

Commune de Winseler

DEMANDE DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pommerloch - PAP NQ "Am Lach"
(PO-NQ1)

ERLÄUTERUNG
ÉTUDE PRÉPARATOIRE
FICHE DE PRESENTATION
PROTOCOLE DE CONFORMITÉ
PARTIE ÉCRITE
PARTIE GRAPHIQUE



Juni 2026



Impressum

Auftraggeber:

AC de Winseler
27, Duerfstrooss
L-9696 Winseler
Tel.: 95 84 74 20
Email : steve.faber@winseler.lu
Internet: 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
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 02.06.2026

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*
- *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.*

Inhaltverzeichnis

I.	Erläuterung der punktuellen Modifikation	5
	A Partie écrite du PAG	6
	B Partie graphique	6
	I.B.A Pommerloch - <i>PAP NQ „Am Lach“</i>	6
II.	ÉTUDE PRÉPARATOIRE	9
	A Gesamtbewertung der bestehenden Situation	9
	B Entwicklungskonzepte	11
	C Schéma Directeur	12
III.	FICHES DE PRÉSENTATION	13
IV.	PROTOCOLE DE CONFORMITÉ	14
V.	PARTIE ECRITE	15
VI.	PARTIE GRAPHIQUE	16

Datengrundlagen

Orthophotos	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2026)
PAG en vigueur	AC de Winseler / pact s.à r.l. (2020)
PAG modifié	AC de Winseler / pact s.à r.l. (2026)
PAP "An der Gaass"	AC de Winseler / bered solutions (2018)
PCN	© Origine cadastre droits réservés a l'état du Grand Duché de Luxembourg (Mis à jour le 2 mars 2026)
Topograph. Karte	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie (Mis à jour le 4 février 2022)

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Orthophoto Sommer 2025- Fläche des PAP NQ "Am Lach"	6
Abb.2: Topographische Karte - Fläche des PAP NQ "Am Lach"	6
Abb.3: Ausschnitt PAG <i>en vigueur</i> und PAG modifié Gemeinde Winseler - Ortschaft Pommerloch	7
Abb.4: Plan d'Amenagement particulier "An der Gaass" in Pommerloch (Réf.: 18216/114C vom 16.07.2018)	8

Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie
PAG	Plan d'Aménagement Général
PAP	Plan d'Aménagement Particulier
SUP	Strategische Umweltprüfung



I. Erläuterung der punktuellen Modifikation

Das vorliegende Dokument dient der Zusammenstellung von Gegenstand und Begründung der anvisierten punktuellen Modifikation des PAG *en vigueur*. Die Erforderlichkeit der PAG-Modifikation hat sich im Laufe der Zeit seit Genehmigung des PAG der Gemeinde Winseler ergeben. Der Anlass der punktuellen Modifikation in der Ortschaft Pommerloch liegt in der Anpassung des PAP NQ „Am Lach“. Die Gemeinde Winseler beabsichtigt den Koeffizienten der Densité de logement (DL) im PAP NQ "Am Lach" von 21 auf 30 zu erhöhen.

Der PAG der Gemeinde Winseler ist im Jahre 2015 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden. Zudem wurden einige punktuelle Modifikationen durchgeführt die 2017 und 2020 vom Innenministerium genehmigt wurden.

Modification ponctuelle *Petite Naserot, Brauboaine, Wellemspesch und Naerterstrooss*

Datum	Angelegenheit	Dokument(e)
10.02.2017	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 83691/CL-mb
08.02.2017	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 114C/006/2016
Modification ponctuelle <i>Wohlber</i>		
19.02.2020	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 114C/007/2019
14.02.2020	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 91795/CL-mb

Nachfolgend sind die Änderungen durch die punktuelle Modifikation aufgeführt.

A Partie écrite du PAG

Die Modifikation des PAG bedingt keine Änderungen der partie écrite.

B Partie graphique

I.B.A Pommerloch - PAP NQ „Am Lach“

In der Ortschaft Pommerloch, entlang der Straßen *An der Gaass* und *Am Lach*, befindet sich auf der Parzelle 7/2033 ein derzeit ungenutztes Intensivgrünland. Die Parzelle ist im aktuell geltenden PAG als *Zone d'habitation 1* (HAB-1) ausgewiesen und wird von einer *Zone soumise à un PAP „nouveau quartier“* (PAP NQ) überlagert. Zudem liegt ein genehmigter Plan d'aménagement particulier (PAP approuvé „An der Gaass“) aus dem Jahr 2018 vor. Der nördliche sowie östliche Randbereich der Parzelle ist mit einer *Zone de servitude „urbanisation“ – intégration paysagère* (P-1) belegt.

Im Norden grenzt die *Zone commerciale* (COM) an, während sich im Süden, Osten und Westen Flächen der *Zone d'habitation 1* (HAB-1) anschließen. Die Gemeinde Winseler plant, im Rahmen der PAG-Modifikation den Koeffizienten der Densité de logement (DL) des PAP NQ von derzeit 21 auf 30 zu erhöhen. Alle übrigen Festsetzungen des PAP NQ sowie die bestehende Zonierung und die Servituten bleiben unverändert bestehen. Für diese Anpassung ist eine punktuelle Änderung des aktuell gültigen PAG erforderlich.

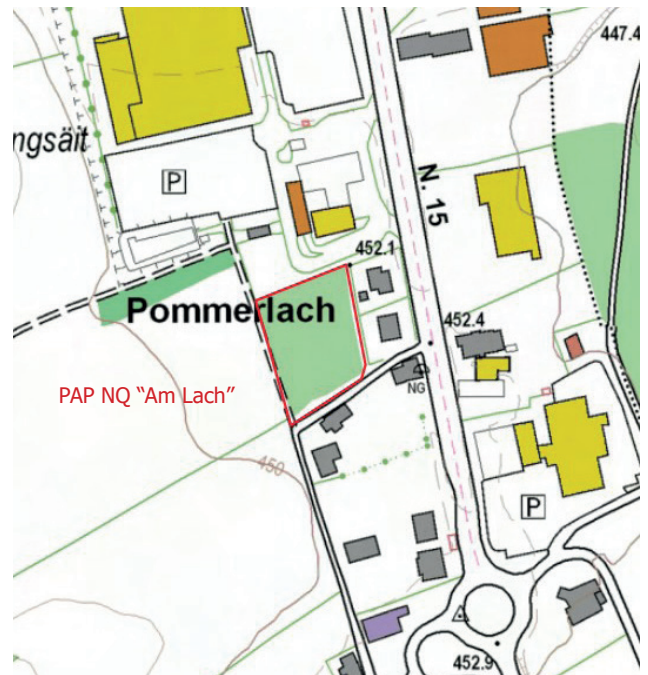
Die betreffende Modifikationsfläche umfasst eine Fläche von rund 3.930 m² und ist in den nachfolgenden Planunterlagen dargestellt.

Abb.1: Orthophoto Sommer 2025- Fläche des PAP NQ "Am Lach"



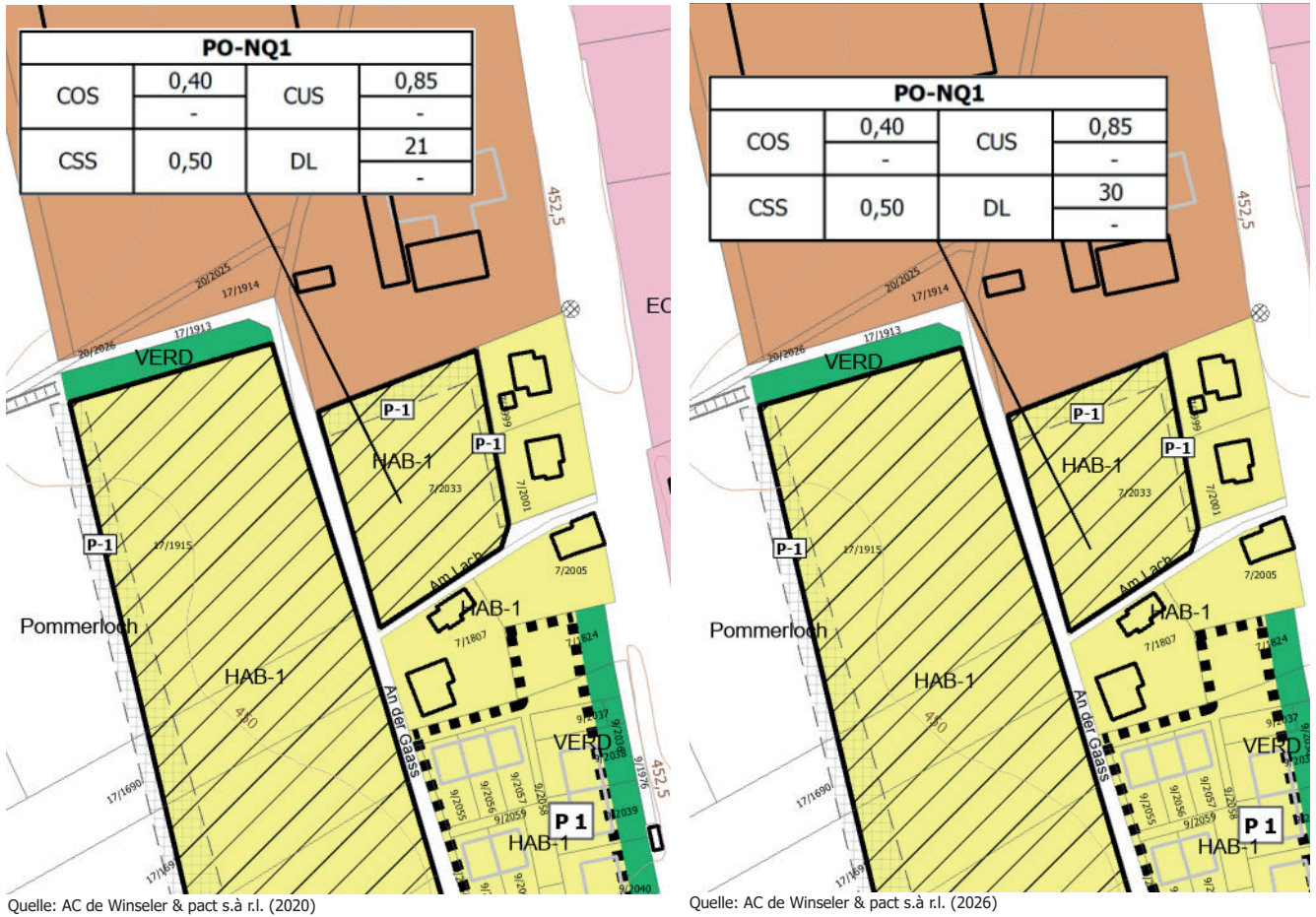
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2025.

Abb.2: Topographische Karte - Fläche des PAP NQ "Am Lach"



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2026.

Abb.3: Ausschnitt PAG en vigueur und PAG modifié Gemeinde Winseler - Ortschaft Pommerloch



Quelle: AC de Winseler & pact s.à r.l. (2020)

Quelle: AC de Winseler & pact s.à r.l. (2026)

Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MDX-v Zone mixte villageoise
- MDX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-1 Zone spéciale - 1 (Schleif)
- SPEC-2 Zone spéciale - 2 (Pommerloch)
- COM Zone commerciale
- AERO Zone d'aérodrome

Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
	max	min
COS	CUS	DL
max	min	max
CSS	DL	min

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (6)
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Plan d'aménagement particulier - approuvé
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)

- P Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
- B Servitude "urbanisation" - biotopes
- MC Servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
- SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- CE Servitude "urbanisation" - Cours d'eau
- H Servitude "urbanisation" - Habitats espèces protégées

~~~~~ couleur pour projets de canalisation pour eaux usées

~~~~~ couleur pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

~~~~~ Secteur protégé de type "environnement construit"

⊕ Constructions à conserver (7)

⊕ Éléments à protéger - "petit patrimoine" (7)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif)**

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zones protégées d'intérêt national (provisoire) (1)
  - Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 (2)
  - Biotopes protégés (3)
- à la protection des sites et monuments nationaux (4)
  - Inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (5)
  - Zone inondable - HQ 100

**FOND DE PLAN**

- Limite communale
- PCN Parcelaire (Exercice 2013)
- PCN Bâtiments (Exercice 2013)
- Bâtiments ajoutés\* (8)
- AFS Courbes de niveau (6)
- Rivière (6)
- Cours d'eau - En souterrain (6)
- En surface (6)
- Passage inférieur (6)
- Ruisseau (6)
- Délimitation des plans 1/2500

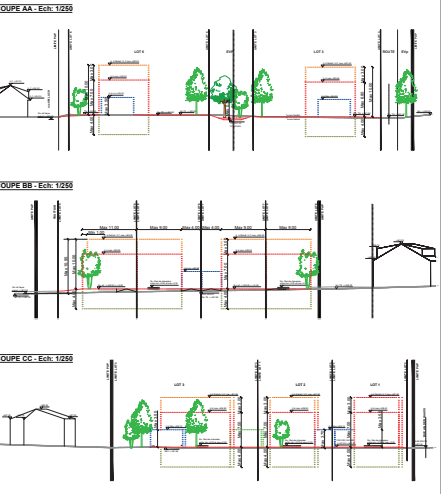
**Liste des PAP approuvés**

| Ortschaft und Lage                        | Code | Vote conseil communal | N° Dossier | Approbation Ministère |
|-------------------------------------------|------|-----------------------|------------|-----------------------|
| Grümlenscheid                             | G 1  | 06.12.2007            | 15158/114C | 06.05.2008            |
| Drechene Bergert und Oben dem Große Gaart |      |                       |            |                       |
| Pommerloch                                | P 1  | 22.05.2008            | 15373/114C | 15.10.2008            |
| Ljédatux                                  |      |                       |            |                       |

(1) Liste zones protégées nationales, Plan National Protection Nature, Ministère de l'Environnement, 2007  
 (2) Règlement grand-ducal du 6 novembre 2009 portant désignation des zones spéciales de conservation.  
 (3) Loi modifiée du 19 janvier 2008 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17  
 (4) "Inventarierung der geschützten Biotopie im Innenbereich der Gemeinde Winseler, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)  
 (5) Loi du 19 juillet 1963 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - OJFES du 19 mai 2009, état au 08 mai 2016)  
 (6) Loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau  
 (7) Base de Données Topo-Cartographique (BD+TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2002  
 (8) Commune de Winseler - Inventar der schutzwürdigen Gebäude, pact s.à r.l., validé par le Service des sites et monuments nationaux, novembre 2012  
 (9) Une mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par le bureau d'études pact s.à r.l. sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente



Abb.4: Plan d'Amenagement particulier "An der Gaass" in Pommerloch (Réf.: 18216/114C vom 16.07.2018)



**COEFFICIENTS**

| Coefficients du PAP | Coefficients du PAP | SURFACES DES ESPACES PUBLICS SERVIES |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------|
| CCS 0,50            | 0,25                | Terrain brut: 0,4020 ha / 100,00%    |
| CCS 0,85            | 0,55                | Terrain net: 0,3388 ha / 84,09%      |
| CCS 0,50            | 0,45                | Terrain adossé: 0,0611 ha / 15,91%   |
| EL 21               | 19,85               |                                      |

**DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT**

| LOT 1   | LOT 2     | LOT 3     |
|---------|-----------|-----------|
| 1,96 a  | 3,73 a    | 3,85 a    |
| 5 / 117 | 128 / 972 | 123 / 173 |
| 5 / 117 | 128 / 972 | 123 / 173 |
| 5 / 117 | 128 / 972 | 123 / 173 |

| LOT 4     | LOT 5     | LOT 6     |
|-----------|-----------|-----------|
| 8,86 a    | 3,85 a    | 3,70 a    |
| 198 / 381 | 122 / 192 | 123 / 173 |
| 198 / 381 | 122 / 192 | 123 / 173 |
| 198 / 381 | 122 / 192 | 123 / 173 |

| LOT 7     | LOT 8     |
|-----------|-----------|
| 3,61 a    | 4,33 a    |
| 123 / 173 | 111 / 151 |
| 123 / 173 | 111 / 151 |
| 123 / 173 | 111 / 151 |

**Ce plan ne vaut pas plan à l'acte**  
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER "AN DER GAASS" a POMMERLOCH - Commune de WINSELER**

**bered solutions**

**AUTORISATION**

PROJET: red427-3-05-AUT-PLANS-101

DATE: 19.03.2018

RE: 13033

DATE: 19.04.2018

diverses

Quelle: AC de Winseler & bered solutions (2018)



## II. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

### A Gesamtbewertung der bestehenden Situation

Hier werden lediglich die Inhalte beschrieben, auf welche die punktuelle Modifikation einen Einfluss hat.

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

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

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

#### A.2. Demographie

*Démographie – Art. 3.2*

Die Erhöhung des Koeffizienten der Densité logement (DL) im PAP NQ „Am Lach“ in Pommerloch von 21 auf 30, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere zukünftige Wohnbebauung. Aufgrund der begrenzten Flächengröße ist jedoch lediglich von einer geringfügigen zusätzlichen Wohnbebauung bzw. Wohnungsdichte auszugehen. Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen auf die demographische Entwicklung der Gemeinde zu erwarten.

#### A.3. Wirtschaftliche Situation

*Situation économique – Art. 3.3*

Die Modifikation betrifft die Erhöhung des Koeffizienten der Densité logement (DL) innerhalb einer bestehenden Wohnbauzone (HAB-1) im PAP NQ „AM Lach“. Da weder neue Flächen ausgewiesen noch Gewerbe- oder Industrieflächen geschaffen werden, sondern lediglich eine Anpassung der baulichen Dichte erfolgt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde zu erwarten.

#### A.4. Liegenschaften

*Situation du foncier – Art. 3.4*

Die Eigentumsverhältnisse unterliegen keiner Änderung.

#### A.5. Ortsstruktur

*Structure urbaine – Art. 3.5*

Die Modifikation betrifft die Erhöhung des Koeffizienten der Densité logement (DL) innerhalb des bereits genehmigten, jedoch noch nicht umgesetzten PAP NQ „Am Lach“. Der PAP liegt am westlichen Ortsrand und trägt durch die geplante Entwicklung zur Schließung einer bestehenden Baulücke bei. Die Maßnahme fügt sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und unterstützt eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Anschluss an den bestehenden Ortskörper. Da lediglich eine Anpassung der baulichen Dichte innerhalb der bestehenden Wohnbauzone (HAB-1) erfolgt und keine Ausdehnung in den Außenbereich vorgesehen ist, bleibt das Ortsbild gewahrt und wird in seiner Struktur sinnvoll ergänzt.

#### A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

*Equipements collectifs – Art. 3.6*

Da es sich wie beschrieben um eine kleinteilige punktuelle Modifikation handelt, ist kein signifikanter Anstieg des Infrastrukturbedarfs zu erwarten. Die Modifikation erfolgt in einem Gebiet mit bereits erschlossener Infrastruktur. Somit sind keine neuen öffentlichen Einrichtungen oder signifikante Infrastrukturerweiterungen vorgesehen.

## A.7. Mobilität

*Mobilité – Art. 3.7*

Für die Änderung des PAG sind keine neuen Erschließungen notwendig, da der betroffene Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches liegt und über das bestehende Verkehrsnetz erschlossen ist. Neue Erschließungen oder Verkehrsanlagen sind nicht notwendig. Zudem ist nicht mit einem spürbaren Mehrverkehr auf kommunaler oder regionaler Ebene zu rechnen.

## A.8. Wasser

*Gestion de l'eau – Art. 3.8*

Die Versorgungsnetze sind ausreichend dimensioniert. Die Trinkwassergewinnung wie auch die Trinkwasserspeicher sind ausreichend für diese geringfügige Anpassung.

## A.9. Natürliche und menschliche Umwelt

*Environnement naturel et humain – Art. 3.9*

Da es sich bei der Modifikation um eine Änderung innerhalb der bestehenden Ortschaft handelt und diese sich ausschließlich auf bebauten bzw. siedlungsnahen Raum beschränkt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft zu erwarten.

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

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

Ohne Belang.

## A.11. Örtliches Entwicklungspotenzial

*Potentiel de développement urbain – Art. 3.11*

Die Modifikation stärkt das örtliche Entwicklungspotenzial, indem sie eine effizientere Nutzung einer bereits geplanten, jedoch noch nicht erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte kann im Zuge der zukünftigen Erschließung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Dies unterstützt eine nachhaltige Innenentwicklung sowie eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Ortschaft Pommerloch.

## 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. September 2015 vom Innenminister und am 06. Mai 2015 vom Umweltminister genehmigt. Zudem wurden einige punktuelle Modifikationen durchgeführt die 2017 bzw. 2020 vom Innenministerium genehmigt wurden.

## B Entwicklungskonzepte

### B.1. Ortsentwicklungskonzept

*Développement urbain – Art. 4.1*

Das Siedlungsentwicklungskonzept (Etude préparatoire PAG) bleibt durch die punktuellen Modifikationen unverändert und behält in seiner Gesamtausrichtung Gültigkeit. Die Maßnahmen tragen vielmehr zur städtebaulichen Konsolidierung bestehender Siedlungsbereiche bei:

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Winseler verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur sicherzustellen. Dabei steht insbesondere die Innenentwicklung im Vordergrund, um bestehende Flächenpotenziale effizient zu nutzen und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die Weiterentwicklung erfolgt vorzugsweise im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der landschaftlichen Einbindung.

Durch die gezielte Nachverdichtung und die Aktivierung bereits ausgewiesener Bauflächen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungsentwicklung, Freiraumschutz und Lebensqualität gewährleistet werden.

Insgesamt fördert die Modifikation eine funktionale, klar abgegrenzte Siedlungsstruktur, ohne erheblich zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen oder eine Zersiedelung zu begünstigen.

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

*Mobilité – Art. 4.2*

Die punktuelle Modifikation hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende örtliche Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Etude préparatoire PAG). Die betroffene Fläche ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen und macht weder eine Erweiterung der Infrastruktur noch eine Anpassung des Verkehrskonzepts erforderlich.

So befindet sich die Modifikationsfläche in Pommerloch direkt an bestehenden öffentlichen Straßen (*An der Gaass* und *Am Lach*), sodass die verkehrliche Anbindung ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen sichergestellt ist.

Die Maßnahme steht damit im Einklang mit der Zielsetzung, die Erschließung vorrangig über bestehende Infrastrukturen zu organisieren und zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Zudem ist die Modifikation mit dem angestrebten Ausbau der sanften Mobilität vereinbar: Die kleinteilige Anpassung ermöglicht eine fußgängerfreundliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und lässt gegebenenfalls eine Anbindung an bestehende Wegebeziehungen oder Mobilitätsachsen zu.

### B.3. Grünflächenkonzept

*Espaces verts – Art. 4.3*

Die punktuelle Anpassung hat keine relevanten Auswirkungen auf das Grünflächenkonzept (Etude préparatoire PAG). Sie betrifft ausschließlich einen Bereich der bereits zur Bebauung ausgewiesen ist und führt somit zu keinem landschaftsräumlich empfindlichen Eingriff.

In dem betroffenen Bereich bestehen weder ausgewiesene Grünachsen noch ökologisch bedeutsame Verbindungen oder Vorrangflächen, deren Kontinuität beeinträchtigt würde. Das Verhältnis zwischen bebautem Raum und angrenzenden Freiflächen bleibt durch die Maßnahme weitgehend erhalten. Ebenso wird der Charakter der bestehenden Siedlungsränder nicht verändert, sondern planerisch präzisiert.

### B.4. Finanzierungskonzept

*Concept financier – Art. 5*

Ohne Belang.

## C Schéma Directeur

Für die Fläche der vorliegenden punktuellen Modifikation liegt das Schéma Directeur "Am Lach" PO-SD1/PO-NQ1 vor. Lediglich die Matrix der Koeffizienten wurde entsprechend der Modifikation des PAG angepasst, indem die Densité de logement (DL) von 21 auf 30 erhöht wurde.

**Schéma Directeur**  
**Commune de Winseler**  
**Localité de Pommerloch**  
**"Am Lach"**  
***PO-SD1/PO-NQ1***



Juni 2026



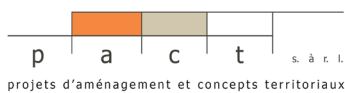
## Impressum

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 02.06.2026

## Schéma Directeur Pommerloch "Am Lach" (PO-SD1/PO-NQ1)

### Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Städtebau und Ortsentwicklung</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Verkehr und technische Infrastrukturen</b>                              | <b>10</b> |
| <b>4.</b> | <b>Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum</b>              | <b>12</b> |
| <b>5.</b> | <b>Realisierungskonzept</b>                                                | <b>14</b> |
| <b>6.</b> | <b>Steckbrief Schéma Directeur „Am Lach“ in Pommerloch (PO-SD1/PO-NQ1)</b> | <b>15</b> |
|           | <b>Schéma Directeur - Plan</b>                                             | <b>16</b> |

### Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb.1: Lage des Schéma Directeur in Pommerloch                                                                | 5  |
| Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse                                                               | 5  |
| Abb.3: Luftbild und Plangebietsabgrenzung                                                                     | 5  |
| Abb.4: Plangebiet von Westen in 3D-Ansicht                                                                    | 5  |
| Abb.5: Ortsbild entlang der RN15                                                                              | 5  |
| Abb.6: Skizze Bauliche Strukturen und Zielsetzung                                                             | 6  |
| Abb.7: Ortseingang nach Pommerloch von Norden                                                                 | 7  |
| Abb.8: Verkehrsdominierter Straßenraum der RN als wesentlicher öffentlicher Raum                              | 7  |
| Abb.9: Städtebauliche Einordnung des Plangebiets                                                              | 8  |
| Abb.10: Pommerloch von Südosten mit angrenzender Wohnbebauung und großflächigem Einzelhandel in der Umgebung  | 8  |
| Abb.11: Ortsbild <i>An der Gaass</i>                                                                          | 9  |
| Abb.12: Ortsbild <i>Am Lach</i>                                                                               | 9  |
| Abb.13: Von Landwirtschaft dominierter Naturraum westlich des Plangebiets                                     | 10 |
| Abb.14: Erschließung und verkehrliche Anbindung                                                               | 11 |
| Abb.15: Ausschnitt Kanalnetz in Pommerloch                                                                    | 12 |
| Abb.16: Skizze Freiraum - Integration in die bauliche Umgebung durch Erhalt und Neuanpflanzung von Vegetation | 13 |
| Abb.17: Ausschnitt aus der Biotopkartierung für Pommerloch                                                    | 14 |
| Abb.18: Schéma Directeur Pommerloch "Am Lach" (PO-SD1/PO-NQ1) M 1:1000                                        | 16 |

# 1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1*

## Rahmenbedingungen



- **Flächengröße:** ca. 0,41 ha
- **Parzellen:** 7/2033
- **Parzellenstruktur:** 1 Grundstücksbesitzer



### Ortsentwicklung

- Lage westlich der RN 15, unterhalb des Einkaufszentrums
- Ebene, problemlos bebaubare Fläche; inselartige Lage zwischen Wohngebäuden im Norden, Osten und Süden und offener Landschaft im Westen
- Von seiner Versorgungsfunktion geprägter Ort, Umgebungsbebauung bestehend aus großflächigen Kubaturen (Einkaufszentrum und ergänzende Geschäfte wie Discounter, Baumarkt etc.), daran ausgerichteten Parkplätzen und Tankstellengewerbe; dazwischen und im südlichen Bereich Wohnbebauung
- Städtebauliches Verbindungselement zwischen nördlichem und südlichem Ortsteil



### Mobilität

- Zurückgesetzte, nicht störende Lage an der Route Nationale 15 als überregionale Verkehrsverbindung
- Straße *Am Lach* als kleine Verbindungsstraße zwischen *An der Gaass* und RN 15; Erschließung über beide Anliegerstraßen möglich
- Nahe gelegene ÖPNV - Haltestellen entlang der RN 15 mit regionaler und überregionaler Busverbindung (ca. 80 Meter)
- Fußwegeverbindungen über Feldwege in den Wald (Naherholungspotenzial)



### Umwelt

- Gesamtes Plangebiet als inselartige, aufgelockerte Waldfläche am Ortsrand, ca. 250 Meter in westlicher Richtung beginnender Waldrand
- Keine Topografie bezogenen Einschränkungen



### Erschließung

- Gute Anbindungsgrundlage durch direkte Lage an Erschließungs- und Nationalstraße
- Durch Integration in den Bestand grundlegende Infrastruktur vorhanden

## Zielvorgaben

Die Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken und zur Verknüpfung des nördlichen und südlichen Teilraumes ist hinsichtlich einer ausgewogenen örtlichen Nutzungsdurchmischung gegenüber den Einkaufsmöglichkeiten und Tankstellen sowie zur Stärkung des Ortscharakters westlich der RN 15 sinnvoll und erwünscht.

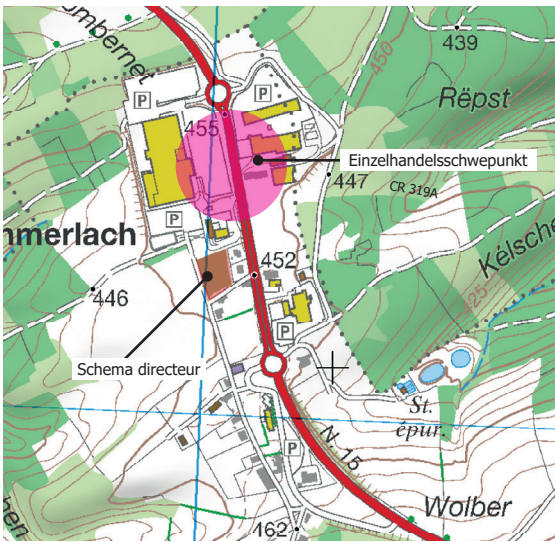


Abb.1: Lage des Schéma Directeur in Pommerloch

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.  
Fonds de plan: TC20 © ACT

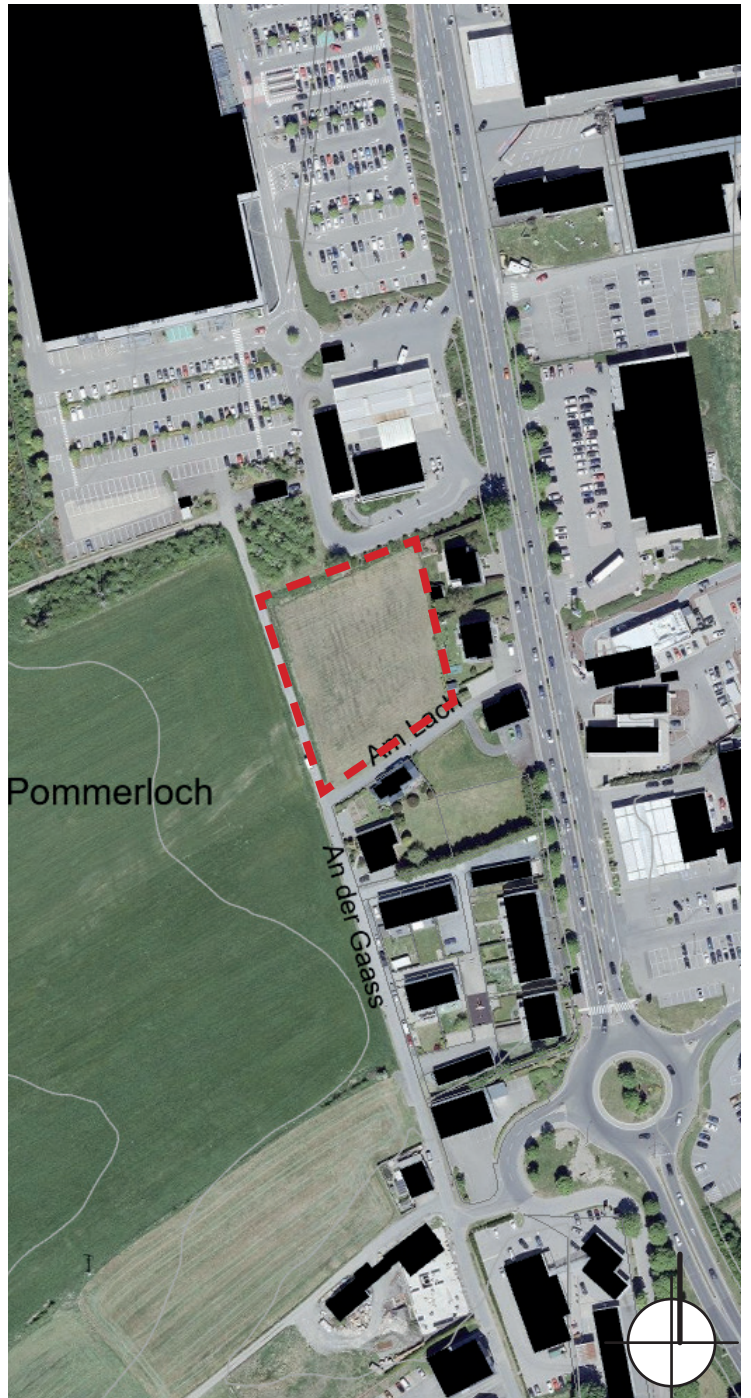


Abb.3: Luftbild und Plangebietsabgrenzung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026, Orthophotos 2025 © ACT



Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026, Relevé parcellaire 2026, Orthophotos 2025 © ACT



Abb.4: Plangebiet von Westen in 3D-Ansicht

Quelle: map.geoportail.lu (2026)



Abb.5: Ortsbild entlang der RN15

Quelle: Aufnahme pact s.à r.l., 2024



## 2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

### a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Lage stark dominiert von umgebender Versorgungsstruktur (Einkaufszentrum, Tankstellen etc.) entlang der RN 15
- Ausschließlich südwestlich der Nationalstraße gelegener Teilbereich in Richtung Berlé durch Wohnbebauung geprägt; die Funktion als Wohnort führt von Süden bis zum Gelände des Schéma Directeur als Abschluß
- Keine bedeutende, identitätsstiftende Bausubstanz in der Umgebung vorhanden
- Wohnbebauung in Pommerloch bisher punktuell und ohne ablesbaren Zusammenhang; südlich des Plangebiets wird eine PAP-Fläche entwickelt, welche die funktionale Verbindung zu den südlichen Wohneinheiten festigt
- Direkt westlich angrenzend befindet sich eine weitere, große „nouveau quartier“-Fläche, die für die Gestaltung dieses Gebietes ebenfalls einen städtebaulichen Rahmen vorgibt
- Insgesamt angenehme Lage an verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen *Am Lach* und *An der Gaass* mit Ausrichtung und Blick zum westlich gelegenen Waldrand bei direkter Anbindung an die Route Nationale
- gute topografische Bedingungen (keine Verschattung durch Hang oder Vegetation etc.) hinsichtlich des energetischen (Bau-) Potenzials

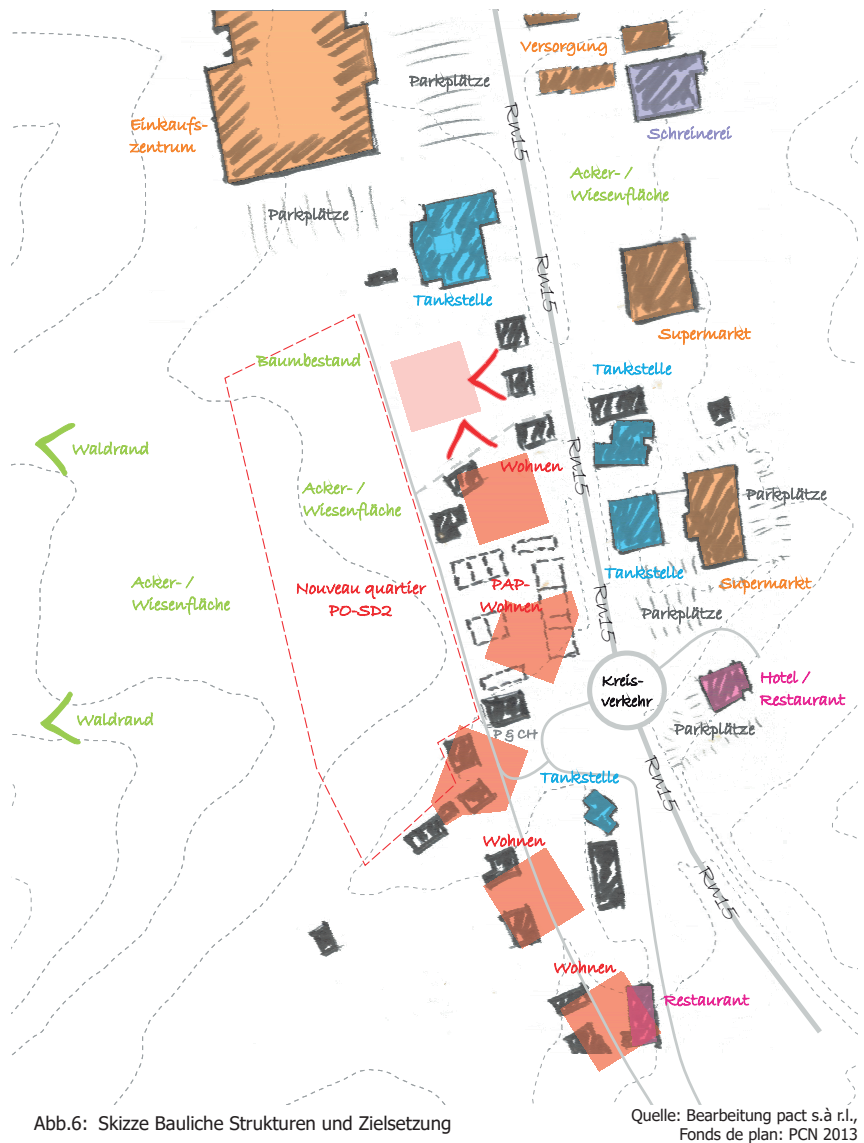


Abb.6: Skizze Bauliche Strukturen und Zielsetzung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.,  
Fonds de plan: PCN 2013

### b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

- Erschließung des Gebiets direkt über die Straßen *Am Lach* und *An der Gaass*; diese müssen in ihrer Dimensionierung jedoch an das steigende Verkehrsaufkommen angepasst werden, wobei im Bereich der Straße *An der Gaass* eine Aufweitung in Form eines kleinen Platzes vorzusehen ist
- Regenrückhaltebecken am südöstlichen Gebietsrand als weitere öffentliche Fläche
- Gesamtanteil abzutretender Flächen liegt bei circa 15%



Abb.7: Ortseingang nach Pommerloch von Norden

Quelle: pact s.à r.l. (2024)

**c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume**

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c*

- Der Straßenraum der Route Nationale ist der den Ort prägende öffentliche Raum und ausschließlich durch seine Verkehrsfunktion definiert; dieser weist praktisch keinerlei Aufenthaltsqualität auf
- Es treten besonders die vorgelagerten, halböffentlichen Räume der Versorgungseinrichtungen wie Parkplätze und Zugänge von Einkaufszentrum, Tankstellen, Hotel etc. in den visuellen Vordergrund
- Pommerloch besitzt keinen Ortskern im Sinne eines definierbaren Raumes als Treffpunkt der Anwohner; individuelles Wohnen ohne öffentliche Kontaktflächen bestimmt den Charakter
- im Zuge der Konzeptumsetzung soll der hier vorgesehene kleine Platzbereich von der entstehenden Bebauung dieses Plangebietes sowie der der westlich angrenzenden „nouveau quartier“-Fläche gefasst werden

**d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere**

*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d*

- Lage im stark agrar- und forstwirtschaftlich geprägten Raum des nördlichen Luxemburg; Pommerloch besitzt durch seine weit über die grundsätzlichen Versorgungsfunktionen hinaus gehenden Einrichtungen eine herausragende Stellung als regionaler Versorgungsschwerpunkt, aus dem sich ein nutzungsbezogener Zusammenhang generiert
- Der Ort selbst konnte sich unter diesen Gegebenheiten nicht entwickeln, Wohnbebauung ist punktuell über den gesamten Ort verteilt und nur im südlichen Bereich ansatzweise als Wohnquartier erkennbar



Abb.8: Verkehrsdominierter Straßenraum der RN als wesentlicher öffentlicher Raum

Quelle: pact s.à r.l. (2024)

- Durch die vorhandenen Betriebe besteht ein Bedarf an nahe gelegenem Wohnraum, dem über diese Fläche entsprochen werden kann

**e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude**

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e*

- Das Gebiet des Schéma Directeur liegt westlich und nördlich von bestehender, kaum als Zusammenhang definierbarer Wohnbebauung; durch die Integration der südlichen PAP-Fläche sowie der Entwicklung des Plangebiets, lässt sich ein struktureller und funktionaler Zusammenhang herstellen
- Das Plangebiet trägt als nördliches Kopfende der Wohnbebauung wesentlich zur Definition des angrenzenden Straßenraumes als Wohnstraße bei
- Die Fläche lässt sich von den Proportionen her gut in die bauliche Umgebung integrieren; es sind keine die angrenzenden Strukturen flächen- oder höhenmäßig sprengenden Volumen geplant

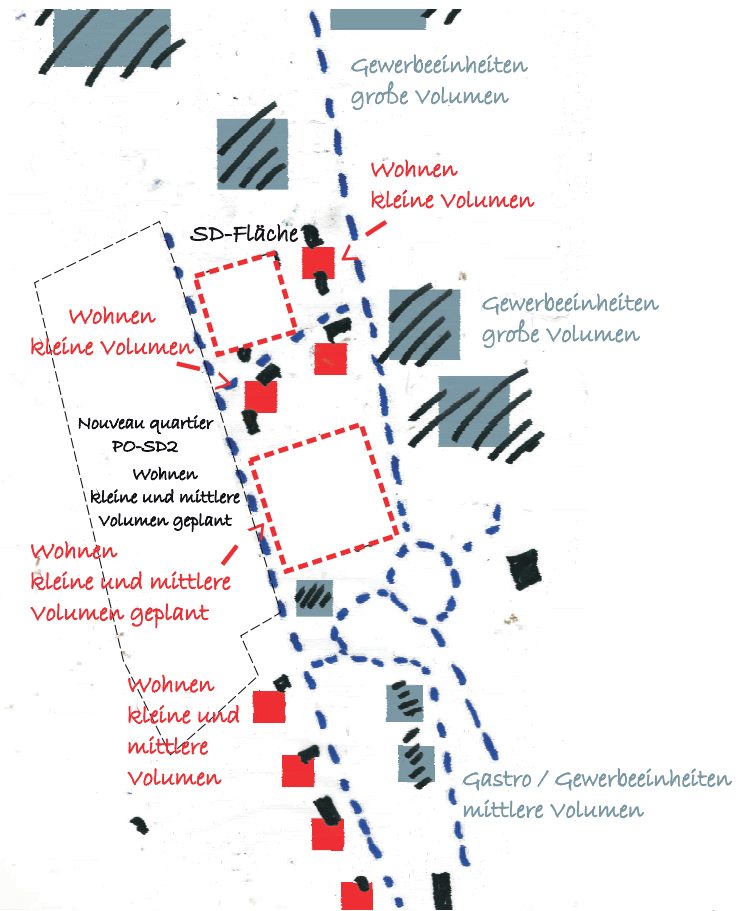


Abb.9: Städtebauliche Einordnung des Plangebiets

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l., Fonds de plan: PCN 2013

**f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume**

*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f*

- Das Gelände soll als Wohngebiet entwickelt werden
- Es sollen Einfamilienhaustypologien in einer geringen bis mittleren Dichte entstehen
- Die Straße *An der Gaass* wird als wesentlicher Raum der örtlichen Gemeinschaft dienen und eine Verbindungsfunktion mit den angrenzenden Bereichen einnehmen; zudem stellt dieser eine attraktive fußläufige Verbindung zum nördlich gelegenen Einkaufszentrum dar; daher soll dieser als wahrnehmbarer und zugänglicher öffentlicher Durchgangs- und Aufenthaltsbereich gestaltet werden



Abb.10: Pommerloch von Südosten mit angrenzender Wohnbebauung und großflächigem Einzelhandel in der Umgebung

Quelle: map.geoportail.lu

### g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- Es ist eine gleichmäßige Dichte über die gesamte Fläche geplant
- Die Wohneinheiten sollen so angeordnet werden, dass sie zur Straßenraumbildung und städtebaulichen Wirkung der beiden Anliegerstraßen beitragen; sie sollen dabei als Einheit wahrnehmbar sein
- Ein bis maximal zwei Vollgeschosse entsprechen den durchschnittlichen Höhen der umgebenden (Wohn-) Bebauung



Abb.11: Ortsbild An der Gaass

Quelle: pact s.à r.l.

### h) Gebäudetypologie und Durchmischung

*la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h*

- Der umliegende Bestand dient der Orientierung bei der Höhenentwicklung, der Gebäudevolumen und der Gebäudetypologien; es sind dementsprechend ausschließlich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen geplant



Abb.12: Ortsbild Am Lach

Quelle: pact s.à r.l.

### i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i*

- die Lage des Plangebiets bzw. die Integration der Fläche in den umgebenden Nutzungszusammenhang bleibt sinnvoll; Ausgleichmaßnahmen für den Verlust an Freiraum bzw. Grünstrukturen sind vorgesehen
- Das Grundstück kann durch seine geringe Größe keine bedeutenden negativen Auswirkungen generieren, gerade durch die Orientierung an der benachbarten Bebauung
- Der Abstand zur RN 15 sowie zu den Gewerbeeinheiten im Norden und Osten trägt dazu bei, potenzielle negative Auswirkungen zu reduzieren

### j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

*les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j*

- Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet, was entsprechend gestaltet werden sollte
- Derzeit Lage am Ortsrand und damit im Übergangsbereich in die Landschaft mit Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum; Durchgrünung über private Gärten und Regenrückhalteflächen zur Schaffung eines weichen Übergangs sowie als Beitrag zur Vernetzung der örtlichen Freiräume innerhalb und ausserhalb des Bauperimeters
- Aufgrund der gegenüber liegenden, großen Schéma Directeur-Fläche wird das Plangebiet künftig im Bebauungszusammenhang der Ortschaft liegen, die Sichtbeziehungen in die Landschaft bleiben jedoch auch im Rahmen der Entwicklung der benachbarten Fläche erhalten, zudem entstehen hierdurch auch räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche zwischen den beiden Quartieren



Abb.13: Von Landwirtschaft dominierter Naturraum westlich des Plangebiets

Quelle: pact s.à r.l. (2024)

### k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

*les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k*

- Es befinden sich keine denkmalgeschützten oder anderweitig erhaltenswerten Gebäude im Ort, welche durch die bauliche Entwicklung des Schéma Directeur beeinträchtigt werden könnten



## 3. Verkehr und technische Infrastrukturen

*un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3*

### a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

*les connexions - Art. 16.1.3a*

- Pommerloch stellt hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung mit der unmittelbaren Nähe zur RN 15 einen guten Standort dar, die regionalen Mittelzentren sind von hier gut zu erreichen
- Die Fläche des Schéma Directeur selbst liegt an der ca. 80 Meter parallel zur Nationalstraße verlaufenden örtlichen Erschließungsstraße *An der Gaass* bzw. im Kreuzungsbereich dieser mit der Straße *Am Lach*; über einen zweiten Kreisverkehr sind diese an den zentralen, innerörtlich gelegenen Kreisverkehr angebunden
- Die kleine Straße *Am Lach* stellt eine direkte Verbindung vom Plangebiet zur Nationalstraße her
- Beide Straßen sind gegenwärtig für den potenziellen Verkehr nicht ausgelegt und sollten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes sowie der angrenzenden „nouveau quartier“-Fläche ausgebaut bzw. erneuert werden
- Nach Westen führen Feldwege in den Wald, die als Spazier-, Wander- und Radwege genutzt werden können und die Lage am Ortsrand somit auch Freizeit bezogen attraktiviert

### b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

*la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b*

- Lage an der parallel zur Nationalstraße verlaufenden Erschließungsstraße *An der Gaass*; die Zufahrt erfolgt entweder über den südlichen Doppelkreisverkehr oder über die Straße *Am Lach*; von dieser bzw. auf diese kann jedoch nur in südlicher Fahrtrichtung auf- und abgefahren werden
- Eine befahrbare, direkte Verbindung in Richtung Einkaufszentrum durch die Verlängerung der Straße *An der Gaass* in nördlicher Richtung ist nicht vorgesehen, fußläufig besteht die Möglichkeit und soll gegeben bleiben

**c) Parkraumkonzept**

*un concept de stationnement - Art. 16.1.3c*

- Es wird von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen
- Organisation des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken in die Gebäude integriert, in Garagen, Carports oder offene Stellplätze
- Parkmöglichkeiten für Besucher sollen entlang der Anwohnerstraßen und damit im Randbereich liegen; zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze für Besucher können jedoch auch auf dem Grundstück selbst vorgesehen werden

**d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr**

*les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d*

- In Pommerloch liegt eine Haltestelle für den lokalen bzw. regionalen Bus sowie für den überörtlichen Busverkehr in Richtung Bastogne, Wiltz und Ettelbruck
- Die Haltestellen liegen an der Nationalstraße am nördlichen bzw. südlichen Kreisverkehr und sind damit auch fußläufig prinzipiell sehr gut erreichbar; nächstgelegene Bushaltestelle ca. 150m südöstlich

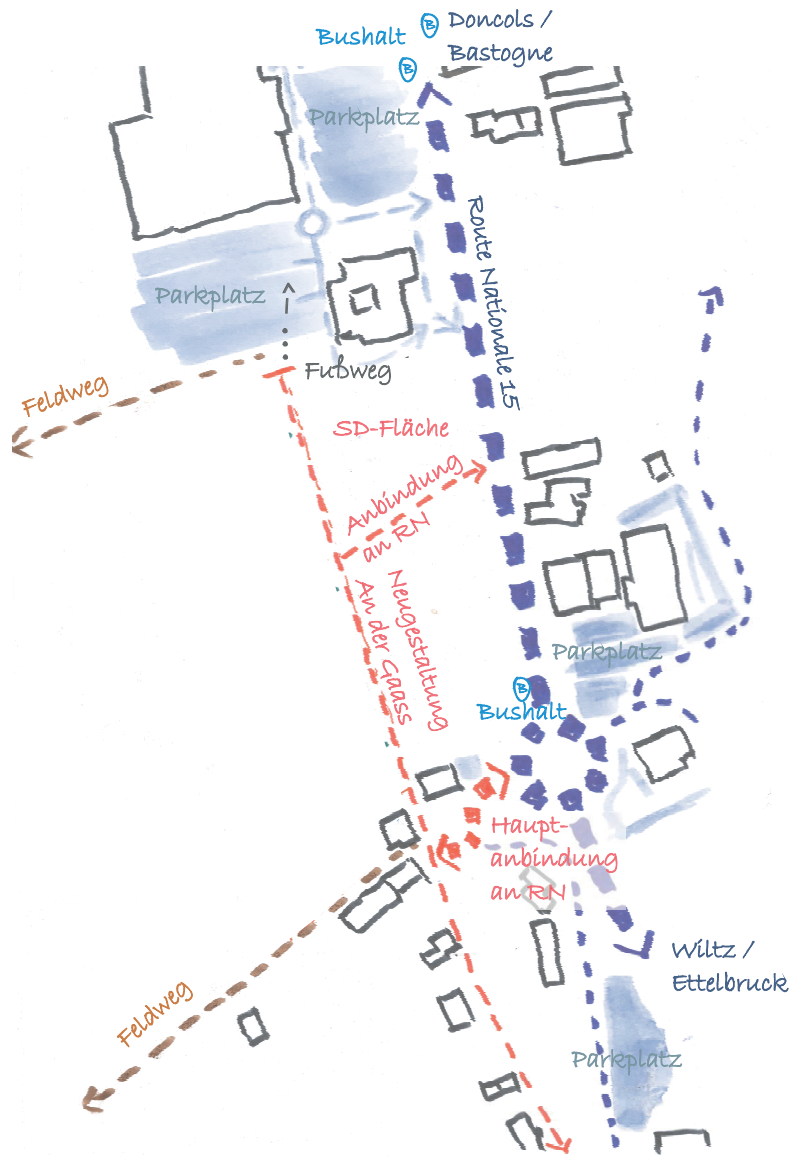


Abb.14: Erschließung und verkehrliche Anbindung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.,  
Fonds de plan: PCN 2013

### e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

*les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e*

- Trink- und Schmutzwasserleitung befinden sich durch den Gebäudebestand in den umgebenden Straßen; eine Anschlussmöglichkeit ist somit grundsätzlich vorhanden
- Die Kapazitäten der jeweiligen Leitungen und Kanäle könnten für die hier geplanten Wohneinheiten ausreichen, wobei besonders der Abwasserkanal langsam an seine Grenzen stößt; eine genauere Überprüfung ist hierfür notwendig
- Eine Gasleitung befindet sich in der Straße *An der Gaass* bzw. *Am Lach*; es ist jedoch zu überprüfen, ob durch die gute Ausrichtung des Geländes nicht andere (erneuerbare) Energieträger zum Einsatz kommen können (Passivhaus)
- Ein Regenrückhaltebecken für die Bebauung kann im südöstlichen Bereich des Gebietes integriert werden, welches dann über die bestehenden Regenwasserkanäle im Bereich der Nationalstraße entwässert wird, wobei ein entsprechender Anschluss herzustellen ist



Abb.15: Ausschnitt Kanalnetz in Pommerloch

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l., Fonds de plan: Orthophoto 2025 © ACT



## 4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

*un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4*

### a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a*

- Das Plangebiet wird gegenwärtig praktisch überhaupt nicht genutzt; die gesamte Fläche ist von Buschwerk, Hecken, Sträuchern und Bäumen durchsetzt und verwildert
- Die Fläche stellt durch ihre ausgeprägte Vegetation eine Art `Grüne Insel` inmitten bestehender Bebauung und ebenerdiger landwirtschaftlicher Flächen im Westen dar, wobei die ökologische Bedeutung als gering zu beurteilen ist
- In den Randbereichen kann die Vegetation als Sichtschutz zu benachbarten Grundstücken erhalten werden
- Durch die Planung entwickelt sich ein grundsätzlich neu strukturierter, baulich geprägter Teilraum im Westen

der Ortschaft, durch den das Gesamtbild Pommerlochs verändert wird; die `Grüne Insel` stellt jedoch eher einen nur unzureichend integrierbaren Fremdkörper im bebauten Bereich dar

- Die Offenheit der Bebauung mit großzügigen Privatgärten trägt zur Reduzierung des wahrnehmbaren Einflusses bei
- Nach Norden bietet die bestehende Vegetation prinzipiell einen günstigen Sichtschutz zum angrenzenden, großflächigen Einzelhandel; da es sich hier jedoch um einen ökologisch und gestalterisch nicht wertvollen Fichtenbestand handelt, sollte dieser durch eine standortgerechte Bepflanzung ersetzt werden
- auch die freien Flächen am östlichen Gebietsrand können mit einer entsprechenden Vegetation versehen werden



Abb.16: Skizze Freiraum - Integration in die bauliche Umgebung durch Erhalt und Neuanpflanzung von Vegetation

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l., Fonds de plan: PCN 2013

- Prinzipiell sollten standorttypische Bäume zwischen den einzelnen Gebäuden und in den rückwärtigen Bereichen erhalten werden, um so im Ergebnis eine dem Ort angepasste, eindrucksvoll durchgrünte Bebauungsstruktur zu generieren
- Die Straßenraumdurchgrünung der beiden Anliegerstraßen als Teil der Ausbaumaßnahmen trägt zur Integration der vorgesehenen Bebauung bei

**b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung**

*les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b*

- Die ländliche Lage Pommerlochs und die unmittelbare Nähe zum Waldrand reduzieren die Bedeutung der Fläche als Grünverbindung
- Durch den großzügigen Erhalt von Vegetationsstrukturen kann die Freiraum bezogene Funktion des Plangebiets zumindest teilweise erhalten werden

### c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

*les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c*

- Auf dem Gelände sind keine geschützten Biotope vorhanden.

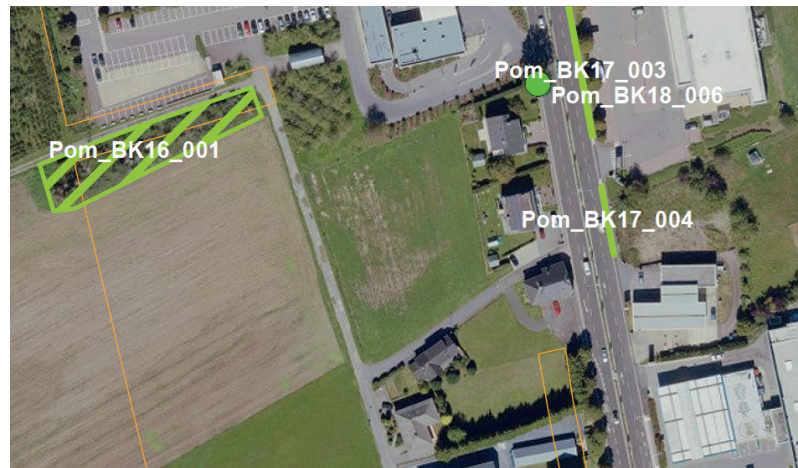


Abb.17: Ausschnitt aus der Biotopkartierung für Pommerloch Quelle: AC de Winseler / pact s.à r.l. Basis: Orthophoto 2023

## 5. Realisierungskonzept

*un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5*

### a) Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a*

- Aufmaß zur Feststellung des genauen, überplanbaren Bereichs
- Grundsätzliche Herstellung, Erneuerung oder Ausbau der infrastrukturellen Erfordernisse und Anschlussmöglichkeiten (Straße, Fußweg und Leitungen), naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens
- Feststellung des zu erhaltenden Baumbestandes und Darstellung der Möglichkeiten der Kompensation im Plangebiet selbst
- Realisierung der geplanten Wohneinheiten
- Gestalterische Inwertsetzung des öffentlichen (Straßen-) Raums durch Aufpflasterung und Bepflanzung zur Charakterisierung des Quartiers

### b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité - Art. 16.1.5b*

- Wenige Wohneinheiten, ruhige Lage, Wegeverbindungen in die Landschaft, Nähe zur Nationalstraße 15 als wesentliche Anhaltspunkte für eine gute Machbarkeit
- Ein Grundstück (-sbesitzer) als Grundvoraussetzung für eine einfache Umsetzbarkeit

### c) Entwicklungsphasen

*le phasage de développement - Art. 16.1.5c*

- Projekt in einer Entwicklungsphase durchführbar

### d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d*

- Das Schéma Directeur ist als eine PAP Fläche abgrenzbar

## 6. Steckbrief Schéma Directeur „Am Lach“ in Pommerloch (PO-SD1/PO-NQ1)

### Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 0,41 ha, 1 Eigentümer
- Flächenlage in zentraler westlicher Lage in Pommerloch, Süd- und Südwestausrichtung, Blick in die Landschaft
- Bisher nur punktuell bebaute Umgebung, kein zusammenhängendes Ortsgefüge, Entwicklung unterstützt die Herstellung eines baulichen Zusammenhangs
- Wirtschaftliche Entwicklung des Areals möglich

### Städtebau und Ortsentwicklung

- Strukturelle Integration in die Umgebung, klar ablesbare Form, städtebauliche Aussage im Kreuzungsbereich der Straßen *Am Lach* und *An der Gaass*
- Verknüpfung mit den umliegenden Strukturen zu einem Ortsgefüge, Straßenraumaufweitung an der Straße *An der Gaass* in Form eines kleinen Platzes als öffentlicher Raum, der von den Gebäuden des Plangebietes sowie der angrenzenden „nouveau quartier“-Fläche gefasst wird
- Offene, aufgelockerte Bauweise mit an der Umgebung angepasster Höhenentwicklung

| PO-NQ1 |      |     |      |
|--------|------|-----|------|
| COS    | 0,40 | CUS | 0,85 |
|        | -    |     | -    |
| CSS    | 0,50 | DL  | 30   |
|        |      |     | -    |

### Verkehr und technische Infrastrukturen

- Ruhige Verkehrslage, ausschließlich Anwohnerverkehr bei schneller Erreichbarkeit der Nationalstraße
- Neu gestalteter Straßenraum *Am Lach* mit Bäumen und Parkmöglichkeiten für Besucher
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Günstige Anschlussmöglichkeit an vorhandene Infrastruktur, jedoch teilweise Ausbaubedarf
- Regenrückhaltebecken als Gestaltelelement konzeptuell und naturnah integriert

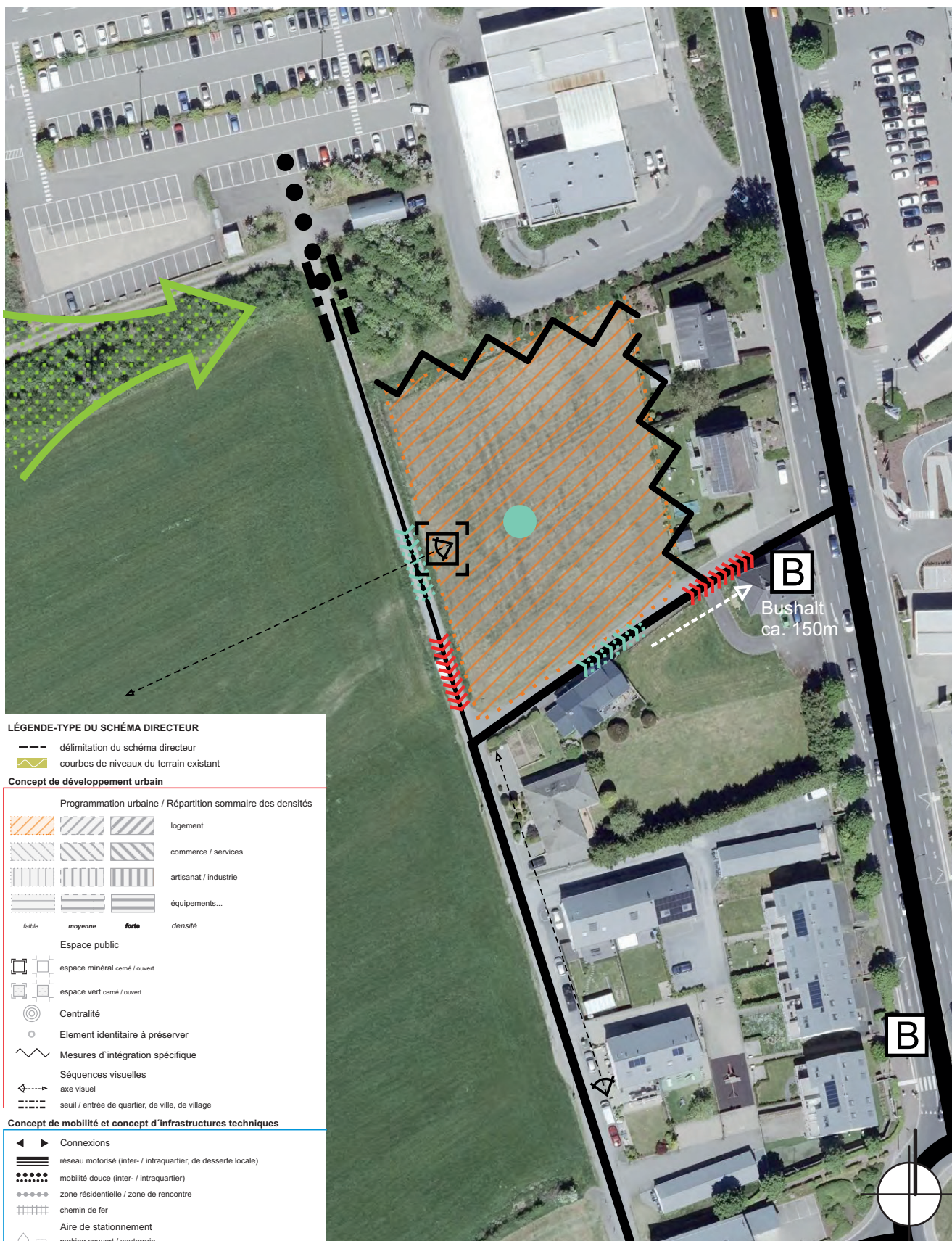
### Landschaft und Freiraum

- Geringe ökologische Wertigkeit der Plangebietsfläche
- Neuanpflanzungen im Straßenraum sowie im nördlichen und östlichen Plangebietsbereich, auch als integrierende Maßnahme

### Realisierungskonzept

- Entwicklung der Fläche in einer Phase

# Schéma Directeur - Plan



### LÉGENDE-TYPE DU SCHEMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

#### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

#### Centralité

- Element identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifique

#### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (inter- / intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement**
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- 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

### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- Coulée verte
- Biotopes à préserver
- Biotopes à compenser
- Surfaces pour mesures compensatoire

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophoto 2025

Abb.18: Schéma Directeur Pommerloch "Am Lach" (PO-SD1/PO-NQ1) M 1:1000

### III. FICHES DE PRÉSENTATION

Die Modifikation des PAG bedingt keine Änderungen der fiches de présentation.

## IV. PROTOCOLE DE CONFORMITÉ

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (pag\_C114) soumis par inconnu (mail@pact.lu) le 02.06.2026 concernant la refonte de la commune de Administration communale de Winseler.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

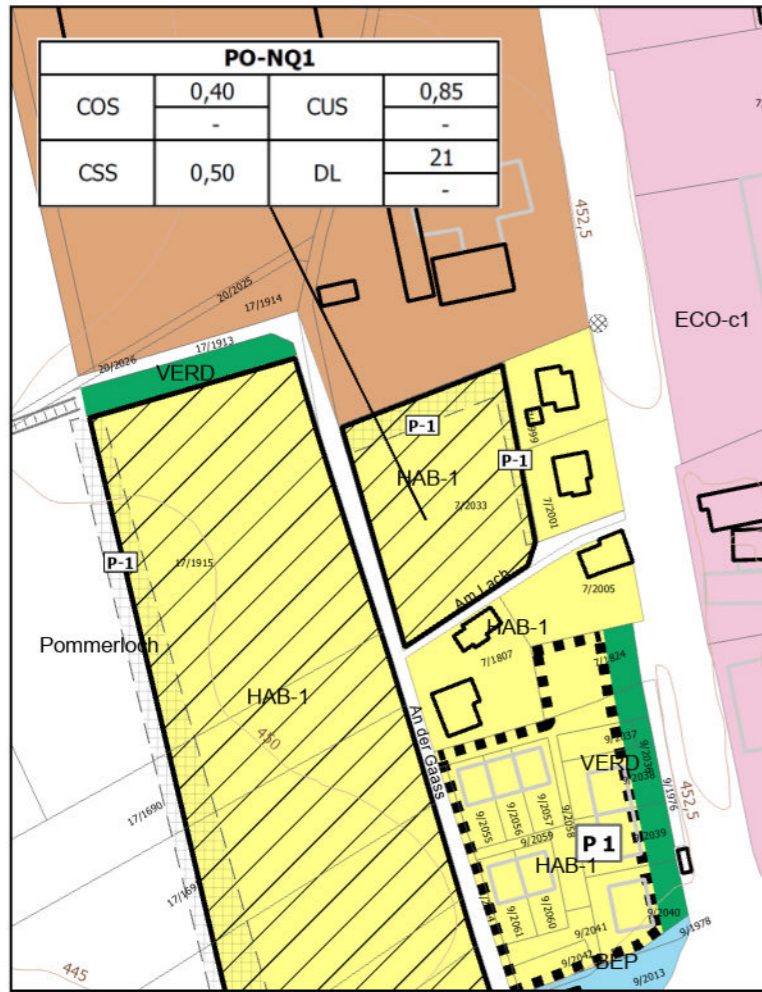
Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

## V. PARTIE ECRITE

Die Modifikation des PAG bedingt keine Änderungen der partie écrite.

## VI. PARTIE GRAPHIQUE

# PAG en vigueur



**HAB-1** Zone d'habitation 1

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

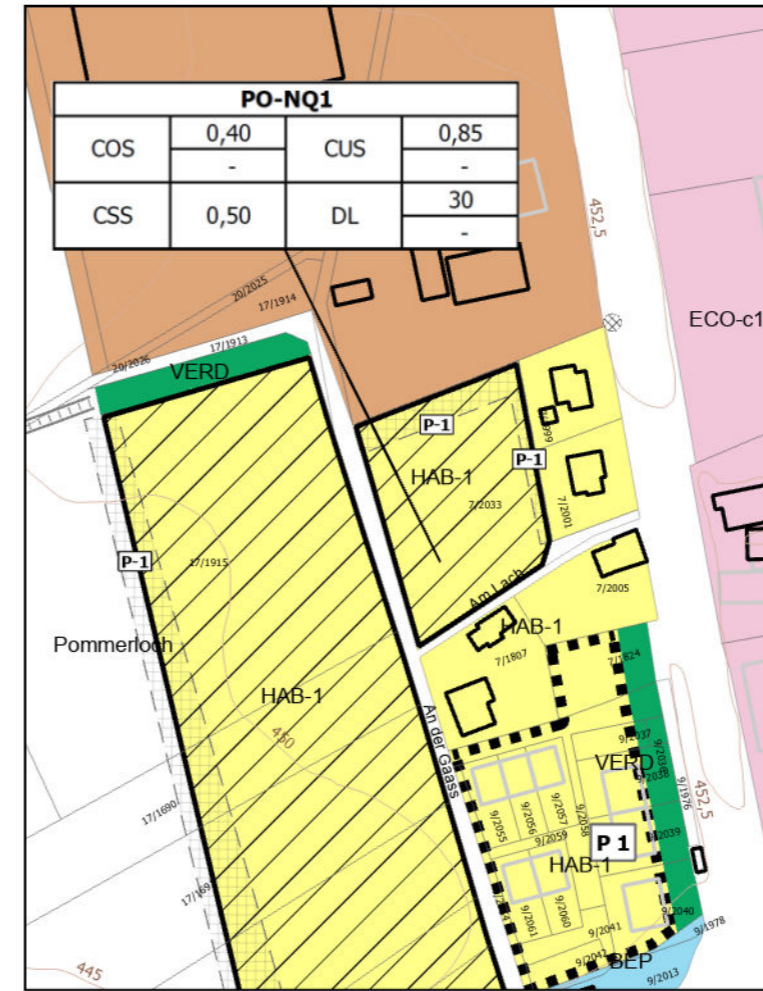
| Dénomination de la ou des zones |      |     |      |
|---------------------------------|------|-----|------|
| COS                             | max. | CUS | max. |
|                                 | min. |     | min. |
| CSS                             | max. | DL  | max. |
|                                 |      |     | min. |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)

**P** Servitude "urbanisation" - intégration paysagère

# PAG modifié



## Légende

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-1 Zone spéciale - 1 (Schleif)
- SPEC-2 Zone spéciale - 2 (Pommerloch)
- COM Zone commerciale
- AERO Zone d'aérodrome

| Dénomination de la ou des zones |      |     |      |
|---------------------------------|------|-----|------|
| COS                             | max. | CUS | max. |
|                                 | min. |     | min. |
| CSS                             | max. | DL  | max. |
|                                 |      |     | min. |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

### Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (6)
- VERD Zone de verdure

### Zones superposées

- Plan d'aménagement particulier - approuvé
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)
  - P** Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - B** Servitude "urbanisation" - biotopes
  - MC** Servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
  - SP** Servitude "urbanisation" - spécifique
  - CE** Servitude "urbanisation" - Cours d'eau
  - H** Servitude "urbanisation" - Habitats espèces protégées
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Constructions à conserver (7)
- Eléments à protéger - "petit patrimoine" (7)

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif)

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zones protégées d'intérêt national (provisoire) (1)
  - Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 (2)
  - Biotopes protégés (3)
- à la protection des sites et monuments nationaux (4)
  - Inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (5)
  - Zone inondable - HQ 100

### FOND DE PLAN

- Limite communale
- PCN Parcelaire (Exercice 2013)
- PCN Bâtiments (Exercice 2013)
- Bâtiments ajoutés\* (8)
- 475 Courbes de niveau (6)
- Rivière (6)
- Cours d'eau
  - En souterrain (6)
  - En surface (6)
  - Passage inférieur (6)
- Ruisseau (6)
- Délimitation des plans 1/2500

(1) Liste zones protégées nationales, Plan National Protection Nature, Ministère de l'Environnement, 2007  
 (2) Règlement grand-ducal du 6 novembre 2009 portant désignation des zones spéciales de conservation.  
 (3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2010 - Innenkartierung der geschützten Biotopie im Innenbereich der Gemeinde Winseler, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)  
 (4) Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 mai 2014)  
 (5) Loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau  
 (6) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2003  
 (7) Commune de Winseler - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l., validé par le Service des sites et monuments nationaux, novembre 2012  
 (8) Une mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par le bureau d'études pact s.à r.l. sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

Modification ponctuelle du PAG

Pommerloch "Am Lach" (PO-NQ-1)

AC de Winseler



02 juin 2026  
Plan No.: 5 Ind: C



échelle 1:2.500@DINA3

projet d'aménagement et concepts territoriaux  
 58 rue de Mactum  
 L-6753 GREVENMACHER  
 Tél.: +352 26 45 80 90  
 Fax: +352 26 25 84 86  
 mail@pact.lu  
 www.pact.lu