

Commune de Winseler

Modification ponctuelle du PAG

SCHLEIF

Begründung des Vorhabens (Resümee)



Commune de Winseler

Resümee

Die Gemeinde Winseler beabsichtigt grosse Teile der Ortschaft Schleif in ihrem geltenden Flächennutzungsplan (PAG) zu ändern. Das gesamte Areal des Ortes Schleif befindet sich in einer Muldenlage im Tal der Wiltz.

Anlass der Modifikation des PAG ist zum einen die Brachlage des Campingplatzes, was eine Neudefinition des Raumes notwendig macht, aber auch zum anderen der Bedarf der Ausweisung von Fläche für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe.

Ziel der Modifikation des PAG soll in diesem Rahmen die Sicherung der nachhaltigen Entwicklung der Ortschaft Schleif und deren dauerhafter Erhalt sein.

Inhalte der Modifikation

Die punktuelle Modifikation des grafischen Teils des PAG in der Ortschaft Schleif teilt sich zum einen in die gegenwärtig im PAG als *zone de camping* enthaltene Fläche und zum anderen in 2 kleine Wohnzonen (*zone d'habitation*) sowie einen Teil der öffentlichen Fläche (*zone réservée*) in Schleif, welche umklassiert werden sollen.

Bei Aufstellung der Modifikation werden insgesamt 4,64 ha umklassiert. Davon fallen etwa 2,15 ha auf die Rückklassierung eines Teiles der ehemaligen Campingfläche in die Grünzone, sodass diese aus dem Perimeter heraus fällt. Damit wird eine Vielzahl von Grünstrukturen aus der Nutzfläche herausgenommen, um hier die menschlichen Einflüsse zu reduzieren und der Entwicklung der Natur Vorrang zu geben.

Des weiteren wird durch die Umklassierung des zentralen Teiles des ehemaligen Campingplatzes (ca. 1,73 ha) eine *Zone spéciale* eingerichtet, welche zur Ansiedlung spezieller Einrichtungen im Rahmen des Naturparkes (Teefabrik, Imker) dienen soll.

Die weiteren Umklassierungen haben die sanfte Entwicklung der Wohnbauflächen (*zone d'habitation 1*) in Schleif zum Ziel, welche über die Ausweisung von *PAP nouveaux quartiers* urbanistisch gesteuert werden. Die entsprechende Festsetzungen in der *Partie écrite* mit Zonen nach dem *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* sieht eine reine Einfamilienhausbebauung vor, welche sich durch eine verträgliche Dichte den örtlichen Gegebenheiten anpasst. Eine *Zone de servitude "urbanisation"* soll zum einen den Erhalt der wichtigen Grünstrukturen sichern und zum anderen Flächen für den notwendigen Ausgleich bereitstellen.

Umnutzung des ehemaligen Campingplatzes

Grundsätzlich soll die Modifikation dazu beitragen, die Schleif in ihrem naturnahen Charakter beizubehalten und lediglich durch punktuelle Ergänzungen der Bebauungsstruktur aufzuwerten und ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung als wirtschaftlich und sozial geprägter Weiler inmitten der Natur wieder verstärkt zu entsprechen.

Um die Teilräume des Weilers diesbezüglich optimal entwickeln zu können, ist eine stärkere Differenzierung der bisher ausgewiesenen Flächen notwendig. Dabei soll die nutzbare Fläche auf circa die Hälfte der ehemaligen Campingplatzfläche reduziert werden.

Zum anderen ist der Erhalt der Grünstrukturen sowie der Abstandsflächen der Schutzgebiete im Süden ein wesentlicher Bezugspunkt für die Einbindung der neuen Strukturen. So können ca. 2,15 ha, welche bis jetzt als *Zone de camping* klassiert waren, aus dem Perimeter herausgenommen und so in ihrer Natürlichkeit erhalten und fortentwickelt werden.

Eckpfeiler bei der Konzeption ist zum einen eine Nutzungsdurchmischung des bebauten Raums sowie eine baulich - strukturelle Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Eine wirtschaftliche Basis mit integrierten Wohnangeboten, kombiniert mit dem touristischen Freizeitpotenzial von Schleif sowie Arbeitsplätzen in lokalen Betrieben, sind Basiselemente einer nachhaltigen Entwicklung und können so den Standort wirkungsvoll voranbringen.

Die Neugliederung der einzelnen Flächen trägt zu einer räumlichen Hervorhebung der identitätsprägenden Bestandsgebäude (Bahnhofsgebäude und Zollhaus) bei, womit deren (Um-) Nutzung zusätzlich attraktiviert wird.

Entwicklung

Der Standort ist aufgrund der Lage und der vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Infrastrukturen als Wohnpotenzialfläche gut geeignet. Eine Ausweisung von Wohnzonen an vorgeschlagener Stelle ermöglicht die Entwicklung einer kompakteren Ortsstruktur und damit auch einer besseren Auslastung der verschiedenen Einrichtungen. Die Flächen liegen direkt zwischen der vorhandenen Bebauung und können eine deutliche Verbesserung des Ortsbildes hervorbringen.

Die Ergänzung der Nutzungen in Schleif über eine Ausweisung der *Zone spéciale* für nicht störende Betriebe, wie die Teefabrik oder Imker, ist hier in der Schnittstelle zwischen Ort und Natur möglich. Es besteht ein hoher Umsetzungsdruck bezüglich des Projektes, da der ortsansässige Betrieb bis Ende 2012 einen neuen Standort benötigt und somit zum Handeln gezwungen ist. Die Bereitstellung dieser Flächen ermöglicht es der Gemeinde den lokal und regional wichtigen Betrieb weiterhin in der Gemeinde anzusiedeln. Die Modifikation des PAG ermöglicht die unmittelbare Bereitstellung einer Fläche mit Platzangebot an einer Stelle, die wenig Störungen auf andere Nutzungen sowie wenig verkehrliche Probleme erwarten lässt.

Die weiteren Flächen stehen nach der Modifikation der Wohnnutzung zur Verfügung und leisten einen Anteil an der Entwicklung der Ortschaft sowie der Gemeinde. Durch die Möglichkeit für die Bewohner sich innerhalb der Gemeinde anzusiedeln, wird zum einen die städtebaulich Verdichtung im Ortskern und damit die Identität der Ortschaft, aber auch die Gemeinschaft und die soziale Zugehörigkeit gestärkt. Dies ist vor allem im Sinne eine gesunden Eigenentwicklung der Ortschaft zu sehen.

Im Bereich der Modifikation ist des Weiteren vor allem die Lage an der Bushaltestelle eine Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung einerseits im Ortszusammenhang, aber andererseits für eine verträgliche Mischung der Verkehrsträger in der Gemeinde. Eine derart optimale Anbindung von Wohnraum und ÖPNV-Anschluss ist die Basis für eine Verbesserung des Modal Splits in der Gemeinde.

Insgesamt stärkt eine zeitnahe Entwicklung der Fläche vor allem die Ortschaft Schleif durch eine Verdichtung der Ortskernstruktur und die Einwohnerzunahme in zentraler Lage. Durch die Entwicklung gemeindeeigener Flächen, kann das Angebot an direkt verfügbarem und erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde und der Region erweitert werden. Eine ortsverträgliche Bebauung, welche in Dichte und Kubaturen der Charakteristik des Ortes entspricht, wird über die Festsetzungen von PAG und Bautenreglement gesichert.

Vergleich der bestehenden Situation und dem projet d'aménagement général

Die Fläche innerhalb des Bauperimeters in Schleif wird flächenmäßig deutlich reduziert. Mit 2,15 ha weniger Campingfläche reduziert sich die vom Perimeter bedeckte Fläche der Gemeinde um 2,2%. Dagegen werden 1,73 ha von Campingfläche in eine Spezialzone und 0,42 ha in Wohnbaufläche umgewandelt. Des Weiteren wird 0,04 ha öffentliche Zone ebenfalls in Wohnzone umgewandelt und die bestehenden Wohnzonen an die Entwicklung angepasst.

Im Zuge der Anpassungen werden die neuen (0,46 ha) wie auch die bereits vorhandenen (0,29 ha) Wohnzonen mit einer überlagerten Zone (*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"*) belegt, um die Entwicklung im Weiler besser steuern zu können.

Durch die PAG-Modifikation wird die momentan ungenutzte Fläche des Campings im mittleren Bereich direkt als Entwicklungsfläche für die Errichtung einer Teefabrik zur Verfügung gestellt.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche hingegen wird über die Regulierung mit einer PAP-Zone abgesichert, so dass die bestehende Nachfrage nach Wohnungen und Häusern ortsverträglich gedeckt werden kann.

Die Mischung von Wohn- und Arbeitsplätzen gibt den Bewohner und Arbeitern der Ortschaft die Möglichkeit in der Gemeinde und in der Nähe ihrer Familien zu wohnen und somit weiterhin Teil der Dorfgemeinschaft zu bleiben. Eine gesunde Eigenentwicklung führt zu einer Stärkung der Ortschaft sowie ihrem Erhalt.