

# Commune de Winseler

## Projet d'aménagement général

### Résumé



## Impressum

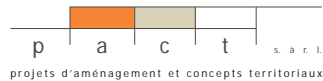
Auftraggeber:

Commune de Winseler



27, Duerfstrooss  
L-9696 Winseler  
Tél: 95 84 74-20  
Fax: 95 77 73  
Email : [secretariat@winseler.lu](mailto:secretariat@winseler.lu)  
Internet: [www.winseler.lu](http://www.winseler.lu)

Bearbeitung:



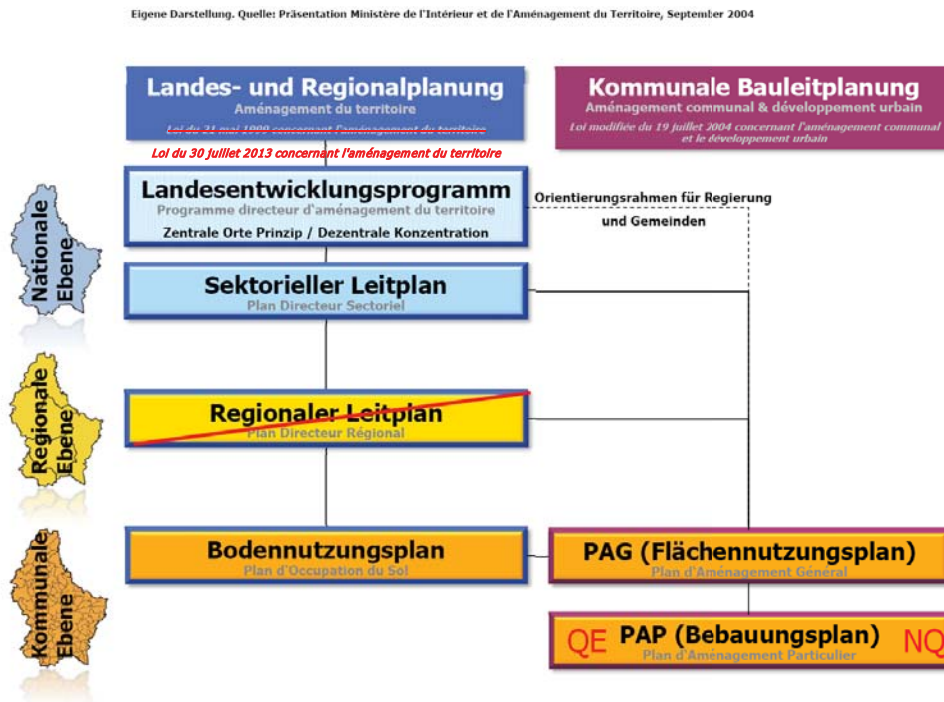
bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme

58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: [mail@pact.lu](mailto:mail@pact.lu)  
Internet: [www.pact.lu](http://www.pact.lu)

Grevenmacher, den 18.06.2014

## 1. Aktuelle Struktur der Landesplanung

Die aktuelle Struktur der Landesplanung sieht wie nachfolgend aus:



Zunächst wird unterschieden zwischen übergeordneter Landes- und Regionalplanung sowie kommunaler Bauleitplanung. Mit dem Gesetz vom 21. Mai 1999 unterteilt sich die Landes- und Regionalplanung auf nationaler Ebene in ein Landesentwicklungsprogramm und den sektoriellen Leitplan, wobei ersteres als Orientierungsrahmen sowohl für Regierung als auch für die Gemeinden im Zuge der kommunalen Bauleitplanung fungiert. Die sektoriellen Pläne (PDS) werden Ende Juni 2014 als Avant-Projet herausgegeben und sollen in naher Zukunft auch rechtlich verbindlich werden. Ein Bodennutzungsplan (POS) definiert die Nutzung für eine abgegrenzte Fläche parzellenscharf.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden auf kommunaler Ebene Flächennutzungspläne (PAG) und Bebauungspläne (PAP) erarbeitet, die durch das modifizierte Gesetz von 2004 legitimiert sind. Der übergeordnete Flächennutzungsplan legt die Gemeindeentwicklung durch verschiedene Zonen sowie die Art und Nutzung dieser Flächen fest, um für die örtlichen Gegebenheiten eine homogene und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan präzisiert parzellenscharf Art und Maß der baulichen Nutzung. Mit der Neugestaltung des Gesetzes (Mouture 2011) umfasst die Ausgestaltung der Bebauungspläne zudem inhaltlich die Unterscheidung von PAP Quartier Existant (QE)- sowie PAP Nouveau Quartier (NQ)- Flächen. Die jeweilige Zuweisung charakterisiert das entsprechende Entwicklungspotenzial der Flächen und die zukünftige Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich der Integration in bestehende Strukturen oder der Neuentwicklung der Gebiete.

## 2. Grundsätzliche Definitionen eines Plan d'aménagement général (PAG)

Der Plan d'aménagement général ist ein Flächennutzungsplan, der die Bodennutzung auf allen Flächen der Gemeinde festlegt. Er ist auf einer gesetzlichen Basis die Grundlage für die gemeindliche Entwicklung und muss vom *Ministre de l'Intérieur* und dem *Ministre du Développement durable et des Infrastructures* genehmigt werden.

Durch die Festlegung von verschiedenen Zonen wird den Flächen die Art und das Maß der Nutzung vorgegeben und zugeordnet, um für die örtlichen Gegebenheiten eine homogene Entwicklung zu gewährleisten.

## 3. Basis der Neuaufstellung des PAG

Das neuaufgelegte PAG-Projekt wurde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)* und der entsprechenden *Règlements grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011* erstellt.

Diese Gesetze schreiben eine Überarbeitung der bestehenden Pläne vor.

Der derzeit rechtskräftige PAG der Gemeinde Winseler aus dem Jahre 1997 entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen der Gesellschaft und wurde durch die neue Überarbeitung den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Im Rahmen dieser Entwicklung wurden Schwerpunkte und Konzepte entwickelt, welche die bestehenden Potenziale der Gemeinde unterstreichen und verbessern sowie Problembereiche beheben und abmildern sollen.

Die Einpassung aller Fassetten der Gemeinde in ein Dokument, welches die Entwicklung über Jahre hinaus steuert, wird so zu einer Möglichkeit genau diese Punkte koordiniert und homogen für die Zukunft zusammen zu fassen.

Dabei stellt der reglementarische Teil des PAG als Abschluss der Betrachtung einen Rahmen dar, in welchem sich die Entwicklung der Gemeinde vollziehen kann.

Dieses Werkzeug muss nach seiner Genehmigung durch die Minister mindestens alle 6 Jahre auf seine Aktualität und Wirksamkeit überprüft und evaluiert werden und dementsprechend erneuert oder in seiner Form bestätigt werden.

## 4. Inhalt des Dossiers des PAG-Projektes

Das Dossier des PAG Projektes setzt sich aus mehreren Teilen zusammen, welche unterschiedliche Funktionen erfüllen.

### **Etude préparatoire**

- A. Gesamtbewertung der bestehenden Situation
- B. Szenarien / Strategie
- C. Konzepte
- D. Schémas Directeurs

### **Reglementarische Dossier des PAG Projet**

- Partie graphique
- Partie écrite

### **Rapport de présentation**

Die Ergebnisse der **Strategische Umweltprüfung (SUP)**, mit ihren 2 Teilen Umwelterheblichkeitsprüfung und Umweltbericht sind im Rahmen des Prozesses begleitende Dokumente, welche in die Etude préparatoire und das PAG-Projekt eingeflossen sind.

Der reglementarische Teil des PAG und seine Zonenausweisung ist durch Bebauungspläne zu konkretisieren:

- 1) Plans d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP QE)

Die Festlegung von Bauvorschriften bei mindestens 50% bebauten Gebieten läuft parallel zur Erstellung des PAG und wird von der Gemeinde durchgeführt.

- 2) Plans d'aménagement particulier « Nouveau quartier » (PAP NQ)

Die Erarbeitung von Bauvorschriften auf ausgewiesene Neubaugebiete erfolgt auf private oder öffentliche Initiative ohne zeitliche Festlegung. Die Bebauung dieser Gebiete muss sich an den in der Etude préparatoire erarbeiteten Schéma directeur orientieren.

Die Gemeinde erarbeitet darüber hinaus ein neues *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS)*, welches die Bebauung in der gesamten Gemeinde im Hinblick auf Stabilität, Sicherheit und Hygiene regelt.

## 5. Schwerpunkte und Konzepte des PAG-Projektes

Die wesentlichen Überlegungen und Beweggründe für die von den Gemeindeverantwortlichen festgelegte Entwicklungsrichtung basieren auf der in der *Etude préparatoire* beschriebenen Bestandsanalyse des Gemeindegebiets.

Die Positionierung der Gemeinde innerhalb ihrer Planungsregion und im nationalen Kontext sowie Interventionsprioritäten, die im Rahmen der vorbereitenden Studie fest gehalten wurden, sind notwendige Grundlagen für diese Richtungen.

Konzeptionelle Ansätze zeigen die notwendigen Entwicklungen für die Gemeinde auf, wobei vor allem die Schwerpunktsetzung eine wichtige Gewichtung der Maßnahmen darstellt, welche die Effektivität der Umsetzung verbessert.

## 5.1 Grundlegende Zielsetzungen

Die wesentlichen Orientierungen werden in Bezug zum nationalen und regionalen Kontext sowie den kurz-, mittel- und langfristig zu berücksichtigenden Optionen gesetzt.

Dabei sind folgende Ziele der Entwicklung erarbeitet worden:

- Sicherung und optimale Entwicklung von Gemeindeidentität und den unterschiedlichen Charakteren der Ortschaften
- Erhalt und Sicherung sowohl von Landschaftsbild als auch Ortstrukturen als Teile der prägenden Gemeindeidentität
- Entwicklungsschwerpunkte für eine optimale Verteilung von Ressourcen zur Schaffung eines attraktiven Lebensumfeldes
- Entwicklung einer homogenen Mischung der unterschiedlichen heterogenen Strukturen in der Gemeinde und den Ortschaften
- Nutzung der interkommunalen, regionalen und nationalen Vernetzungen zur Weiterentwicklung der Potenziale
- Behutsamer Umgang mit der Natur und allen prägenden Naturelementen in der Gemeinde
- Höhere Gewichtung des Modal Splits in der Gemeinde
- Dauerhafte und nachhaltige Entwicklung der Infrastrukturen

## 5.2 Konzeptionelle Ansätze des PAG-Projektes

Für die Entwicklung der Ortschaften bilden die folgenden konzeptionellen Ansätze prinzipielle Leitlinien, welche als Basis für die zukünftigen Maßnahmen und Arbeiten angesehen werden können:

- Der Ortskern findet seine Bedeutung in einer lokalen Zentrumsfunktion. Diese dient der Identität der Ortschaft und soll erhalten und gestärkt werden. In der Umgebung des Kernbereiches ist über Nachverdichtung und Inwertsetzung erhaltenswerter Bausubstanz der Ortsmittelpunkt zu entwickeln. Die Ortskernstruktur ist als ein Ensemble zu sehen.
- An den Ortskern angeschlossen ist der Restrukturierungsbereich mit seiner ortsbild charakteristischen Nachverdichtung zu finden. Es sind meist gemischte Baukubaturen älteren und neueren Datums vorhanden. In diesen Zonen sollte ebenfalls nachverdichtet werden.
- Die Wohnzonen an den Randbereichen sind meist locker bebaut und ein fehlender Bebauungszusammenhang ist festzustellen. Über Baulückenschließung und angemessene Nachverdichtung ist ein qualitativ hochwertiger Wohnbereich zu schaffen.
- Bauflächenpotenziale, die als zusammenhängende PAP Planungen zu entwickeln sind, wurden entsprechend ihrer innerörtlichen Lage und Bedeutung für die Ortsentwicklung in Prioritätenstufen (kurz-, mittel- und langfristig) eingeteilt. Ziel ist es, damit politische Entscheidungen zu steuern und Planungen aufeinander abzustimmen.
- Als zentrale Anlaufpunkte im Ort stehen öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Gemeindesäle, Sportstätten, Kirchen etc. zur Verfügung. Sie bilden für alle Altersstufen der Bewohner der Gemeinde wie auch für Besucher eine wichtige Komponente des Zusammenlebens und Aufeinandertreffens. In den Nutzungsplänen sind diese gekennzeichnet.

- Die Identität jeder Ortschaft ist bei allen Entwicklungen zu respektieren. Durch unterstützende Maßnahmen kann der Wert jeder Ortschaft gesteigert und die Gemeinde als Ganzes gestärkt werden.

### 5.3 Entwicklungen durch das PAG Projekt auf Ortsebene

Auf Basis der allgemeinen Schwerpunkte und Zielsetzungen für die Gemeinde Winseler wurden für die einzelnen Ortschaften eine Entwicklungsstrategie entwickelt, welche für die jeweiligen Charakteristiken der Ortsbereiche angepasste Konzepte darstellen.

#### **Berlé**

In Berlé ist der konzeptionelle Ansatz eine moderate Nachverdichtung und die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz sowie Erweiterungen zur Abrundung der Siedlungsform.

Anpassungen im Norden und im Südwesten sollen die Ortsform verbessern und neue Akzente, vor allem im Ortskernbereich, setzen. Über eine zusammenhängende PAP Planung soll im südwestlichen Bereich eine optimale Ausnutzung der aktuellen Parzellenaufteilung erreichen werden.

Insgesamt hat sich die Wohnfläche geringfügig durch die Arrondierungen erhöht.

#### **Doncols**

Doncols liegt als Wohnort ideal und gut angeschlossen an die Nationalstrasse und soll sich langfristig verstärkt als Wohnort entwickeln. Die vorhandenen Potenzialflächen wurden durch kleinere Anpassungen im Bauland ergänzt, aber in grossen Teilen bleibt der Perimeter unverändert.

Die relativ grosse Fläche nordwestlich der Kirche wurde als ZAD-Zone klassiert, um eine zeitlich moderate Entwicklung zu gewährleisten. Daran angrenzend nach Westen wurde die Fläche räumlich ergänzt und abgerundet. Darüber hinaus wurde die Fläche südöstlich des Zentrums ergänzt, um einerseits den Ortseingang neu zu gestalten und andererseits die Gewichtung des Ortszentrums zu verstärken.

Geringfügige Zugewinne in der Wohnzone beziehen sich einerseits auf kleinere Erweiterungen am Ortskern sowie auf Anpassungen an die aktuellen Katastergrenzen. Rückklassierungen wurden aufgrund der Festlegung von Doncols als Hauptentwicklungsort, nicht vorgenommen lediglich in Bohey wurden Bautiefen aufgrund ökologischer Belange reduziert.

Des Weiteren wurden bestehende Gewerbeflächen im Norden der Ortschaft aus der Wohnzone heraus in eine *zone d'activités économiques* umklassiert.

Im geltenden PAG waren insgesamt 4 Zonen als Bebauungsplan-Flächen ausgewiesen. Hiervon bleiben 2 als PAP NQ bestehen und 2 Flächen sind als Reserveflächen für eine mittel- bis langfristige Entwicklung zurückgestellt. Zusätzlich kommen 2 neue Flächen als PAP NQ hinzu, die durch ihre Lage eine Abrundung sowie eine Valorisierung des Ortskernes bedeuten.

#### **Grümelscheid**

In Grümelscheid sollen die Flächen im Kernbereich nachverdichtet und das noch vorhandene Wohnbauflächenpotenzial genutzt werden. Es besteht kein zusätzlicher Bedarf der Erweiterung der Bauflächen. Der Wohnflächenanteil hat sich trotz geringfügiger Anpassungen im Nordosten kaum verändert.

Die große Entwicklungsfläche im Osten verfügt über einen genehmigten PAP, welcher für die Umsetzung aufrecht erhalten bleibt.

### Noertrange

Noertrange liegt als Wohnort ideal und gut angeschlossen an das Regionalzentrum Wiltz und soll sich langfristig verstärkt als Wohnort entwickeln. Aufgrund der verbleibenden Potenzialflächen wurden jedoch auch hier keine weiteren Flächen als Bauland hinzugenommen.

Von den 3 Bebauungsplan-Zonen ist die grosse Zone im Westen für eine mittel- bis langfristig Entwicklung vorgesehen. Die beiden anderen, zentrumsnah gelegenen Flächen sollten optimalerweise prioritär entwickelt werden. Eine dieser Flächen ist teilweise eine Restrukturierungsmaßnahme, welche im Rahmen der Planungen auf Basis eines Concours des Fonds de Logement aktuell entwickelt werden.

Durch die Anpassung der *zones de bâtiments et d'équipements publics* im Ortszentrum an die vorhandenen Gegebenheiten erhöht sich dies bezüglich die öffentliche Fläche.

### Pommerloch

In Pommerloch fanden geringfügige Anpassungen des Perimeters sowie Erweiterungen der Ortslage im Westen und Südosten statt.

Zur Verbesserung der Ortsstruktur sowie des Wohnumfeldes wurden im Westen ein Gebiet als Wohnzone mit PAP-Auflage in den Ort integriert. Auch im Südosten gab es eine kleinere Erweiterung, zur Möglichkeit der Ergänzung der Strukturen sowie der Abrundung der urbanen Struktur.

Vor allem aber die Umklassierung der *Zone d'activité* in 3 differenzierte Ausweisungen soll eine breitere Flexibilität und bessere Steuerung der gewerblichen Nutzungen sichern.

Insgesamt hat sich die Baufläche durch die Arrondierungen geringfügig erhöht.

### Schleif

Schleif sollen die Flächen im Kernbereich nachverdichtet und das noch vorhandene Wohnbauflächenpotenzial genutzt werden. Es besteht kein zusätzlicher Bedarf der Erweiterung der Bauflächen.

Die Ausweisung der *zones spéciale* in vorgegebener Art und Ausmass bildet hier die Basis für die Entwicklung der Ortschaft.

### Sonlez

In Sonlez sind die Möglichkeiten einer Erweiterung aufgrund der topographischen Lage, der umgebenden Wald und Schutzgebiete sehr eingeschränkt. Daher ist der konzeptionelle Ansatz hier eine moderate Nachverdichtung und die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz.

Der Perimeter bleibt unverändert.

### Winseler

Auch in Winseler sind Möglichkeiten der Entwicklung aufgrund der topographischen Lage, der Waldflächen und Schutzgebiete eingeschränkt. Daher ist der konzeptionelle Ansatz hier eine moderate Nachverdichtung und die Nutzung der vorhandenen Potenziale.



Bei der Entwicklung der Flächen im zentralen Bereich ist besonderer Wert auf die Neugestaltung des Ortsbildes zu legen. Die Fläche mit ehemaligen landwirtschaftlichen Strukturen wurde im Sinne eines „quartier en mutation“ als PAP NQ klassiert.

Im nordöstlichen Entwicklungsgebiet soll durch die Festlegung als PAP-Zone eine einheitliche und angepasste Entwicklung gesichert werden. Hier läuft aktuell eine Entwicklungsplanung.

Eine weitere PAP NQ Fläche befindet sich am westlichen Ortseingang.

Insgesamt hat sich die Baufläche durch die Arrondierungen vor allem durch Katasteranpassungen geringfügig erhöht.

### Gemeindeebene

Auf Gemeindeebene betrachtet haben sich die ausgewiesenen Wohnbauflächen um 2,0% vergrößert.

Andererseits wiederum sind ca. 11,9 % aller Wohnbauflächen und sogar 31,8 % aller vorhandenen Potenzialflächen durch die Ausweisung einer *Zone d'aménagement différencié* mittel-langfristig für eine Entwicklung vorgesehen.

Die öffentliche Zone wird durch kleinere Adaptationen in Noertrange leicht (um 3,1%) vergrößert.

Am stärksten ist die Zunahme der Schutzzone (+74%). Bei den Aktivitätszonen gibt es vor allem durch die Umklassierungen (Pommerloch, Doncols) deutliche Zuwächse (+14,3%).

Auf den Gesamtperimeter aller Ortschaften bezogen ist die Fläche durch die Zunahme der Wohnzone und die Zunahme der öffentlichen Zone um +3,8% gestiegen.

## 6. Umsetzung des PAG-Projektes

Sowohl für das Gemeindegebiet wie für jede Ortschaft wurden Strategien und Konzepte hinsichtlich der Auswirkungen verschiedener zukünftiger Entwicklungsrichtungen untersucht, die der jetzigen Situation und den aktuellen Zielvorstellungen entsprechen und grundsätzliche konzeptionelle Rahmenbedingungen des Untersuchungsraumes aufzeigen.

Kurzfristig werden die infrastrukturellen Erweiterungsmaßnahmen im Grundschulbereich (Erweiterung der Zentralschule in Harlange) und der Abwasserentsorgung (Neubau der Kläranlage in Doncols-Sonlez) ebenfalls für alle Orte abgeschlossen sein.

Bei der Planung und Ausführung dieser infrastrukturellen Maßnahmen wurden die gesamten Potenzialflächen des ehemaligen PAG berücksichtigt, so dass hier keine Engpässe entstehen. Durch die Umklassierung von rund 7,6 ha Wohnbaupotenzialflächen in die Wohnbaureserveflächen (ZAD) wird hier zusätzlich eine Staffelung der Entwicklung der Ortschaften sicher gestellt und somit der Impakt auf die Versorgungsinfrastrukturen gedeckelt.

Die Baulücken in den Ortschaften und die bestehenden Gebäude können durch die Festlegungen im PAG und im PAP „quartier existant“ - entsprechend der Nachfrage - kurz-, mittel oder langfristig entwickelt oder umgenutzt werden. Hier finden sich entsprechende Festsetzungen der maximalen Anzahl von Wohneinheiten, die bei der Umnutzung oder dem Neubau eines Gebäudes zu berücksichtigen sind.

Ebenso verhält es sich mit den Potenzialflächen, die als PAP „nouveau quartier“ ausgewiesen sind. Diese unterscheiden sich in die Kategorien: 1. unerschlossen (non viabilisé) 2. erschlossen (viabilisé) 3. Umnutzung / Nachverdichtung (quartier en mutation). Hier eignen sich die bereits erschlossenen Flächen, bei denen noch geringfügige Erweiterungen des Straßenraums oder eines Gehweges anstehen am ehesten für eine kurzfristige Entwicklung. Oft handelt es sich hierbei auch um sinnvolle Schliessungen des Bebauungszusammenhangs. Auch die Flächen für die Umnutzung / Nachverdichtung befinden sich im Bebauungszusammenhang und sollten prioritär vor eventuell unerschlossenen Potenzialgebieten an den Aussenbereichen entwickelt werden.

Im Endeffekt obliegt es hier jedoch dem Willen der Grundstücksbesitzer, in welchem Zeitraum die Flächen entwickelt werden.

Die Entwicklung der Spezialzonen ist aufgrund der bestehenden Interessen kurz- bis mittelfristig zu erwarten. In Schleif wird die Potenzialfläche durch die Auslagerung der Teefabrik in Anspruch genommen und in Pommerloch bestehen Planungen die Fläche durch Betreutes Wohnen, Arztpraxen oder Fitnesszenter zu nutzen. Diese kurzfristige Entwicklung wird keine Probleme mit sich bringen.