnehmen. Am südwestlichen Quartierseingang sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Durchmischung der Wohntypologien fördert auch eine soziale Durchmischung innerhalb des Wohngebietes. Zur Umsetzung des städtebaulichen Erschließungskonzeptes soll die DL auf 19WE/ha erhöht werden.

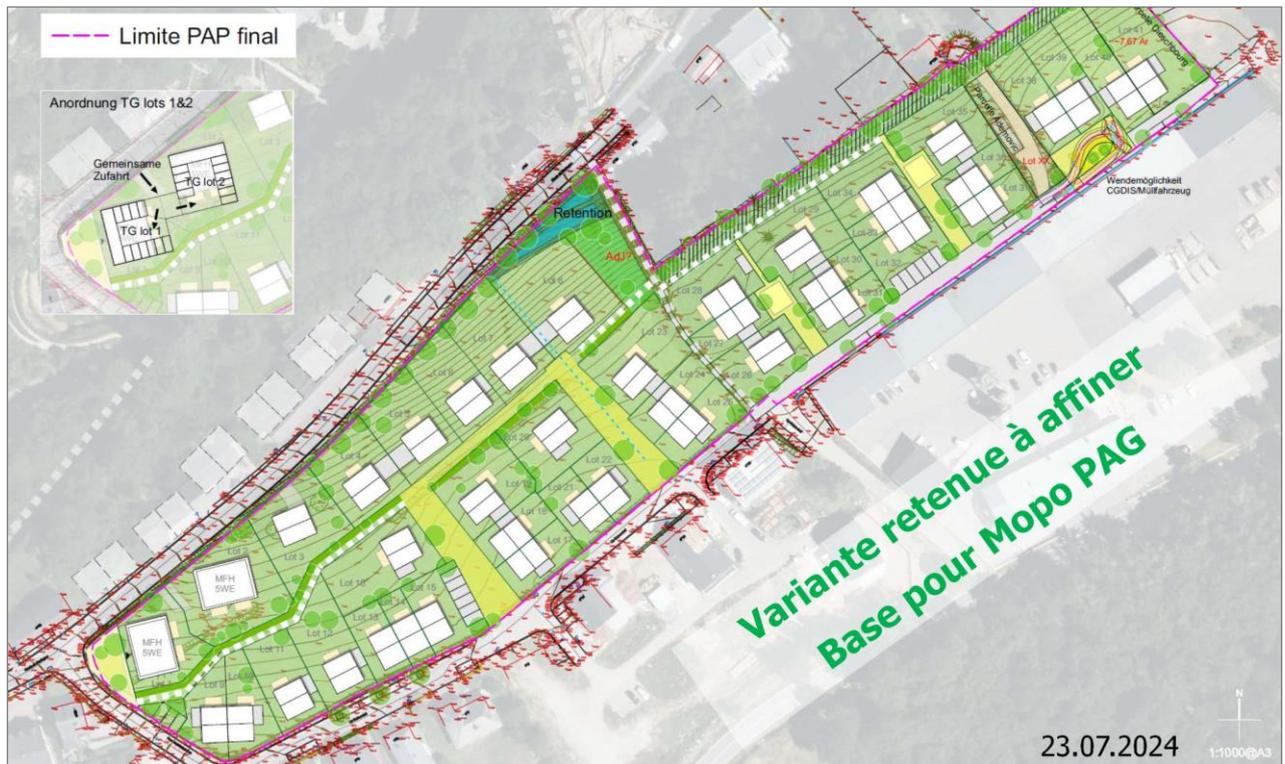


Abbildung 24: Auszug aus dem städtebaulichen Erschließungskonzept zum PAP – Stand 23.07.2024. Quelle: Dossier de synthèse - PACT 2024

1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Ausarbeitung des aktuell rechtsgültigen PAG wurde eine Entwicklung des Plangebietes in Phasen vorgeschlagen:

- ▶ Phase 1: Entwicklung des westlichen Baublocks (mit dem mittig verlaufenden Fußweg als Grenze) unter Einbeziehung einer öffentlichen Grünfläche
- ▶ Phase 2: Entwicklung des Baublocks in der Sackgasse, gegenüber den Gebäuden der „Ponts et Chaussées“ und derzeit der bewaldeten Fläche entsprechend

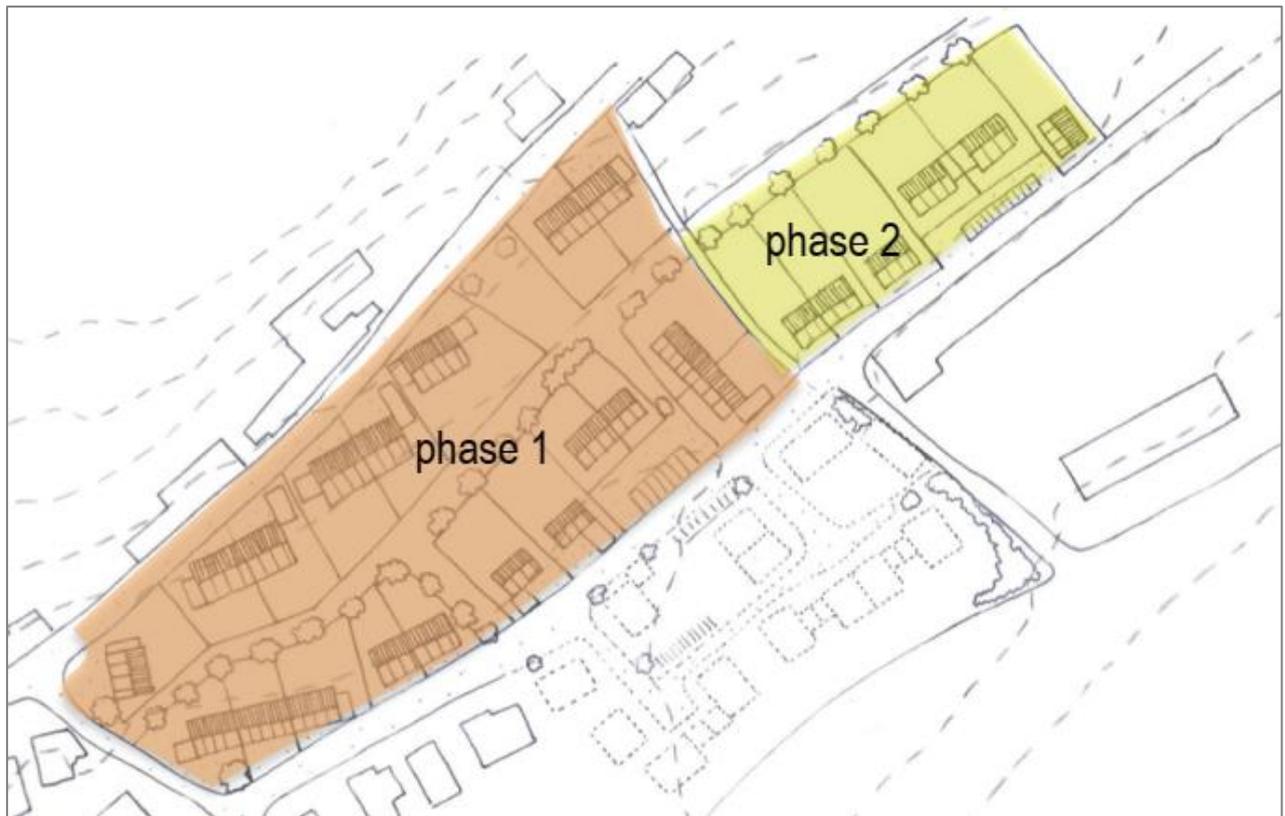


Abbildung 25: mögliche Entwicklungsphasierung des Plangebietes. Quelle: Schéma Directeur – VanDriessche & ECAU 2016

Der derzeitige Projektstand sieht die Entwicklung des Plangebietes in einer Phase vor.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Batzenell“, Wiltz
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Fußwegeachsen
2.3 motorisierter Verkehr	Straßenachsen
2.4 privates Parkraummanagement	Erhöhung Parkraumbedarf

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.2 bis Pkt. 2.4

2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Nach aktuellem Planstand soll das Plangebiet mit Fußwegeverbindungen vom südwestlichen Plangebietsrand über die bestehenden Fußwegverbindung (Treppe & Fußweg – Höhe Straßen „Op Batzenell“ & „Route de Bastogne“) hin zu der zukünftigen Erschließungsstraße im Nordosten intern erschlossen werden. Zugleich dienen diese Korridore der sanften Mobilität als Verbindungselemente zu dem östlich gelegenen „Jardin de Wiltz“ und den Waldflächen im Osten. Somit bestärken die geplanten Fußwegeverbindungen die im direkten Umfeld befindlichen Grünflächen sowie die Aufenthaltsqualität des zukünftigen Wohnquartieres.

2.3 motorisierter Verkehr

Die Straßenplanung sieht vor, ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier herzustellen. Hierfür wird das Plangebiet zukünftig über die Straße „Op Batzenell“ und dem ausgebauten Fußweges hinter dem PxCh Depot erschlossen. Die verkehrsberuhigende Erschließung soll im Bereich der bestehenden Straßenverbindung „Op Batzenell“ in

Form einer Ringstraße/U-förmigen Erschließungsstraße erfolgen. Im nördlichen Teilbereich soll das Plangebiet zukünftig über zwei Stichstraßen und einen Wendehammer erschlossen werden.

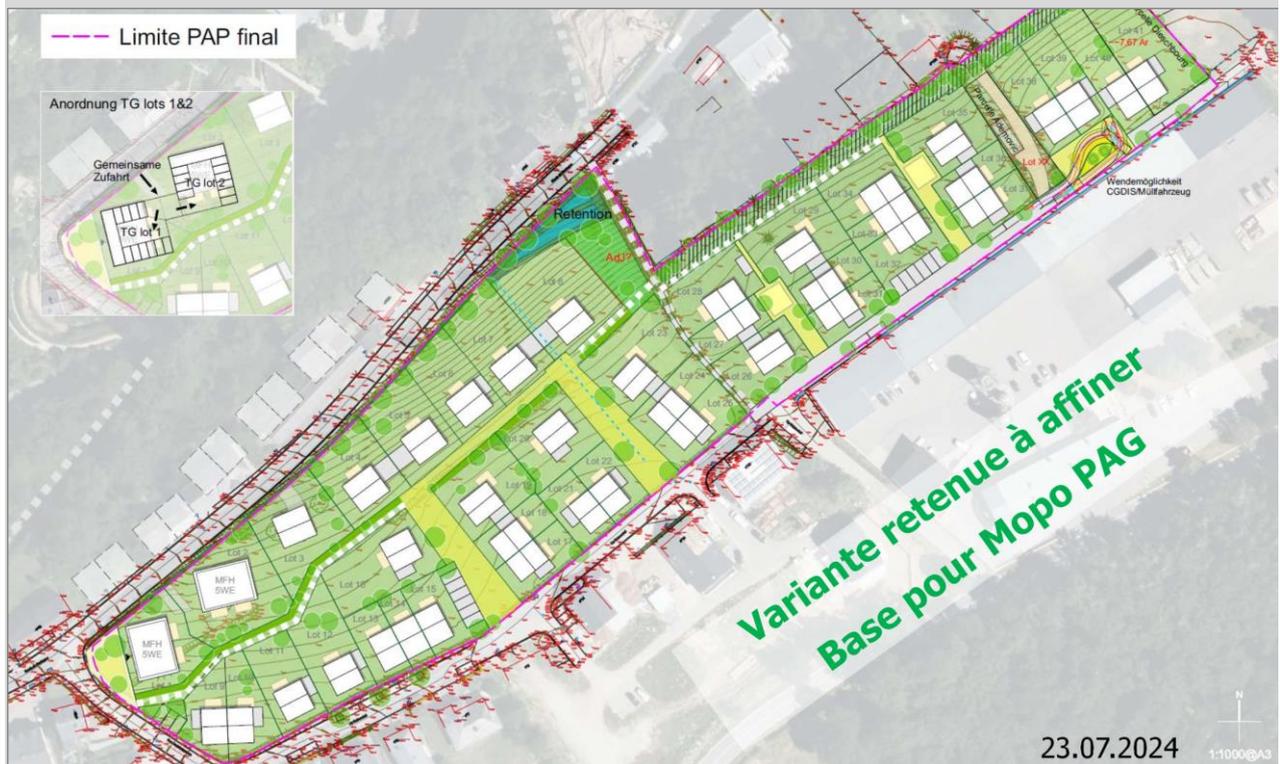


Abbildung 26: Auszug aus dem städtebaulichen Erschließungskonzept zum PAP – Stand 23.07.2024. Quelle: Dossier de synthèse - PACT 2024

2.4 privates Parkraummanagement

Mit der Erhöhung der DL wird folglich die Anzahl an Wohneinheiten/ha ansteigen, somit auch der Bedarf an privatem Parkraum. Im aktuell rechtskräftigen PAG werden folgende Festsetzungen bezüglich des Parkraummanagements festgeschrieben:

Auszug Art. 12 des PAG en vigueur – partie écrite der Gemeinde Wiltz:

« Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire. Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre du PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ) ou de l'autorisation de construire lorsque le site est couvert par un PAP « quartier existant » (PAP-QE).

Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété en situation appropriée tout ou partie des places requises, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement « taxe de compensation » communal fixe les conditions à observer, les montants et les modalités de paiement. Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit. »

Für Ein- oder Mehrfamilienhäuser ist ein Minimalwert von einem Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Die aktuelle PAP-Planung sieht 1,5 Stellplätze pro Wohneinheiten vor, was mit dem rechtskräftigen PAG vereinbar ist. Für die Einfamilienhäuser sind die Stellplätze in Form von Sammelstellplätzen im direkten Umfeld oder direkt auf den Privatparzellen vorgesehen. Für die beiden Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

Aufgrund der Erhöhung der Dichtewerten und dem damit einhergehenden (geringfügigem) Bevölkerungsanstieg ist im weiteren Verlauf der Planung zu klären, wie die öffentlichen Stellplätze verteilt und/oder organisiert werden sollen. Es besteht die Möglichkeit, die öffentlichen Stellplätze entweder entlang der Straßen im Straßenraum oder gebündelt an Sammelstellen zu organisieren.

Aufgrund der Rahmenbedingungen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung (Erhöhung der DL) werden keine erheblichen Auswirkungen durch Organisation der öffentlichen Stellplätze auf die Planung erwartet.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Batzendell“, Wiltz
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Hecke
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	Hecke

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung mit Ausnahme von Pkt. 3.1 und Pkt. 3.4.

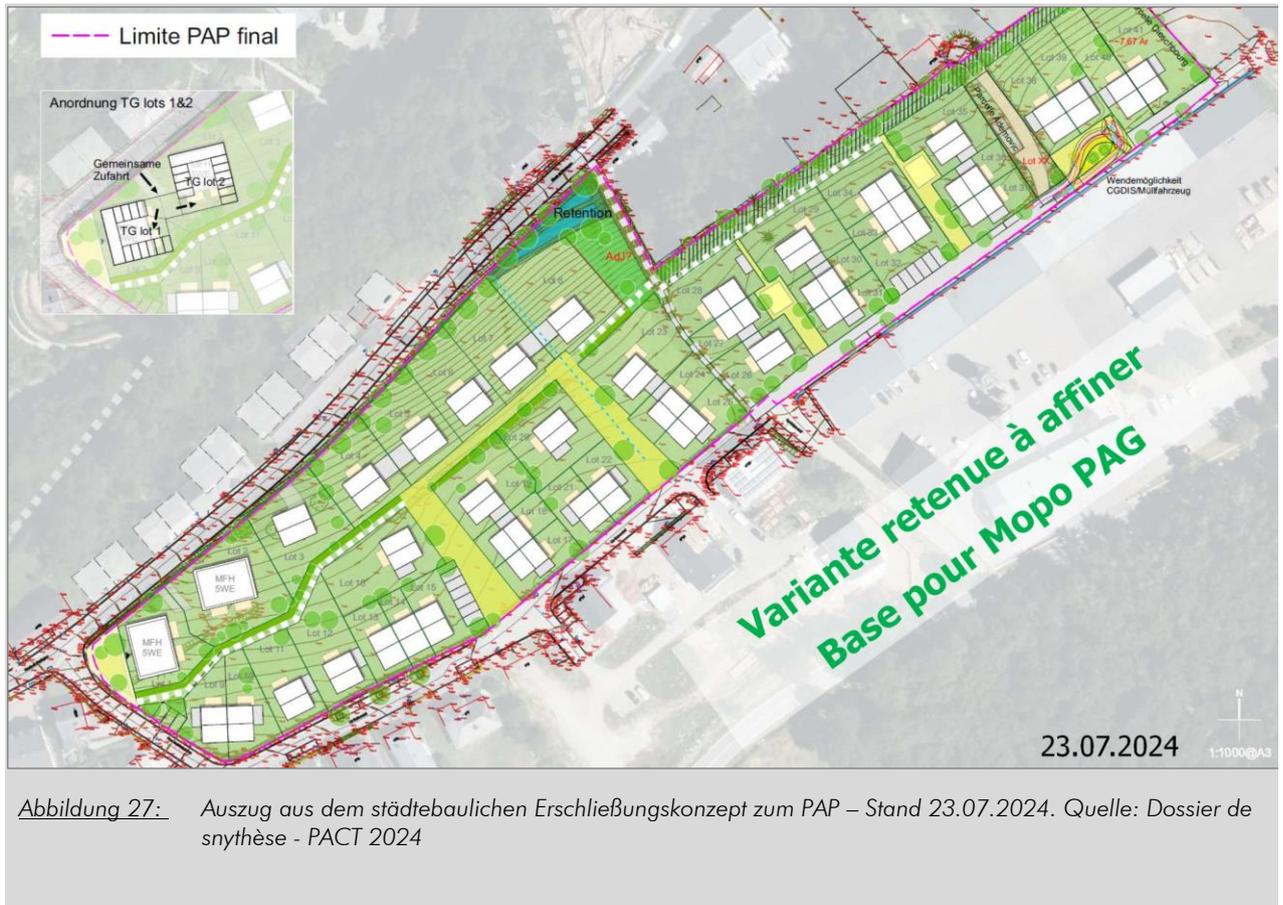
3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

und

3.4 Biotopvernetzung

Die Anpflanzung einer 10m breiten Heckenstruktur („zone de servitude urbanisation 2 – écran de verdure“) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als CEF-Maßnahme zur Sicherung der Belange des Artenschutzes dient zum einen als naturräumliches Element, was die bestehende Landschaft sowie die Grünflächen innerhalb des Plangebietes in Wert setzt. Zum anderen dient diese Heckenstruktur dazu, eine enge Verzahnung des Plangebietes mit den umgebenen Wald- und Freiflächen sowie dem „Jardin de Wiltz“ zu garantieren.

Zusätzlich ist laut PAP-Entwurf eine durchgängig durch das Plangebiet verlaufende „coulée verte“ vorgesehen. In diesem Grünzug befinden sich auch die oben erwähnten Heckenstrukturen, sodass bestehende Grünstrukturen mit neu zu schaffenden verbunden werden können.



4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Altgemeinde Wiltz basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung „Batzendell“ soll lediglich der graphische Teil des PAG geändert werden. Die Änderung des graphischen Teils des PAG umfasst ausschließlich die Erhöhung der Dichtekoeffizienten. Die Grundzonierung und alle überlagernden Festsetzungen sollen beibehalten werden. Ein „Schéma Directeur“ (SD) wurde von VanDriesche und ECAU (2016) bereits erarbeitet. Die Festsetzungen im Rahmen dieses SD (Charakteristika; Herausforderung; städtebauliches Konzept; Mobilität & Infrastrukturen; Landschafts- & Grünraumkonzept; Umsetzungskonzept) werden beibehalten, somit erübrigt sich die erneute Beschreibung der planerischen Leitlinien.

Im SD von VanDriesche & ECAU wurden bezüglich der Dichtekoeffizienten folgende Werte festgelegt:

- ▶ « *Compte tenu de la topographie et de la situation périphérique du quartier, dans un secteur très vert, privilégier une densité faible (maximum 16 logements par hectare).* »
- ▶ « *Nombre de logements et d'habitants estimé : 37 logements, correspondant à environ 92 nouveaux habitants.* »

Durch die vorliegende punktuelle PAG-Änderung sollen die obigen Festsetzungen entsprechend den geänderten Dichtekoeffizienten angepasst werden:

- ▶ « *Compte tenu de la topographie et de la situation périphérique du quartier, dans un secteur très vert, privilégier une densité faible (maximum 19 logements par hectare).* »
- ▶ « *Nombre de logements et d'habitants estimé : 49 logements, correspondant à environ 114 nouveaux habitants.* »

Tabellarische Übersicht der Dichtekoeffizienten:

NQ10 / HAB-1				NQ10 / HAB-1			
COS	0,20	CUS	0,40	COS	0,30	CUS	0,60
	0,00		0,00		0,00		0,00
CSS	0,30	DL	16	CSS	0,40	DL	19
			0				0

Dichtekoeffizienten PAG en vigueur (links) und PAG modifié (rechts)

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° 1707_05_11_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Wiltz aux lieux-dits « Auf dem Burenberg » ; « Im Wahl » ; « Op Bazendell » . et « Route de Bastogne » .

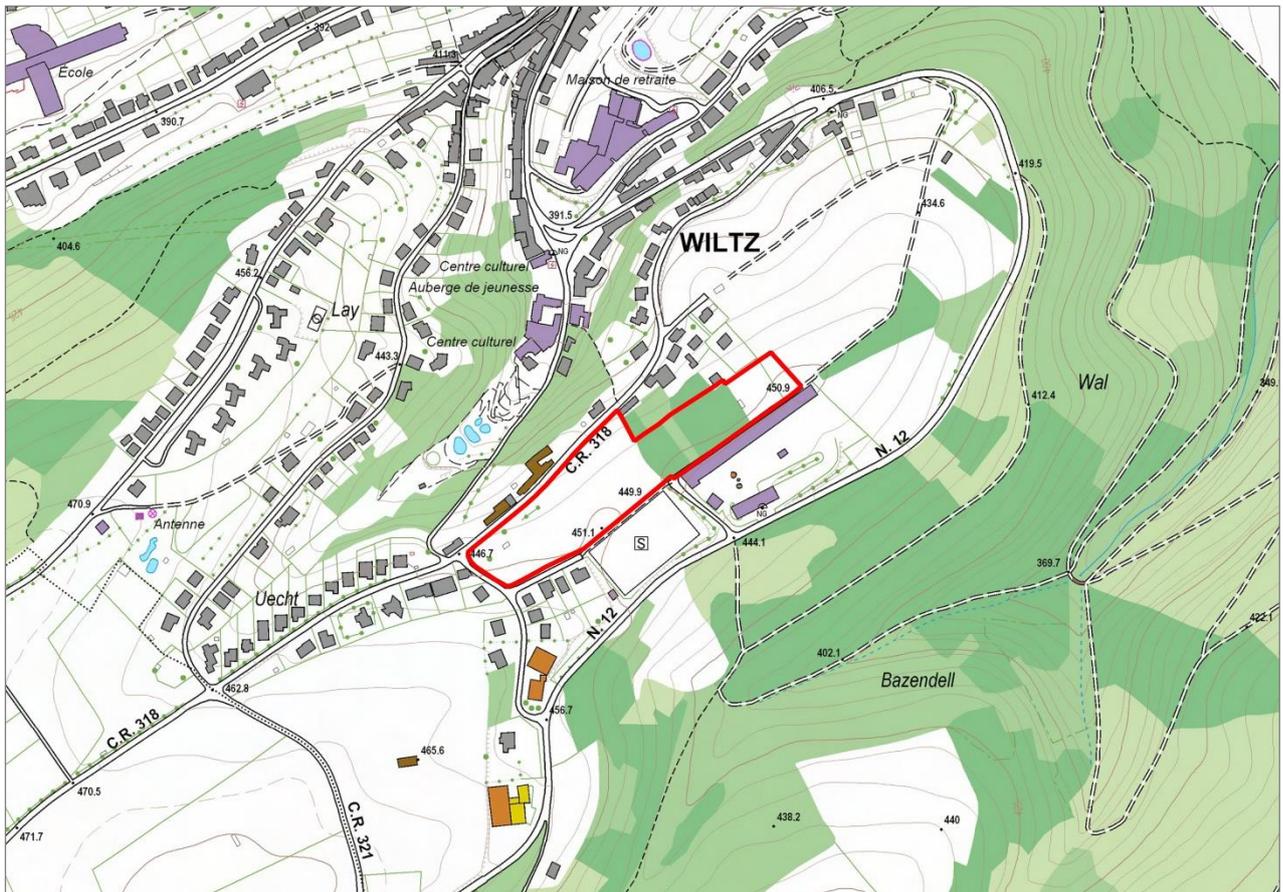


Abbildung 29: Extrait de carte la topographique (sans échelle, Nord en haut). Source: www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la Section WA de Wiltz:

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ▪ 581/5153 | ▪ 672/3831 | ▪ 672/5249 |
| ▪ 581/5154 | ▪ 672/5025 | ▪ 672/5317 |
| ▪ 592/5155 | ▪ 672/5132 | ▪ 672/991 |
| ▪ 594/5156 | ▪ 672/5133 | ▪ 672/994 |
| ▪ 672/3534 | ▪ 672/5157 | ▪ 672/995 |
| ▪ 672/3742 | ▪ 672/5158 | |

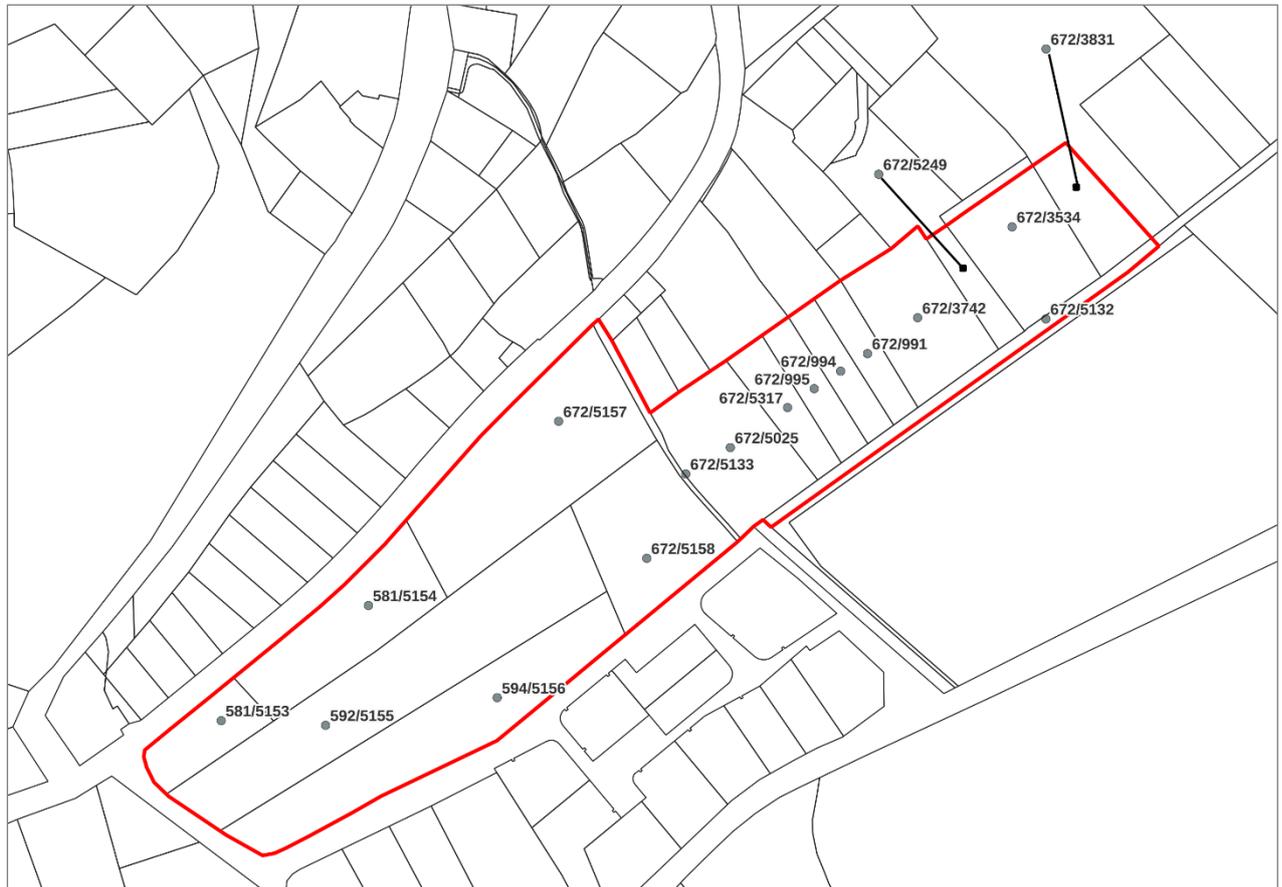


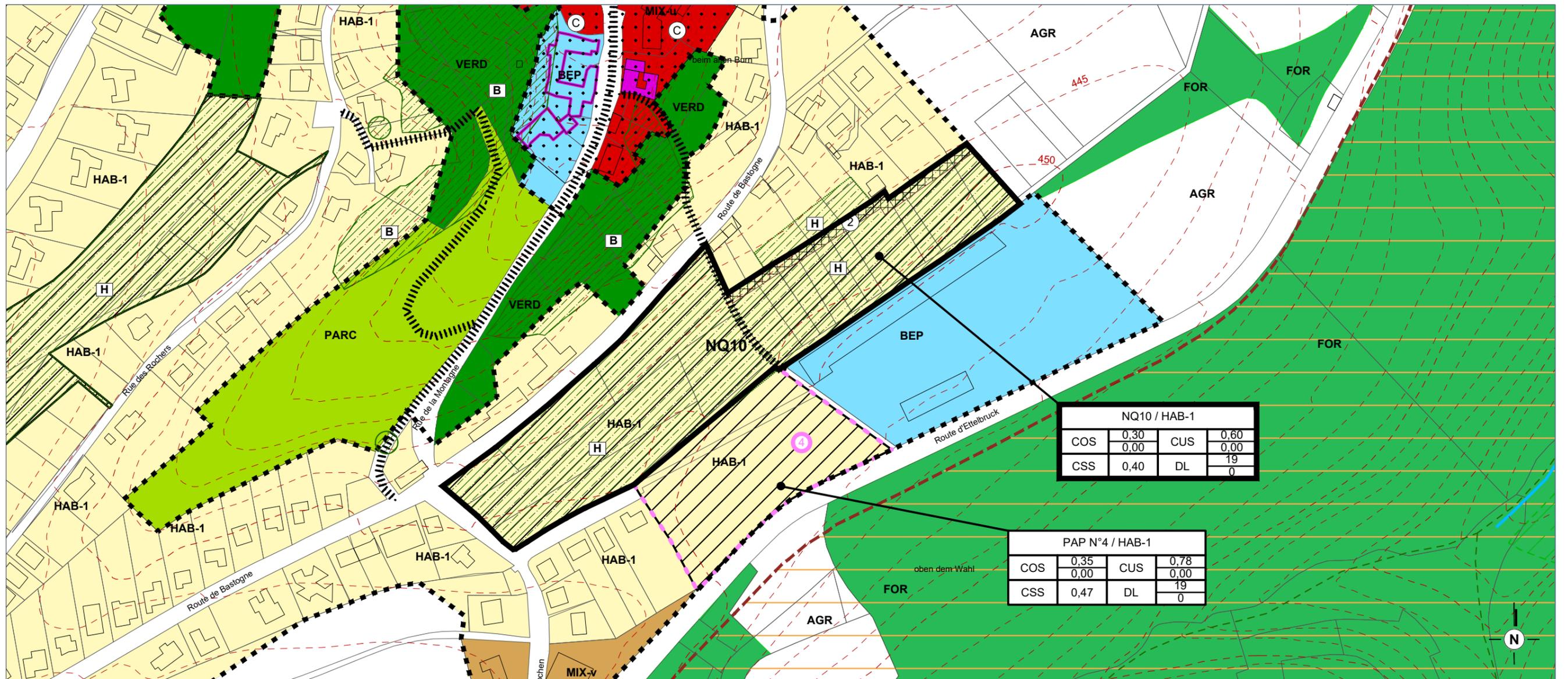
Abbildung 30: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (Surface avec bordure rouge = terrain concerné selon PCN 2025). Source : www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- ▶ Augmentation des coefficients d'utilisation du sol [COS, CUS, CSS, DL].

3.2 Partie graphique



Légende du PAG

- Parcelaire (PCN 2013)
- Bâtiments existants (PCN 2013)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Bâtiments existants (BD-L-TC 2008)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation**
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
 - MIX-u Zone mixte urbaine
 - MIX-v Zone mixte villageoise
- Zones publiques**
 - BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

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.

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- NQ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zones de servitude "urbanisation"
 - "écran de verdure"
- Couloirs et espaces réservés
 - Couloir de mobilité douce existants et projetés

Secteur protégé d'intérêt communal

- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Bâtiment protégé d'intérêt communal
- Gabarit protégé d'intérêt communal

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif) à l'aménagement du territoire - Grands ensembles paysagers "Haute-Sûre - Kilschpelt" (MAT 02.2021)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

- zone protégée d'intérêt national ou communautaire
- Indications sans valeur réglementaire**
- Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif**
 - habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé Luxplan 2016
 - habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon ProChirop 2019
 - biotope protégé surfacique (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009
 - biotope protégé ponctuel (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009

Autres informations à titre indicatif et non exhaustif

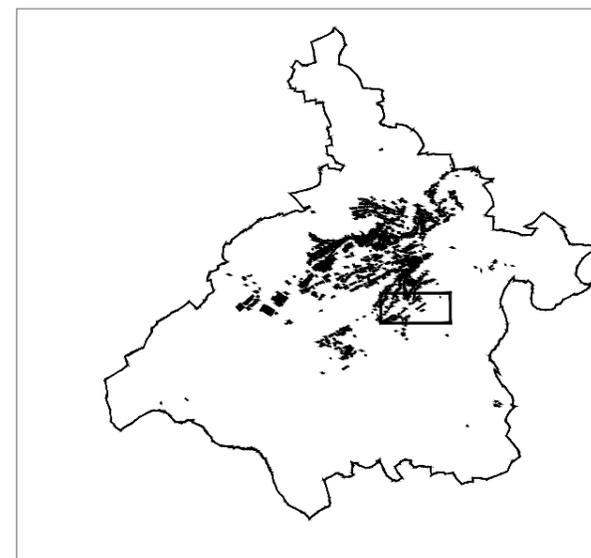
- Périmètre d'agglomération
- Cours d'eau ou ruisseau (selon BD-L-TC 2006 et geoportail.lu 2023)
- Courbes de niveaux
- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

N° PAP	N° Ministère	Date d'approbation
1	15193/23C	03/05/2007
2	16028/23C	23/08/2010
3	18248/23C	18/01/2011
4	17263/23C	12/05/2015
5	18287/23C	26/09/2018

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

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



PCN 2013 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
 BD-L-TC 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
 BD-L-ORTHO 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COncEpt COncEil COmmunication
 en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
 CO3 s.à r.l.
 3, bd. de l'Abatte
 L-1124 Luxembourg
 Tel.: (+352) 26 68 41 29
 Fax: (+352) 26 68 41 27
 Mail: info@co3.lu

Maître d'ouvrage: Administration communale de Wiltz

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAG modifié - ville de Wiltz, "Batzendell"

Modifications	de	Date	Ind.

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 1707_05_11_II

Indice: - Date: 28.04.2025

Elaboré: C. Rabe 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^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE WILTZ						
Fiche de présentation						
Refonte complète du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Wiltz</u>	N° de référence <small>(réservé au ministère)</small> _____				
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Wiltz</u> "Auf dem Burenberg", "Im Wahl", "Op Batzendell", "Route de Bastogne"	Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____				
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>surface brute</u> <u>2,47ha*</u> <small>*surface modification ponctuelle</small>	Approbation ministérielle _____				
Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:				
Espace d'action <u>Éislek</u>	Commune de <u>Wiltz</u>	Surface du territoire <u>1.958,30</u> ha*				
CDA <input checked="" type="checkbox"/>	Localité de <u>Wiltz</u>	Nombre d'habitants <u>6.016</u> hab.**				
Membre du parc naturel <u>Naturpark Obersauer</u>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>1.567</u> empl.***				
Espace prioritaire d'urbanisation <u>x</u>						
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale PCN 2013 (ACT) ** CTIE 31.12.2024 *** STATEC 2013					
Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul Surface brute moyenne par logement _____ m ² Nombre moyen de personnes par logement _____ hab. Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m ² Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m ²						
		nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants						
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]						
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	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha					
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha					