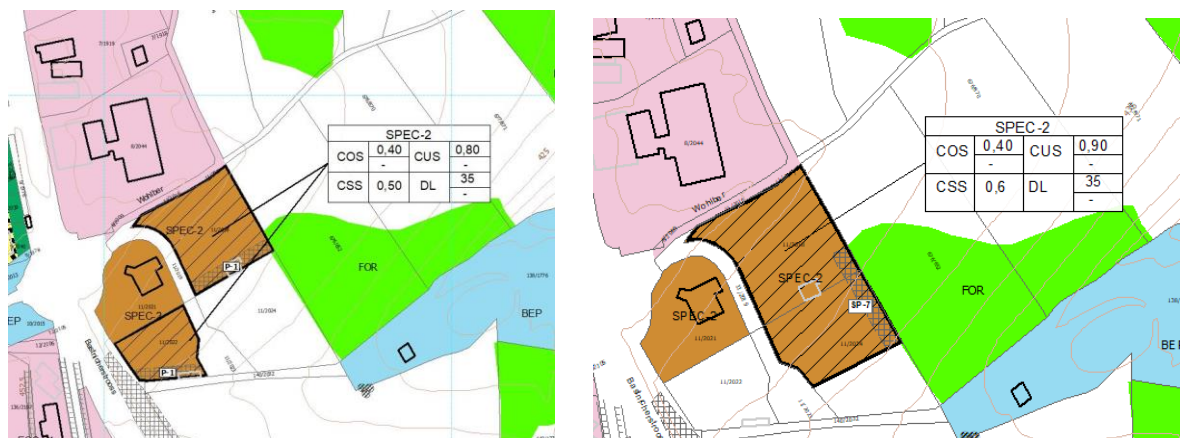


Commune de Winseler

# DEMANDE DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Pommerloch  
« Teilfläche P8 »

## ETUDE PREPARATOIRE FICHE DE PRESENTATION PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

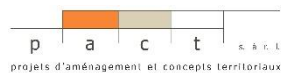


Juli 2019



**Demandeur :****Commune de Winseler**

27, Duerfstrooss  
 L-9696 Winseler  
 Tél: 95 84 74-20  
 Fax: 95 77 73  
 Email : secretariat@winseler.lu  
 Internet: www.winseler.lu

**Elaboré par:**

pact s.à r.l.  
 58, rue de Machtum  
 L-6753 Grevenmacher  
 Tél: 26 45 80 90  
 Fax: 26 25 84 86  
 Email: mail@pact.lu  
 Internet: www.pact.lu

**Date: 23.07.2019**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant*
- Conformément au *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*
- Conformément au *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

**Inhaltsverzeichnis**

<b>0. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN MODIFIKATIONEN.....</b>	<b>3</b>
<b>I. ETUDE PREPARATOIRE .....</b>	<b>4</b>
A. Gesamtbewertung der bestehenden Situation .....	4
B. Entwicklungskonzept.....	7
C. Schéma Directeur .....	8
<b>II. FICHE DE PRESENTATION .....</b>	<b>9</b>
<b>III. PARTIE GRAPHIQUE .....</b>	<b>11</b>

## 0. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN MODIFIKATIONEN

Der PAG der Gemeinde Winseler ist im Jahre 2015 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden.

Datum	Angelegenheit	Dokument(e)
17.09.2015	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 114C-005-2014
06.05.2015	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 7344/PP

Das vorliegende Dokument dient der Zusammenstellung der bisher getroffenen Aussagen und Analysen zur Ortschaft Pommerloch, bezogen auf die vorliegende punktuelle Modifikation des PAG *en vigueur*.

### **Teilfläche „P8“**

Die punktuelle Modifikation „Teilfläche P8“ befindet sich im Südosten der Ortschaft Pommerloch in der Gemeinde Winseler. Sie umfasst die Parzellen 11/2022 und 11/2024. Im aktuell gültigen PAG ist die Parzelle 11/2022 als „zone spéciale – 2“ mit der Überlagerung einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ klassiert, die Parzelle 11/2024 befindet sich außerhalb der bebaubaren Zonen in der „Zone agricole“.

Im Rahmen der Modification ponctuelle soll nun der westliche Teil (Parzelle 11/2022) rückklassiert werden und der östliche Teil (Parzelle 11/2024) als „zone spéciale – 2“ mit der Überlagerung einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ klassiert werden.

Die im Süden der Parzelle 11/2022 befindliche *Servitude urbanisation* entfällt, im Osten der Parzelle 11/2024 gewährleistet auf einer Tiefe von 10 m ein Schutzabstand zum Waldrand mittels einer *Servitude urbanisation spécifique (SP-7)*.

Zur Entwicklung der Fläche besteht die Idee zur Errichtung eines Wohnkomplexes für Senioren mit Wellness-/Fitnessräumen (entsprechend dem aktuellen Text des PAG *en vigueur*). Dementsprechend wird der Anteil an Wohnen in der *Zone spéciale 2* von 35% auf 60% erhöht.

Im nördlichen Teil der Parzelle sind 2 Untergeschosse vorgesehen. Diese laufen durch den natürlichen Geländeverlauf Richtung Süden jedoch ebenerdig aus. Durch zwei zusammenhängende Gebäudekomplexe mit unterschiedlichen Höhen und die Anwendung von Staffelgeschossen, soll sich das Gebäude gut in die Umgebung (bestehendes Hotel) und die Topographie einfügen.

In den Unterschossen befinden sich die Technikräume, Parkplätze und der Schwimmbad- und Wellnessbereich (an der südlichen Grenze). Im Erdgeschoss sind Büros und medizinische Nutzungen vorgesehen. Die oberen Stockwerke dienen dem (betreuten) Wohnen.

**Abbildung 1: Luftbild der betroffenen Parzellen der punktuellen Modifikation**

Quelle: Geoportail.lu 2018

Nachfolgend sind die entsprechenden Punkte zur *Étude préparatoire* für diese Flächen aufgeführt.

## **I. ETUDE PREPARATOIRE**

### **A. Gesamtbewertung der bestehenden Situation**

#### **A.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen**

*Contexte national, régional et transfrontalier – Art. 3.1*

Die Ortschaft Pommerloch liegt im Ösling, der nördlichen Region Luxemburgs. Sie ist Teil der Gemeinde Winseler, welche zum Kanton Wiltz gehört. Die Gemeinde setzt sich aus acht Ortschaften zusammen (Berlé, Doncols, Grümelscheid, Noertrange, Pommerloch, Schleif, Sonlez, Winseler) und belegt eine Fläche von insgesamt 3042 km<sup>2</sup>. An die Gemeinde Winseler grenzen die Gemeinden Winccrange, Wiltz und Lac de la Haute-Sûre sowie im Westen Belgien an.

Die Gemeinde befindet sich durch ihre Lage im ländlichen Raum abseits der urbanen Entwicklungsbereiche. Es bestehen keine Vorgaben durch *sektorielle Leitpläne* und *Plans d'Occupation du sol*.

Der Gemeinde ist es in den letzten Jahren gelungen, einerseits durch die Gewerbezone Pommerloch, andererseits durch das Syndikat mit Wiltz (Industriezone), wirtschaftliche Potentiale zu erschließen.

Die vorliegende punktuelle Modifikation der *Partie graphique* des PAG ist konform mit den Vorgaben der nationalen und regionalen Raumordnungsplanung.

## A.2. Demographie

*Démographie – Art. 3.2*

Die Gemeinde Winseler weist ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf und zählt 1.085 Einwohner (Stand: 2017 Quelle: [http://winseler.lu/decouvrez/commune\\_statistique.php](http://winseler.lu/decouvrez/commune_statistique.php)). Davon leben 109 in der Ortschaft Pommerloch.

<b>Ortschaft</b>	<b>Einwohnerzahl (Stand: 2017)</b>
Berlé	95
Doncols	243
Grümelscheid	94
Noertrange	330
<b>Pommerloch</b>	<b>109</b>
Schleif	7
Sonlez	50
Winseler	157

## A.3. Wirtschaftliche Situation

*Situation économique – Art. 3.3*

Die Branchenstruktur der Gemeinde Winseler ist von einem gesunden Mischungsverhältnis geprägt. Pommerloch besitzt als Handels- und Dienstleistungszentrum und somit auch als Arbeitsplatzgeber in eine bedeutende Funktion. Aufgrund der zentralen Lage von Pommerloch und seiner Bedeutung als Nahversorgungszentrum innerhalb der Gemeinde, schafft die punktuelle Modifikation die Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## A.4. Liegenschaften

*Situation du foncier – Art. 3.4*

Die beiden von der punktuellen Modifikation betroffenen Parzellen sind Privateigentum und gehören einer Familie.

## A.5. Ortsstruktur

*Structure urbaine – Art. 3.5*

Das betroffene Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Pommerloch, das überwiegend von Einrichtungen des Einzelhandels und Tankstellen charakterisiert ist. Westlich des Modifikationsgebietes befindet sich ein Restaurant, nördlich gegenüber der Straße „Wohlber“ eine Tankstelle. Südöstlich der Modifikationsflächen besteht in ca. 60 m Entfernung die Kläranlage mit 800 EWG.

Durch die punktuelle Modifikation wird eine Spezialzone geschaffen, in der Raum für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen etabliert wird. Im Süden bleibt eine Freifläche als Übergang zum Offenland bestehen.

## A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

*Equipements collectifs – Art. 3.6*

In der Ortschaft Pommerloch gibt es keine öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen.

## A.7. Mobilité

*Mobilité – Art. 3.7*

Pommerloch ist durch die Nationalstraßen N15 zu erreichen, die als „*Bastnicherstrooss*“ durch die gesamte Ortschaft führt. Nördlich und südlich des Plangebietes verläuft die Straße „*Wohlber*“, welche über den Kreisverkehr an die „*Bastnicherstrooss*“ angeschlossen ist.

Durch die Ortschaft verläuft eine RGTR Busverbindung. Die drei Haltestellen „*Knauf*“, „*Theis*“ und „*Trëntelhoff*“ werden von fünf Buslinien angefahren (537 Ettelbrück – Wiltz - Bastogne, 622 Wiltz – Harlange – Rambrouch, 634 Wiltz – Breidfeld, 635 Wiltz – Wincrange - Troisvierges, 822 Bastogne - Colmar). Zwei Haltestellen („*Pommerloch - Theis*“ und „*Pommerloch - Trënterhaff*“) befinden sich in ca. 120 m Entfernung in der „*Bastnicherstrooss*“ bzw. in der „*Duerfstrooss*“.

## A.8. Wasser

*Gestion de l'eau – Art. 3.8*

Alle Versorgungs- und Abwasserentsorgungsnetze sind bereits auf der künftig bebaubaren Fläche bzw. in der bestehenden Straße vorhanden und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Das Plangebiet liegt auf dem Kluftgrundwasserleiter *Devon*. Laut des *Projet Règlement-grand-ducal*<sup>1</sup> betreffend den Trinkwasserschutz um den Stausee ist vorgesehen, dass ein Teil der Ortschaft Pommerloch in die Schutzzone III (*zone de protection éloignée*) fällt. Die Modifikationsflächen liegen östlich von der Schutzzone.

## A.9. Natürliche und menschliche Umwelt

*Environnement naturel et humain – Art. 3.9*

Pommerloch liegt auf einem Plateau, das nach Osten und Westen hin leicht abfällt. Es ist teils von großen Waldgebieten, teils von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf den Modifikationsflächen befinden sich keine Biotop, welche unter den Schutz des Artikel 17 *Loi de la protection de la nature et des ressources naturelles du 18 juillet 2018* fallen.

Im Osten grenzt eine Modifikationsfläche an Wald an, dieser besteht überwiegend aus Nadelholz.

Für die durch Pommerloch führende Nationalstraße N15 besteht eine Lärmkarte aus dem Jahr 2016. Demnach ist die Modifikationsfläche von Lärmemissionen im 24-Stunden-Mittel mit  $L_{DEN}$  55-60 dB(A) und nachts mit  $L_{Night}$  45-50 dB(A) betroffen. Durch das hohe Verkehrsaufkommen sind hier Lärmbelästigungen für die Bewohner nicht zu vermeiden, wobei die Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h diese reduzieren.

## A.10. Bewertung formeller und informeller Pläne und Projekte

*Plans et projets réglementaires et non réglementaires – Art. 3.10*

Ohne Belang.

<sup>1</sup> Projet de règlement grand-ducal délimitant les zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre et déterminant les installations, travaux et activités interdites, réglementées ou soumises à autorisation dans ces zones et modifiant le règlement grand-ducal du 11 septembre 2017 instituant un ensemble de régimes d'aides pour la sauvegarde de la diversité biologique en milieu rural



## A.11. Örtliches Entwicklungspotenzial

*Potentiel de développement urbain – Art. 3.11*

Im PAP „nouveau quartier“ des aktuellen PAG wären mit einer Wohndichte von 35 Wohneinheiten pro Hektar rund 7 neue Wohneinheiten möglich gewesen (ca. 14 neue Einwohner). Durch die punktuelle Modifikation und die Übernahme der Koeffizienten steigt dieses Potenzial (ca. 10 neue Wohneinheiten mit ca. 20 neuen Einwohnern).

## A.12. Nationale rechtliche und formelle Bestimmungen

*Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national – Art. 3.12*

Der rechtskräftige PAG der Gemeinde Winseler wurde am 17.09.2015 vom Innenminister und am 06. Mai 2015 vom für Umwelt zuständigen Ministerium genehmigt.

Durch die punktuelle Umänderung des PAG sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Eine 2. Phase der Strategischen Umweltprüfung (SUP) ist nicht erforderlich (siehe beigefügter Avis vom 23.01.2019 / N/Réf: 91795).

## B. Entwicklungskonzept

### B.1. Ortsentwicklungskonzept

*Développement urbain – Art. 4*



- Spezialzone
- Flugfeld
- Baulandpotenzialfläche
- ① Verortungszahl

Die Positionierung als qualitativ hochwertiger Wohnstandort in reizvoller naturräumlicher Lage ist der Gemeinde unter anderem dadurch gelungen, dass sie die vorhandenen Potenziale wie die vorhandene wohnortnahe Versorgung in Pommerloch durch die punktuelle Modifikation weiterentwickelt und stärkt. Der Maßnahme, kleinere Dienstleistungsbetriebe auf den noch freien Gewerbepotenzialflächen bzw. neu entstehenden Flächen für Spezialnutzungen ausschließlich im Süden der Ortschaft anzusiedeln, um eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu gewährleisten, wird mit der *Modifikation ponctuelle* des PAG Rechnung getragen.

### B.2. Örtliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept

*Mobilité – Art. 4*

Durch die punktuelle Modifikation bleiben die bestehenden Mobilitätsverhältnisse unverändert. Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt über die bestehende Straße „Wohlber“.

Die Ideen des Mobilitätskonzeptes (Étude préparatoire PAG, Juni 2014) bleiben erhalten.

### B.3. Grünflächenkonzept

*Espaces verts – Art. 4*



Für die Baulandpotenzialfläche am südöstlichen Rand von Pommerloch gilt, dass im Rahmen der Entwicklung dieser Fläche eine entsprechende Eingrünung stattfinden sollte, da diese Fläche, aufgrund der prinzipiell tieferen Lage der Ortschaft im Vergleich zu den nördlich und südliche vorhandenen Freibereichen der Gemeinde, aus südlicher Richtung sehr gut einsehbar ist. Mit der architektonischen Gestaltung des Gebäudes wird der Landschaftsintegration Rechnung getragen,

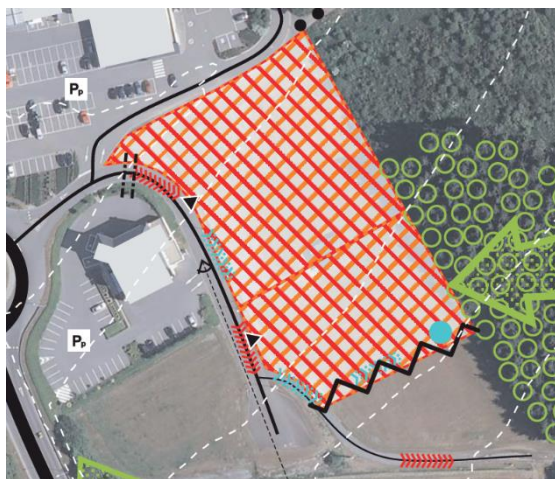
- Freiraumvernetzung / Landschaftsintegration über Ortsarrondierung Bestand / Planung
- Öffentliche innerörtliche Grünflächen
- Sonstige öffentliche Freiflächen (inkl. Friedhöfe)
- Privatgrundstücke (Gartennutzung)
- Privatgrundstücke (bebaubar)
- Sonstige private Freiflächen (z.B. Parkplätze)

### B.4. Finanzierungskonzept

*Concept financier – Art. 5*

Ohne Belang.

### C. Schéma Directeur



Durch die Klassierung der östlichen Modifikationsfläche in einen PAP „nouveau quartier“ ist ein Schéma Directeur zu erarbeiten. Die Aussagen des Schéma Directeur für die westliche Modifikationsfläche (PO-SD5-NQ5a,b) lassen sich auf die östliche Modifikationsfläche übertragen.

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements...
faible	moyenne	forte	densité

- P** **P<sub>p</sub>** parking public / privé
- B** **G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées
- Retention
- Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Connexions
- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (inter- / intraquartier)
- Coulee verte
- Biotopes à préserver



## **II. FICHE DE PRESENTATION**



### **III. PARTIE ECRITE**



## **IV. PARTIE GRAPHIQUE**