

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Am Waasserwee » à Medernach

COMMUNE DE LA VALLEE DE L'ERNZ

RAPPORT JUSTIFICATIF

TEXTE COORDONNE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DE JUILLET 2024

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier PAP « Am Waasserwee » à Medernach

Commune :

Administration communale de la Vallée de l'Ernz
18, Rue de Larochette
L-7661 Medernach

Date :

Juillet 2024

Parcelles :

1510/4542 section MA de MEDERNACH

Maître de l'ouvrage :

AD PROM
35, rue J-F Kennedy
L-7327 Steinsel

Réalisation des modifications du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl
153-155 B, Rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tél : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER PAP « Am Waasserwee » à Medernach

COMMUNE DE LA VALLEE DE L'ERNZ

SOMMAIRE

PAGE

1.	Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme.....	4
1.1	Lage und Charakteristik des Gebiets.....	4
1.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
1.3	Technische Infrastrukturen.....	9
1.4	Natur und Landschaft.....	9
1.5	Kommunalplanung.....	12
2.	Städtebauliches Konzept.....	23
2.1	Bebauung der Fläche.....	23
3.	Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes.....	25
4.	Erschließung/Mobilität.....	28
5.	Flächenbilanz.....	30
5.1	Fiche de synthèse.....	31

1 Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme

Der vorliegende *Rapport justificatif* gibt Auskunft darüber, wie und in welchem Umfang der *Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) für das Planungsgebiet „Am Waasserwee“ in Medernach die Vorgaben des aktuellen PAG der Gemeinde ausführt. Im Folgenden erfolgt eine grundlegende Analyse der derzeitigen Situation des behandelten Gebiets.

1.1 Lage und Charakteristik des Gebiets

Die Fläche des behandelten PAP NQ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Medernach, am Waasserwee. Die Fläche ist Teil eines größeren Entwicklungsgebietes, welches im Schéma Directeur „Bei der Kreuzbruck“ (SD-ME 9) behandelt wird. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle der Gemeinde ist stark durch gewerblich aber auch landwirtschaftlich genutzte Hallen und Gebäude sowie durch Einfamilienhäuser geprägt.

Abbildung 1 Blick auf die Fläche und die Umgebung von Nordwesten



Quelle: Vision Photography, 2019

Nach Süden und Westen schließt sich ein Waldgebiet an, in nordwestliche Richtung erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Ein weiteres prägendes Element – vor allem für die Topographie – stellt die Weisse Ernz dar, die östlich der Fläche, auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft.

Lokalisierung und Abgrenzung der Fläche

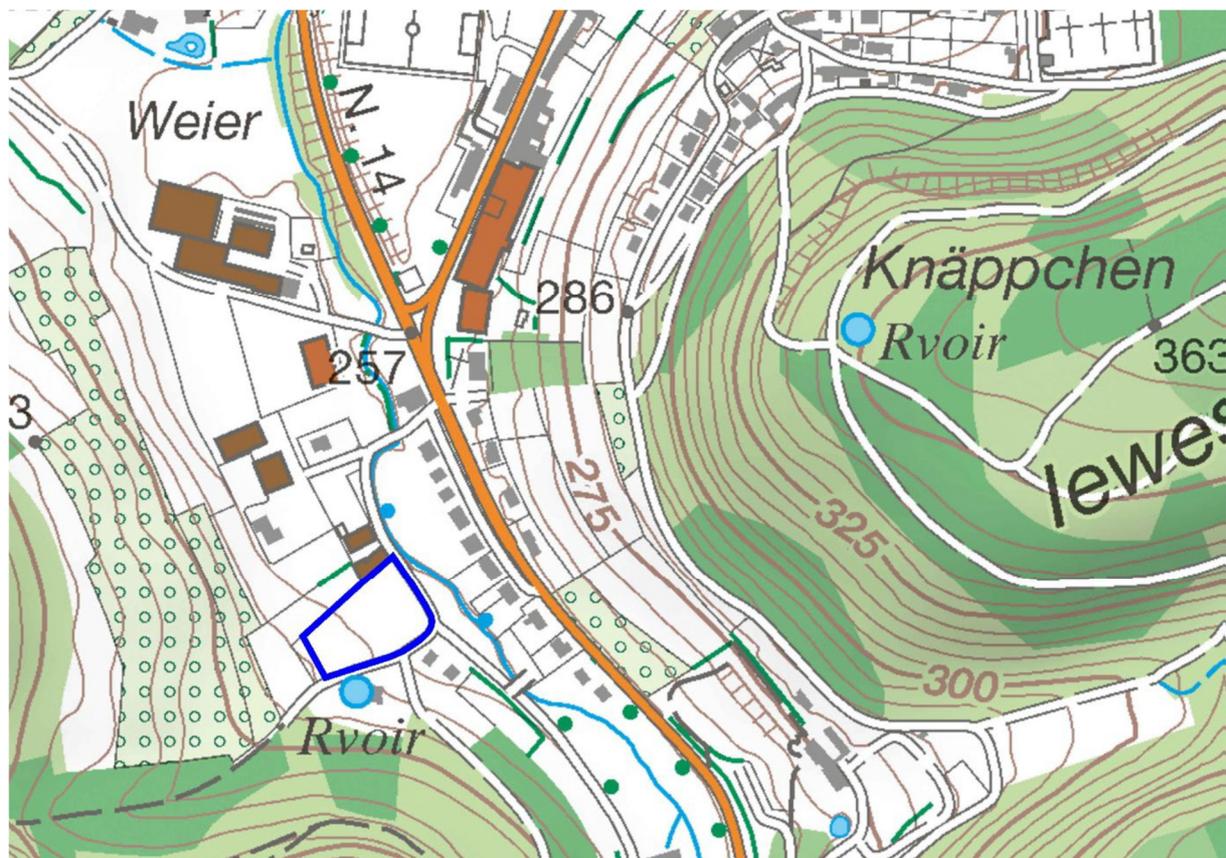
Die PAP-Fläche umfasst einen Großteil der Parzelle 1510/4542. Die Fläche ist insgesamt etwa 0,55 ha groß. Nach Osten und Süden wird die Fläche durch den *Waasserwee* begrenzt, welcher an dieser Stelle eine etwa 90-Grad-Kurve macht. Nach Westen schließt sich eine Weidefläche an, die dann nach Süden und Westen in eine Waldfläche übergeht. Nördlich der Fläche erstrecken sich die weiteren Teilflächen des *Schéma Directeurs*, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. bebaut sind sowie eine Feldhecke umfassen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich der Fläche, verläuft die Weisse Ernz, dahinter schließen sich wiederum die rückwärtigen Gärten der Einfamilienhäuser entlang der Rue de Larochette (N 14) an.

Topographie

Auf der Fläche liegt ein mittleres Gefälle von etwa 9,3% vor, welches von Westen nach Osten, in Richtung Aue, fällt.

Abbildung 2 Topographische Karte: Lage der Fläche (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Carte topographique Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2020

Abbildung 3 Orthophoto 2018: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2018 Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2020

Abbildung 4 Fotos von der Fläche



Städtebaulicher Kontext

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche, weist das Plangebiet 'Am Wasserwee' keine Bebauung auf. Insgesamt ist die Umgebung der Fläche ländlich geprägt. Der Ortskern von Medernach befindet sich etwa 600m nördlich der Fläche. Die direkte Umgebung des PAP ist stark durch gewerblich aber auch landwirtschaftlich genutzte Hallen und Gebäude sowie durch Einfamilienhäuser geprägt.

Im Norden der behandelten Fläche liegen die späteren Entwicklungsphasen der PAP-Fläche (siehe Schéma Directeur), welche aktuell ebenfalls als Acker – bzw. Grünland genutzt werden bzw teilweise mit landwirtschaftlich geprägten Gebäuden bebaut sind. In Richtung Westen schließt sich direkt die offene Landschaft an, welche durch das Natura 2000-Gebiet « Vallée de l'Ernz Blanche » (LU0001015) geprägt ist.

Der Wasserwee bildet eine markante Begrenzung der Fläche nach Osten und Süden.

Archäologie

Für die vom PAP behandelte Fläche sind archäologische Funde – laut dem Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) – nicht auszuschließen. Das geht aus dem Avis des CNRA vom 12. März 2020 hervor (siehe Anhang). Im Rahmen der Realisierung des PAP ist das CNRA zu informieren, um archäologische Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

1.2 Verkehrliche Erschließung

MIV

Die Fläche des PAP grenzt im Osten und Süden an den *Waasserwee* und kann direkt über diesen erschlossen werden.

Laut dem PAG und dem Schéma Directeur ist eine Einfahrt von Süden aus vorgesehen. Des Weiteren soll die interne Erschließungsstraße nach Norden weiterführen um die angrenzende Phase 2 des Schéma Directeur (SD-ME 9) zu erschließen.

ÖPNV

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Medernach, Op der Gare“, an der Rue de Larochette (N14) gegeben. Die Haltestelle befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit und wird von den Buslinien 100 (Luxembourg – Larochette – Diekirch), 101 (Limpertsberg/LTC – Ettelbruck/LT), 409 (Stegen – Larochette – Mersch), 848 (Echternach – Colmar/Usines), 504 (Ettelbruck – Haller), 506 (Diekirch – Roodt/Syre Z.I – Diekirch) und 507 (Diekirch – Ettelbruck – Wasserbillig – Grevenmacher) bedient.

Mobilité douce

Ein nationaler Radweg (PC5) sowie ein nationaler Wanderweg (Sentier de la Petite Suisse) führen über den *Wasserwee*, also direkt an der Fläche entlang.

1.3 Technische Infrastrukturen

Für die technischen Infrastrukturen besteht die Anschlussmöglichkeit der PAP-Fläche an die bestehenden bzw. geplanten Infrastrukturnetze (Wasserver- und Entsorgung, Energie und Telekommunikation) entlang des angrenzenden *Wasserwee*.

Regen- und Schmutzwasser

Es besteht aktuell die Planung für die Verlegung eines neuen Mischwasserkanals (Hauptkollektor) zwischen Larochette und Medernach, entlang des *Wasserwee*. Das Gebiet des PAP muss an diesen Kanal angeschlossen werden, hierfür ist allerdings erst ein parallel verlaufender Schmutzwasserkanal für das PAP-Gebiet zu verlegen, welcher dann im Nordosten der Fläche an den geplanten Hauptkollektor angeschlossen wird, sodass nicht jedes neue Gebäude im Plangebiet einzeln an diesen angeschlossen wird. Baugenehmigungen für die betroffenen Gebäude können erst erteilt werden, wenn diese Kanalarbeiten realisiert sind.

Das Regenwasser, welches auf der Fläche des PAP NQ anfällt, ist innerhalb des PAP am tiefsten Punkt in einer Retentionsfläche zu sammeln. Dies ist im vorliegenden Fall im Nordosten der Fläche, entlang des *Wasserwee*. Das Regenwasser kann im Anschluss in die Weisse Ernz eingeleitet werden.

1.4 Natur und Landschaft

Die Fläche des PAP wird aktuell als Weide- bzw. Ackerland genutzt. Des Weiteren liegt sie komplett in einem Natura-2000-Gebiet (LU0001015 „Vallée de l’Ernz blanche“).

Westlich der Fläche schließt sich die offene Landschaft an. Direkt angrenzend stehen Streuobstbäume auf einer Weidefläche. Diese geht dann im Westen und Süden in eine Waldfläche über.

Der Bereich östlich der Fläche, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist durch den Auenbereich der Weissen Ernz geprägt.

Im Süden, entlang der Straße besteht eine Schmitthecke. Außerdem verläuft auf der nördlich angrenzenden Fläche eine Feldhecke, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Diese ist im Rahmen der späteren Entwicklungsphasen zu erhalten.

Hochwasser

Der nordöstliche Bereich der Fläche des PAP liegt teilweise in der Hochwasserrisikozone der Weissen Ernz. Dieser Bereich ist sowohl bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit als auch bei 10-jährigen und 100-jährigen Hochwasserereignissen (HQ 10 und HQ 100) mit geringer und mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit teilweise betroffen.

Die Planungen des vorliegenden PAP beruhen auf den Hochwassergefahrenkarten

von 2019.

Abbildung 5 Hochwassergefahrenkarten 2019 (Projekt)

HQ 10



Quelle: geoportail.lu, Februar 2020

HQ 100



HQ Extrem



Schutzgebiete

Wie oben bereits erwähnt, befindet sich die Fläche innerhalb des Natura-2000-Gebiets „Vallée de l’Ernz blanche“ (LU0001015). Aus diesem Grund wurde durch das Planungsbüro p.a.c.t. ein FFH-Screening durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Überplanung der Fläche keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet hat und somit keine detaillierte Untersuchung mehr notwendig ist. (siehe hierfür Luxplan S.A. November 2015: Strategische Umweltprüfung (Teil 2), Umweltbericht, Detail- und Ergänzungsprüfung, S. 119 ff. und p.a.c.t. Januar 2013: Strategische Umweltprüfung zur Neuaufstellung des PAG, FFH-Verträglichkeitsprüfung, S. 36 ff.)

Artenschutz

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, stellt die Fläche für die meisten generell geschützten Arten (nach Art. 21 Naturschutzgesetz) kein geeignetes Habitat dar. „Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen im Jahr 2014 (Öko-Log 2015) kann geschlussfolgert werden, dass die Planzone als temporäres Jagdhabitat geschützter Arten dient. Ein Art. 17-Ausgleich ist dementsprechend auch für Grünlandbereiche erforderlich“ (Luxplan S.A. November 2015: Strategische Umweltprüfung (Teil 2), Umweltbericht, Detail- und Ergänzungsprüfung, S. 121). Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Flächenentwicklung müssen im Rahmen der Ausarbeitung des PAP berücksichtigt werden.

Die geschützten Arten, die die Fläche als potenzielles bzw. temporäres Jagdgebiet nutzen sind laut Aussage der Tierökologische Untersuchungen im Rahmen der SUP in der Gemeinde Aerezndall (Öko-Log 2015, S. 43 ff.) die folgenden: Mopsfledermaus, Wimperfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, großer Abendsegler, kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus.

1.5 Kommunalplanung

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Der PAG *en vigueur* der Gemeinde Aerezndall wurde am 07.06.2016 vom Gemeinderat beschlossen und am 10.01.2017 durch den Innenminister (Ref.: 0) sowie am 08.08.2016 durch die Umweltministerin genehmigt.

Die vom PAP NQ betroffene Fläche ist laut dem geltenden PAG als „zone d'habitation 1“ klassiert und wird von einer „zone soumise à un PAP « nouveau quartier »“ (PAP NQ) überlagert. Diese Zone (NQ-ME 9) wiederum umfasst noch weitere Teilflächen, die sich nördlich an die in diesem Dokument behandelte Fläche anschließen. Diese werden alle gemeinsam in einem *Schéma Directeur* („Bei der Kreuzbruck“ SD-ME 9) behandelt.

Zentral über die Fläche des *Schéma Directeur* verläuft eine „zone de servitude « urbanisation – biotopes »“, die zum Schutz der vorhandenen Feldhecke dient. Die Fläche des hier behandelten PAP NQ ist davon jedoch nicht betroffen. Des Weiteren ist die gesamte Fläche im PAG als „Habitats espèces protégés“ (H M11) ausgewiesen, für die in der *Partie écrite* des PAG bzw. im Naturschutzgesetz spezifische Kompensationsmaßnahmen definiert sind.

Die gesamte Fläche des hier behandelten PAP NQ befindet sich innerhalb eines Natura-2000-Gebietes (*Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000*). Außerdem liegt der östliche Bereich der Fläche im Überschwemmungsgebiet der Weissen Ern. In der nordöstlichen Ecke der PAP NQ-Fläche werden außerdem archäologische Überreste vermutet (Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction).

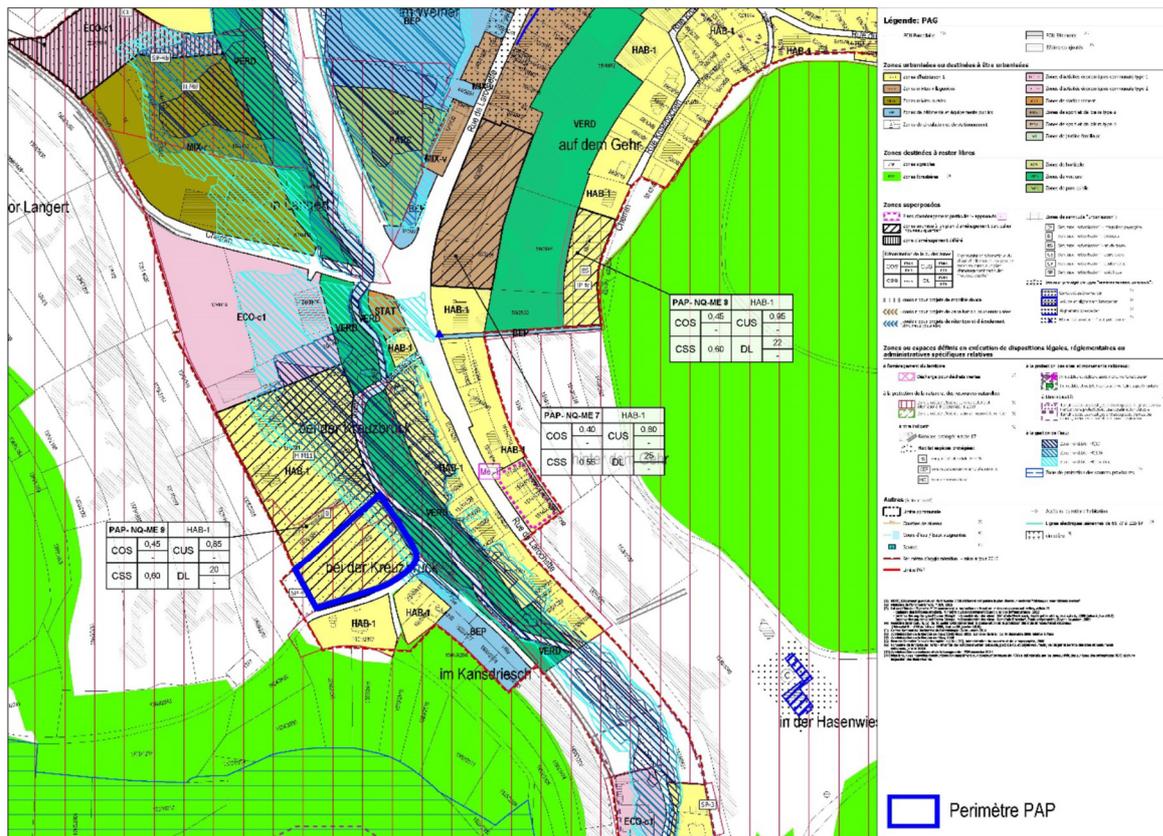
Die dazugehörigen Vorgaben aus der *Partie écrite* sowie ein Auszug aus der *partie graphique* des PAG werden auf den folgenden Seiten abgebildet.

Tabelle 1 Städtebauliche Kennzahlen des PAG für die Fläche ME9

ME9			
COS	0,45	CUS	0,85
	-		-
CSS	0,60	DL	20
			-

Quelle: PAG *en vigueur* de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Abbildung 6 Auszug aus der partie graphique des PAG en vigueur



Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann) Bearbeitung : Zeyen+Baumann, 2020

Zone d'habitation 1

Abbildung 7 Auszug aus der partie écrite des PAG (Art. 1 und Art. 9)

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Zone d'habitation 1 – [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons bifamiliales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum (seulement dans les PAP « nouveau quartier »).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 9 Généralités

Dans les zones définies aux articles 1, 2 et 7 sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Sont exclus de cette disposition les forages géothermiques. (No 070200 du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés).

Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Abbildung 8 Auszug aus der partie écrite des PAG (Art. 10 und Art. 12)

Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 10 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 12 Maxima à respecter

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Stellplätze

Abbildung 9 Auszug aus der partie écrite des PAG (Art. 11)

Art. 11 Emplacements de stationnement

a) Les places privées de stationnement et de garage pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.

- pour les maisons unifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 200 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
- pour les maisons bi- et plurifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 150 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance dans le secteur protégé « environnement construit » dont les prescriptions sont précisées dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».
- 1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement intégré est à aménager sur la propriété même.

Le minimum est de :

- 1 (un) emplacement par tranche de 60 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
- 1 (un) emplacement par tranche de 40 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 4 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
- 5 (cinq) emplacements pour une crèche jusqu'à 20 enfants, dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents et 10 (dix) emplacements pour une crèche avec plus de 20 enfants dont 5 (cinq) réservés pour les employés et 5 (cinq) réservés pour les parents

- 1 (un) emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places par installation
 - 1 (un) emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires respectivement leurs employés.
- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 20 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“

Abbildung 10 Auszug aus der partie écrite des PAG (Art. 23)

Art. 23 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Mesure compensatoire – H M11

Abbildung 11 Auszug aus der partie écrite des PAG (Art. 25)

Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les prescriptions relatives aux habitats définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ).

Ces prescriptions, sont précisées dans la liste, à titre indicative et non exhaustive, ci-dessous.

Pour les zones relevées dans la liste suivante, elles sont définies *sur la base de la SUP*, comme suit:

Massnahmen für Art. 17: Ausgleich für den Verlust an Grünlandflächen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhangs 2 und 3 des Naturschutzgesetzes handelt.

Massnahmen für Art. 20: Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundener potentiell notwendiger Rodungs- und Abrissarbeiten sind sowohl die Bäume als auch die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Massnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

Pour les surfaces déjà identifiées comme habitat essentiel (par le moyen d'une étude détaillée de terrain), sont indiquées sur la partie graphique et dans la liste ci-après comme:

- « CEF » : La nécessité de procéder à des mesures compensatoires anticipées avant l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées
- « MC » : Les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – pourraient accueillir les mesures compensatoires anticipées en prévision de l'urbanisation de ces surfaces destinées à être urbanisées.

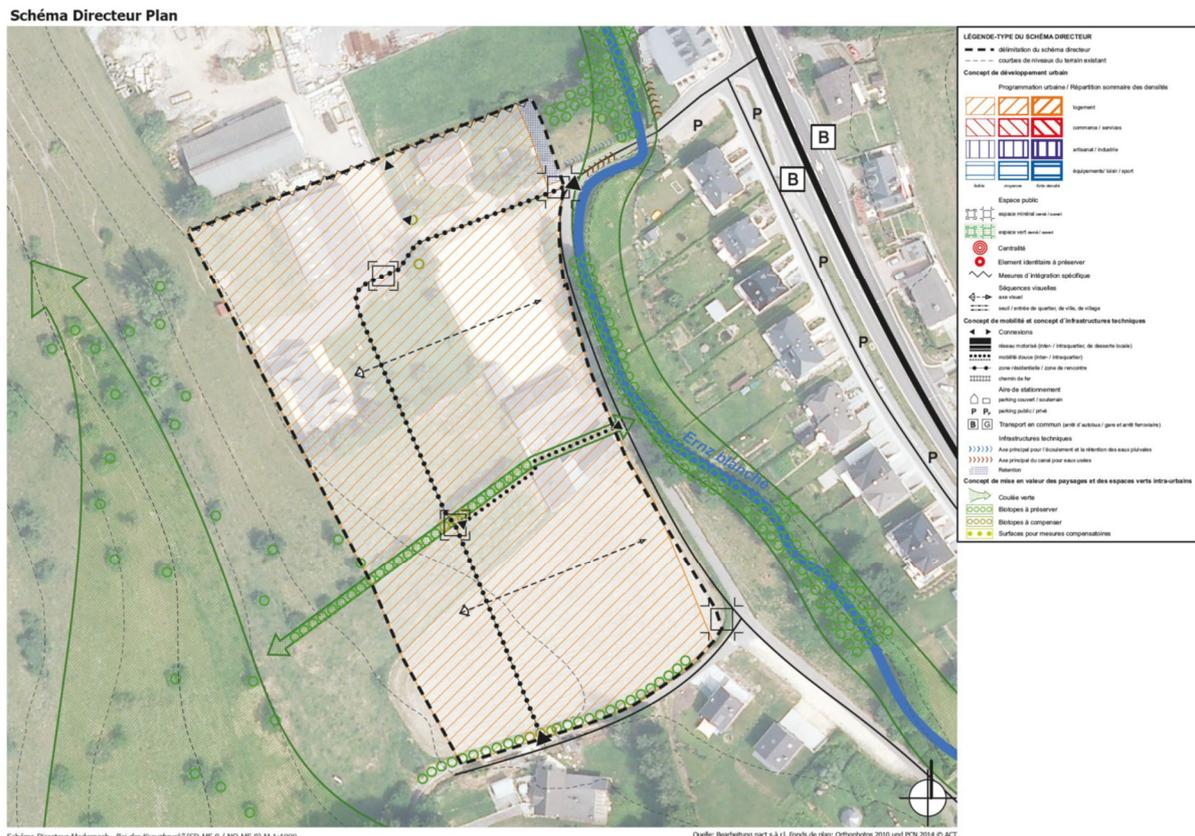
<i>Ortschaft</i>	<i>Flächenidentifikation</i>	<i>Mesures compensatoires anticipées</i>
<i>Medernach H-M2</i>	<i>Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20</i>	<i>CEF-1 MC-1</i>
<i>Medernach H-M7</i>	<i>Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20</i>	
<i>Medernach H-M8</i>	<i>Identifikation der Zone nach Art. 17</i>	
<i>Medernach H-M11</i>	<i>Identifikation der Zone nach Art. 17</i>	

Quelle: PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Schéma Directeur (SD ME9)

Das städtebauliche Konzept des PAP beruht auf den Vorgaben des *Schéma Directeur SD ME9* « Bei der Kreuzbruck », welches im Rahmen der Neuaufstellung des PAG im Jahr 2015/2016 erarbeitet wurde (siehe Abbildung 12 und Anhang 6).

Abbildung 12 Partie graphique des Schéma Directeur SD ME9



Quelle: Schéma Directeur ME9 – « Bei der Kreuzbruck » ; PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Die Aussagen aus dem *Schéma Directeur* in der untenstehenden Tabelle beziehen sich immer auf das gesamte *Schéma Directeur*, wohingegen die Aussagen zum PAP sich nur auf die hier behandelte südliche Teilfläche beziehen.

Tabelle 2 Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur

Vorgaben Schéma Directeur	Konzept des PAP-Entwurfes
<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung, Einpassung an umgebende Wohnbebauung und Integration in die Landschaft » Vorgesehene Wohnnutzung fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur (vorwiegend Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor dar » Die bestehende EFH-Bebauung bleibt erhalten und wird durch weitere EFH-Bebauung ergänzt, welche die bestehenden, großkubaturigen Gebäude im Gebiet auf lange Sicht ersetzen soll » Nutzungsschwerpunkt ist das Wohnen » Anordnung der Gebäude soll entlang der Bestandsstraße (Wasserwee) sowie der neu entstehenden Erschließungsstraße vorwiegend traufständig orientiert sein, kann vor allem im Bereich der vorgesehenen Platzräume zu deren besserer Fassung und Hervorhebung aber auch giebelständig sein 	<ul style="list-style-type: none"> » Der PAP betrifft lediglich den südlichen Bereich des Schéma Directeur, auf dem sich keine bestehenden Gebäude befinden. » Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden PAP NQ wurde mit Unterstützung der Gemeinde mehrfach Kontakt mit den Eigentümern der angrenzenden Parzellen aufgenommen. Diese haben kein Interesse an der Beteiligung an der Planung gezeigt. Die spätere Erschließung der weiteren Grundstücke, welche Bestandteil des Schéma Directeur ME 9 sind, wird durch den vorliegenden PAP NQ ermöglicht. Die vorgeschlagene Entwicklung ist also konform zum SD » Im Rahmen des PAP sind größtenteils freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Im östlichen Bereich sind 3 Reihenhäuser vorgesehen. » Die Ausrichtung der Gebäude ist größtenteils traufständig zur jeweiligen Haupteinschließung. Im Bereich des Platzes sind auch einige giebelständige Gebäude vorgesehen und tragen zu einem abwechslungsreichen Bild bei. » Die Gebäude sind teilweise traufständig ausgerichtet. Aus platzgründen sind aber auch giebelständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die giebelständigen Gebäude fügen sich aber jeweils gut in die Situation ein und es entsteht ein ansprechendes Gesamtbild.
<ul style="list-style-type: none"> » Berücksichtigung der Hochwasserschutzthematik » Wegen der Teillage im Überschwemmungsbereich der Ern z blanche sollte auf den Bau von Kellergeschossen verzichtet werden, zudem ist ein Wasservolumenausgleich aufgrund des Verlustes einer Überschwemmungsfläche durchzuführen 	<ul style="list-style-type: none"> » In dem neuen Wohnquartier sind keine Kellergeschosse vorgesehen. » Des Weiteren befinden sich lediglich zwei vier Wohngebäude teilweise im Überschwemmungsbereich HQextrem. » Bei dem Großteil der Flächennutzungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches handelt es sich um wenig wasseranfällige Nutzungen, wie beispielsweise öffentliche Stellplätze.
<ul style="list-style-type: none"> » Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse als Mischung unterschiedlicher Einfamilienhaustypologien » Mischung aus verschiedenen Einfamilienhaustypologien in Form freistehender Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, wobei entlang des Wasserwee vorwiegend Doppel- und Reihenhäuser entstehen sollten, während auf den westlichen Gebietsteilen vorwiegend eine Mischung aus freistehenden EFH und Doppelhäusern vorzusehen ist » Da für das gesamte Gebiet Einfamilienhaustypologien und somit eine geringe Bebauungsdichte vorgesehen sind, keine Schwerpunktsetzung bezüglich der Dichte 	<ul style="list-style-type: none"> » Im Rahmen des PAP sind größtenteils freistehende Einfamilienhäuser und an einer Stelle Reihenhäuser vorgesehen. » Alle neuen Wohngebäude erhalten zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß. Dabei ist das Erdgeschoß in manchen Fällen in das Gelände hineingebaut um die Integration in das Ortsbild zu erhöhen.

- » Die zur inneren Erschließung des Plangebietes vorgesehene Ringstraße ist aufgrund einer phasenweisen Entwicklung des Gebietes zunächst als zwei Stichstraßen mit am Ende der jeweiligen Straße vorzusehenden Wendemöglichkeit zu konzeptionieren, wobei zunächst die nordwestlichen und südlichen Plangebietsteile erschlossen werden
- » Aufgrund der Plangebietstiefe ist eine innere Erschließung des Geländes erforderlich, die als Zone résidentielle hergestellt werden sollte
- » Die Zone résidentielle ist in der Hierarchie dem bestehenden Straßenraum des Wasserwee unterzuordnen, aufgrund dessen Funktion als Sammelstraße und als nationale Radpiste
- » Ein spezifisches Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Gebietes ist nicht vorgesehen, da der Straßenraum von sämtlichen Verkehrsteilnehmern (Pkw, Fußgänger, Radfahrer) gleichermaßen genutzt werden darf
- » Bei der PAP-Fläche handelt es sich um die südliche Teilfläche und die erste Umsetzungsphase des *Schéma Directeur*.
- » Der PAP sieht eine innere Erschließung mittels einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche (*Zone résidentielle*) vor, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden darf.
- » Der PAP wird mittels einer Stichstraße von Süden erschlossen. Diese kann zu einem späteren Zeitpunkt weitere Phasen des Plangebiets erschließen.
- » Im Zentrum des Quartiers entsteht eine Platzsituation, die als Wendemöglichkeit genutzt werden kann.
- » Nach Norden ist ein Straßenansatz vorgesehen, der die Erschließung der angrenzenden Fläche zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet.
- » Zwischen den Anger im Zentrum und *dem Wasserwee* im Osten entsteht ein Fußweg.
- » Trotz der für das gesamte Gebiet vorgesehenen Zone résidentielle, die als ein zusammenhängender öffentlicher Raum angesehen werden kann, werden durch die punktuellen Straßenraumaufweitungen und Platzbildungen im nördlichen bzw. zentralen, westlichen Plangebietsbereich Schwerpunkte bezüglich der öffentlichen Räume gesetzt
- » Zur attraktiven Gestaltung dieses öffentlichen Raumes sind an mehreren Stellen Straßenraumaufweitungen und/oder kleine Platzbereiche vorgesehen
- » Auszubauen bzw. zu erweitern ist die bestehende Straße Wasserwee entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, die an den Kreuzungspunkten am nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsrand offene Platzbereiche bildet
- » Die genannten Wendemöglichkeiten bilden die Basis für die weitere Erschließung des Geländes im Rahmen einer zweiten Entwicklungsphase und sind während dieser zweiten Phase zu den oben genannten Platzräumen (Quartiersplätze) mit einer gewissen Aufenthaltsqualität auszubauen
- » Im Rahmen des PAP ist im Zentrum, entlang der Stichstraße, eine Platzsituation in Form eines grünen Angers vorgesehen. Hier kreuzen sich die Erschließungsstraße und ein Wohnweg. Zwischen den beiden Straßen entsteht eine Platz- und Grünfläche, sodass die Gesamtsituation zu einer Attraktivierung des öffentlichen Raumes beiträgt.
- » Insgesamt wird der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen bei etwa 15% liegen
- » Die öffentlichen Flächen im PAP betragen 0,15 ha, also etwa 27,5% der Gesamtfläche.
- » Ein spezifisches Parkraumkonzept ist nicht erforderlich
- » Lediglich Maßgabe der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken, z.B. in Form von Garagen und/oder Carports
- » Auf allen Grundstücken sind jeweils drei Stellplätze in Form von Carports, integrierten bzw. zum Teil integrierten Garagen oder freien Stellplätzen vorzusehen.
- » Im Nordosten, an der Retentionsfläche entlang des Wasserwee sind zusätzlich öffentliche Stellplätze geplant.

- » Darüber hinaus sind aufgrund der Plangebietsgröße und der zusätzlichen Erschließung noch Bereiche zur Regenwasserretention vorzusehen
 - » Im Rahmen des erforderlichen Ausbaus des Waasserwee ist im südöstlichen Plangebietabschnitt eine Fläche zur Regenwasserretention umzusetzen, die bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes optional mit eingebunden werden kann
 - » Über die am nordöstlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand vorgesehenen Retentionsbereiche kann das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in die östlich verlaufende Ernz blanche eingeleitet werden
-
- » Weitestgehender Erhalt der im zentralen Plangebiet vorhandenen Feldhecke sowie der am südlichen Plangebietsrand verlaufenden Schnitthecke
 - » Unterstützt wird die Integration durch den Erhalt bestehender Biotopstrukturen im Zentrum des Gebietes, geplantes Straßenbegleitgrün in Form von Baumpflanzungen entlang der bestehenden und neu herzustellenden Straßenräume sowie durch die Eingrünung der Privatgrundstücke
-
- » Der mit der Bebauung des Gebietes verbundene Verlust der Fläche als Habitat für geschützte Tierarten ist durch Baumpflanzungen auf den westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Freiflächen auszugleichen und ergänzt die hier bereits vorhandenen Biotop- und Grünstrukturen
-
- » Charakteristisch ist die Sichtbeziehung auf die Strukturen entlang der östlich verlaufenden Ernz Blanche, die zu erhalten ist
-
- » Realisierung des Konzepts prinzipiell in einer Phase möglich
 - » Die genannte Anzahl an Eigentümern (sechs) sowie die verschiedenen großen Flächenanteile erfordern gegebenenfalls eine Entwicklung des Gebietes in Phasen
-
- » Bei einer Realisierung in Phasen sind die am nordöstlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand vorgesehenen Retentionsbereiche optional den Programmphasen entsprechend zu integrieren
 - » Herzustellen sind sowohl im Rahmen der Entwicklung in einer oder auch in mehr Phasen die
-
- » Im Nordosten der PAP-Fläche ist eine Retentionsfläche vorgesehen. Sie soll offen und naturnah gestaltet werden und öffentlich zugänglich sein. Von dort aus ist ein gedrosselter Ablauf in die Weisse Ernz vorgesehen.
-
- » Die bestehende Feldhecke entlang des Waasserwee im Süden der Fläche kann im Rahmen der PAP-Umsetzung nicht erhalten werden, da die Straße an dieser Stelle verbreitert werden muss. Der Wegfall dieser Hecke wird durch die Pflanzung einer neuen Hecke entlang der verbreiterten Straße im Süden der Fläche ersetzt und trägt zu einer Integration des Quartiers in das Landschaftsbild bei.
 - » Ergänzend dazu ist die Anpflanzung von heimischen Bäumen im Straßenraum sowie eine naturnahe Gestaltung des Retentionsbereiches und der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Quartiers vorgesehen.
-
- » Der Ausgleich des Verlustes der Habitatflächen erfolgt im Rahmen der Realisierung des PAP gemäß den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes.
-
- » Vom Zentrum des Quartiers in Richtung Osten ist eine Grünachse zur Retentionsfläche vorgesehen. Diese garantiert auch eine Blickachse auf den Auenbereich der Weissen Ernz.
-
- » Bei der PAP-Fläche handelt es sich um die südliche Teilfläche und die erste Umsetzungsphase des Schéma Directeur.
 - » Auf der Fläche ist eine Regenwasserretention vorgesehen, die ausreichend Kapazität aufweist um zukünftig auch einen Teil des Regenwassers der nördlich angrenzenden Entwicklungsphase aufzunehmen.
-
- » Nach Norden ist ein Straßenansatz vorgesehen, der die Erschließung (Straße, Leitungen, Kanäle) der angrenzenden Fläche zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet.

erforderlichen Straßen mit den entsprechenden Kanälen und Leitungen zur inneren Erschließung des Geländes

» Möglich ist jedoch die Entwicklung in zwei Phasen, wobei zunächst die nordwestlichen und südlichen Plangebietsteile über herzustellende Stichstraßen erschlossen und entwickelt werden sollen, während die zweite Phase die Entwicklung der zentral westlichen Gebietsteile vorsieht

Quelle: Schéma Directeur ME9 – « Bei der Kreuzbruck » ; PAG en vigueur de la Commune de la Vallée de l'Ernz (Bearbeitung : pact s.à.r.l. / Zeyen+Baumann)

Die im Rahmen des PAP-Entwurfes vorgelegene Entwicklung ist somit konform zum Schéma Directeur „Bei der Kreuzbruck“ (SD-ME9). Darüber hinaus wird die Entwicklung der nördlich gelegenen Teile der PAP NQ-Fläche, und damit die weitere Umsetzung des Schémas Directeurs, durch die Planung ermöglicht.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die PAP-Fläche sieht ein an die ländlich geprägte Umgebung angepasstes Wohngebiet vor. Die Entwicklung dieser Fläche bildet einen ersten Ansatz zur Konsolidierung des Siedlungskörpers im Süden von Medernach. Es handelt sich um einen Teil der ersten Entwicklungsphase einer größeren Entwicklungsfläche (NQ-ME 9), welche im Rahmen des *Schéma Directeur* ME 9 behandelt wurde (siehe Kapitel 1.5 und Anhang).

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden PAP NQ wurde mit Unterstützung der Gemeinde mehrfach Kontakt mit den Eigentümern der angrenzenden Parzellen aufgenommen, insbesondere mit der Parzelle 1508/4541. Diese haben kein Interesse an der Beteiligung an der Planung gezeigt. Die spätere Erschließung dieser Parzelle, sowie auch der weiteren Grundstücke, welche Bestandteil des *Schéma Directeur* ME 9 sind, wird durch den vorliegenden PAP NQ ermöglicht. Die Restfläche wird in mindestens zwei weiteren PAP bearbeitet.

Das städtebauliche Konzept des PAP beruht auf den Vorgaben des oben genannten *Schéma Directeur*, welches im Rahmen der Neuaufstellung des PAG im Jahr 2015/2016 erarbeitet wurde.

Auf der 0,55 ha großen Fläche soll ein neues Wohnquartier entstehen, welches sich insgesamt aus zehn Einfamilienhäusern zusammensetzt. Dabei sollen unterschiedliche Typologien und Gebäudezuschnitte sowie Parzellengrößen entstehen.

2.1 Bebauung der Fläche

Die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden PAP ist die Schaffung neuen Wohnraums und eine Abrundung des südlichen Bereiches der Ortschaft Medernach. Zudem schafft er eine städtebauliche Anbindung der südlich des *Waasserwee* gelegenen Einfamilienhäuser an den Siedlungsbereich der Ortschaft.

Im Osten entstehen vier Wohnhäuser, die direkt über den *Waasserwee* erschlossen werden. Die übrigen Gebäude werden über die neu zu errichtende Quartiersstraße bzw. einen Wohnweg erschlossen und sind um den Anger (zentrale Grünfläche mit Platz), entlang der Stichstraße von Süden, angeordnet. Dieser Bereich bildet den gestalterischen Mittelpunkt des Quartiers und trägt zu einer angenehmen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Gleichzeitig integrieren sich die Gebäude in das vorhandene Gelände, in dem die untersten Geschosse teilweise in das Gelände eingegraben werden. Die bestehende Feldhecke entlang des *Waasserwee* im Süden der Fläche kann nicht erhalten werden, da die Straße an dieser Stelle verbreitert werden muss. Der Wegfall dieser Hecke wird durch die Pflanzung einer neuen Hecke entlang der verbreiterten Straße ersetzt. Diese Maßnahmen tragen zu einer guten Integration des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild bei. Ergänzend dazu werden sowohl der öffentliche Raum als auch die privaten Gärten mittels heimischen Bäumens und Grünstrukturen begrünt (siehe Pflanzvorschläge in Anhang).

Vom Anger aus führt eine grüne Achse nach Osten in den *Waasser Gaart*, die naturnah gestaltete Retentionsfläche im Nordosten der Fläche. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird über möglichst offen angelegte Wassergräben über die öffentlichen und privaten Grünflächen in die Retentionsflächen geleitet.

Gebäudetypologien und minimale Grundfläche

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich Einfamilienhäuser, die als freistehendes Einfamilienhaus oder Reihenhaus realisiert werden. Alle Gebäude überschreiten die minimal vorgegebene Grundfläche von 80 m².

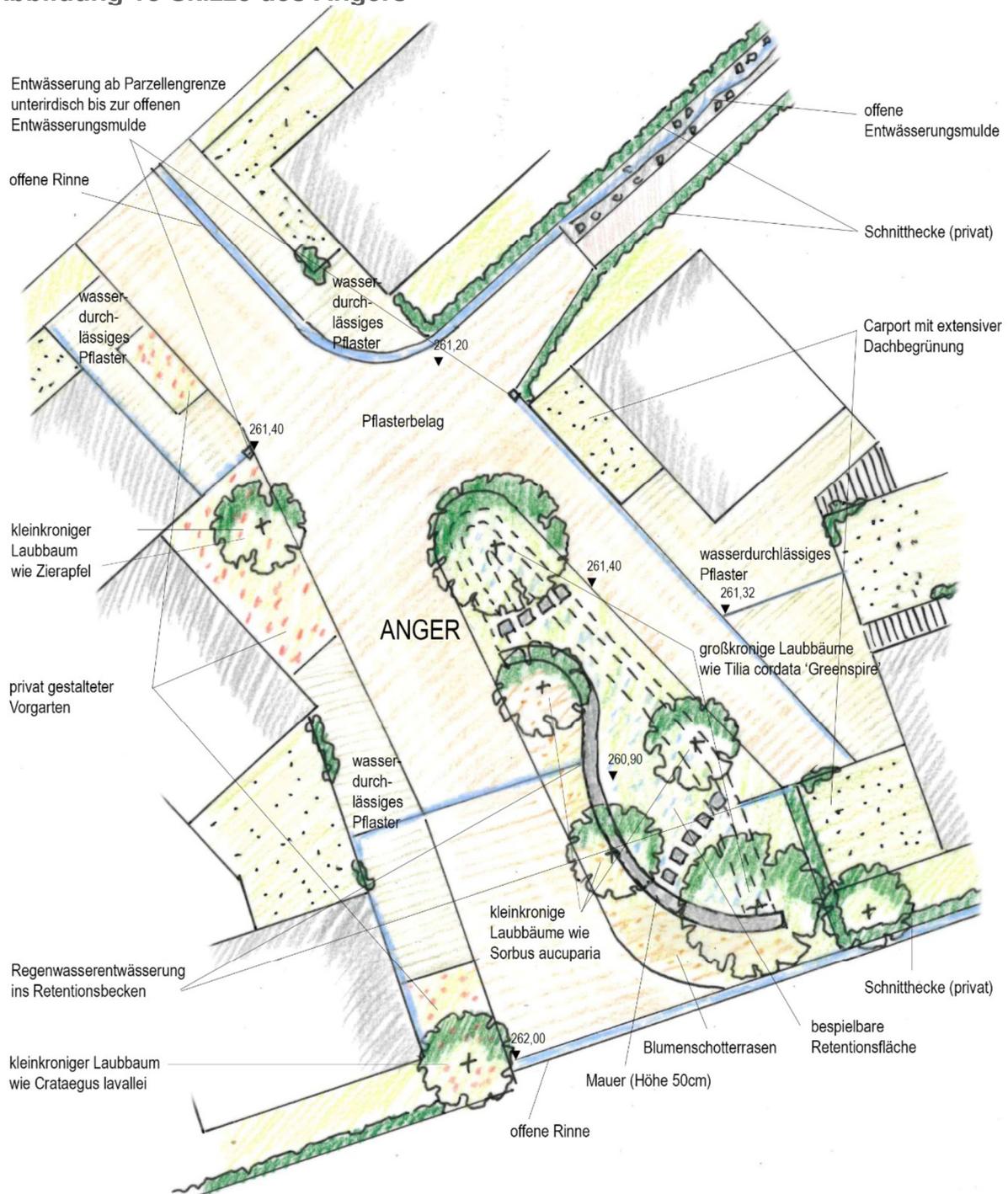
Gebäudevolumetrie und Ausrichtung

Um eine einheitliche Gestaltung des Planungsgebietes sowie eine Integration in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, sind die Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Alle Gebäude erhalten ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung zwischen 37° und 40°. Die Anordnung der Gebäude sowie deren Ausrichtung erfolgt parallel bzw. senkrecht zu den Höhenlinien, um eine größtmögliche Integration in das Gelände zu erzielen. Entsprechend der Steigung wird jeweils das unterste Geschoss teilweise in den Hang eingegraben. Je nach Gefälle und Hanglage können auch Split-Level-Etagen vorgesehen werden (Lot 4 bis 6). Die drei Reihenhäuser auf den Lot 8, 9 und 10 müssen auf gleicher Höhe gebaut werden und das letzte Haus auf dem Lot 10 liegt weiter vorne in Richtung des Waasserwee. Städtebaulich führt dies zur einer Bildung, einer attraktiven Platzsituation im öffentlichen Raumes. Die Gebäude auf den Lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 und 10 sind senkrecht zum Hang ausgerichtet. Die beiden Gebäude auf Lot 5 und 6 stehen hangparallel.

3 Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der Straßenraum innerhalb des Quartiers wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche gestaltet, auf der sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt fortbewegen dürfen. Dadurch gewinnt der öffentliche Raum im Quartier an Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird dieser Effekt durch die Straßenraumbegrünung mittels heimischer Bäume und Pflanzen.

Abbildung 13 Skizze des Angers



Quelle: Zeyen+Baumann, 2020

Der grüne Anger im Zentrum des Quartiers fügt sich mittels seiner Gestaltung in die Topographie auf der Fläche ein und soll zum Verweilen einladen. Die Gestaltung dieses zentralen Bereiches soll ihn zu einem Nachbarschaftstreffpunkt machen. Um diese gemeinschaftliche Funktion zu fördern, sollen die angrenzenden Vorgärten (Lots 1 bis 6) auf den Anger ausgerichtet sein und eine Einheit mit ihm bilden.

Der *Waasser Gaart* an der nordöstlichen Grenze umfasst unter anderem die Regenwasserretentionsflächen, die offen und naturnah gestaltet werden und ebenfalls zu Spiel- und Erholungszwecken genutzt werden können. Die Retentionsfläche wird stufenweise in zwei Becken aufgeteilt, um ihre Integration in die topographische Situation in diesem Teilbereich der Fläche zu erzielen (siehe folgende Abbildungen). Weiter Gestaltungselemente, wie beispielsweise Mauern aus Quaderblöcken, die bei Trockenwetter als Sitzsteine dienen, machen diesen Bereich für die Anwohner nutzbar.

Die beiden Grünflächen werden über eine grüne Achse in der Verlängerung des Platzes mit-einander verbunden. In diesem Bereich entsteht ein Wassergraben, über den das Regenwasser in die Retentionsfläche geleitet wird. Daneben verläuft ein öffentlicher Fußweg, der den Anger mit dem östlichen verlaufenen *Wasserwee* verbindet.

Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Flächen im Quartier sowie in den privaten Gärten soll auf heimische Gehölze des Lebensbereiches Aue zurückgegriffen werden. Dabei müssen auf je-dem privaten Grundstück jeweils mindestens zwei Bäume gepflanzt werden. Eine Liste mit entsprechenden Pflanzvorschlägen befindet sich im Anhang.

Abbildung 14 Schnitt durch den Retentionsbereich im Waasser Gaart



Quelle: Zeyen+Baumann, 2020

Abbildung 15 Skizze des Waasser Gaart



Quelle: Zeyen+Baumann, 2020

Der öffentliche Raum innerhalb des PAP umfasst etwa 27,51% (15 Ar) der Gesamtfläche. Da-bei nehmen die öffentlichen Grünflächen und Fußwege etwa 66% (10 Ar) des gesamten öffentlichen Raumes ein.

4 Erschließung/Mobilität

Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine als Mischverkehrsfläche gestaltete Stichstraße im Süden der Fläche, die vom *Waasserwee* ab geht. Sie mündet in den zentralen Quartiersplatz, welcher die Kreuzung zwischen der Erschließungsstraße und dem Wohnweg für die Lots 5 und 6 darstellt. Von dort aus geht ein Straßenansatz nach Norden weiter, der die Lots 1 und 4 erschließt und eine zukünftige Erschließung weiterer Entwicklungsphasen auf der nördlich angrenzenden Fläche gewährleistet.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Medernach, Op der Gare“ befindet sich an der Rue de Larochette (N14) in fußläufiger Erreichbarkeit. Sie wird von mehreren Buslinien angefahren und ermöglicht eine Anbindung an Orte und größere Zentren in der Umgebung, wie z.B. Diekirch, Luxemburg, Mersch, Ettelbrück, Larochette, Echternach, Grevenmacher und Wasserbillig.

Private und öffentliche Stellplätze

Der PAP sieht, gemäß den Vorgaben des PAG, mindestens 3 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück vor. Hierfür sind unter anderem Stellplätze, Carports und (teilweise) in Wohngebäude integrierte Garagen oder freien Stellplätzen vorgesehen. Die Flachdächer der Garagen und Carports sollen begrünt werden.

Öffentliche Stellplätze sollen gesammelt im Osten, an der Retentionsfläche, entlang des *Waasserwee* entstehen. Der Stellplatzschlüssel für die öffentlichen Parkplätze beträgt 0,55 pro Wohneinheit.

Mobilité Douce

Das gesamte Quartier wird verkehrsberuhigt und mit Mischverkehrsflächen gestaltet, sodass Fußgänger und Radfahrer dieselbe Fläche nutzen, wie der motorisierte Verkehr. Zusätzlich verläuft entlang des *Waasser Gaart*, zwischen dem Anger und dem östlich verlaufenden *Waasserwee*, ein öffentlicher Fußweg, der eine direkte Verbindung in das Quartierszentrum ermöglicht. Eine Anbindung an das nationale Fahrradwege- und Wanderwegnetz ist über den angrenzenden *Wasserwee* gegeben.

Technische Infrastrukturen

Die internen technischen Infrastrukturnetze (Wasser, Telekommunikation, Strom, Gemeinschaftsantenne und Gas) müssen im Rahmen der Quartiersentwicklung realisiert werden und an die bestehenden bzw. geplanten Netze des *Waasserwee* angeschlossen werden. Dabei werden auch ausreichend Kapazitäten vorgesehen, um die nördlich angrenzende Fläche zu-künftig erschließen zu können.

Entlang des östlich verlaufenden *Wasserwee* ist ein Schmutzwasserkanal zu verlegen, in dem das aus dem PAP-Gebiet anfallende Schmutzwasser gesammelt wird und dann in den parallel verlaufenden geplanten Kollektor abgeleitet wird.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll auf den Privatgrundstücken getrennt gesammelt werden und über möglichst offene und naturnah gestaltete Gräben zu der Retentionsfläche im Osten der PAP-Fläche geleitet werden. Diese wird ausreichend dimensioniert, um zukünftig auch einen Teil des Regenwassers der nördlich angrenzenden Entwicklungsfläche aufnehmen zu können. Von dort aus soll das Regenwasser gedrosselt in die östlich verlaufende Weisse Ernz abgeleitet werden. Das Regenwasser, welches westlich, also außerhalb und oberhalb der PAP-Fläche anfällt, wird in einem außenliegenden Wassergraben gesammelt und dann mittels eines Regenwasserkanals durch das PAP-Gebiet geleitet. Dieser mündet dann im Nordosten der Fläche in die Weisse Ernz.

Für das Entwässerungskonzept liegt ein *Accord de Principe* von der *Administration de la Gestion de l'Eau* vor (siehe Anhang).

5 Flächenbilanz

Die Fläche des vorliegenden PAP umfasst einen Teil der Fläche „HAB-1 / SD ME 9 – Bei der Kreuzbruck“ des PAG der Gemeinde Aerezdall. Die betroffene Fläche ist insgesamt 0,55 Hektar groß.

Tabelle 3 Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: ME9 "Bei der Kreuzbruck"

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		20	CUS		0,85	COS		0,45	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,55 ha									

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		maximum		
1	460,40 m ²		1 u.		300,00 m ²		130,00 m ²		210,00 m ²		
2	401,00 m ²		1 u.		318,00 m ²		148,00 m ²		205,00 m ²		
3	373,40 m ²		1 u.		288,00 m ²		118,00 m ²		170,00 m ²		
4	468,00 m ²		1 u.		340,00 m ²		145,00 m ²		208,00 m ²		
5	474,00 m ²		1 u.		306,00 m ²		127,00 m ²		225,00 m ²		
6	463,00 m ²		1 u.		320,00 m ²		141,00 m ²		226,00 m ²		
7	430,80 m ²		1 u.		320,00 m ²		135,00 m ²		192,00 m ²		
8	319,40 m ²		1 u.		320,00 m ²		135,00 m ²		190,00 m ²		
9	255,00 m ²		1 u.		312,00 m ²		120,00 m ²		180,00 m ²		
10	320,00 m ²		1 u.		320,00 m ²		135,00 m ²		190,00 m ²		
Total	3.965,00 m²	0	10 u.	0,00	3.144,00 m²	0,00	1.334,00 m²	0,00	1.996,00 m²		
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000	18,288	CUS ⁽²⁾	0,000	0,575	COS ⁽²⁾	0,000	0,336	CSS ⁽²⁾	0,503

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Der PAP-Entwurf ist somit konform zum Maß der baulichen Nutzung welches im derzeit gültigen PAG der Gemeinde Aerezdall festgelegt ist.

5.1 Fiche de synthèse

Tabelle 4 Données structurantes au PAP « nouveau quartier »

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>Consort Faber</u> élaboré par <u>BOITO ARCHITECTES</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Commune de la Vallée de l'Emz</u> Localité <u>Medernach</u> Lieu-dit <u>Am Wasserwee</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Mairie, école, centre culturel,</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>103C/002/2015</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td><u>0.45</u></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td><u>0.85</u></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td><u>0.60</u></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td><u>20.00</u></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	<u>0.45</u>	CUS	_____	<u>0.85</u>	CSS	_____	<u>0.60</u>	DL	_____	<u>20.00</u>	Emplacements de stationnement	_____	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voie nationale</u> (permission de voie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input checked="" type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____																			
	minimum	maximum																																					
COS	_____	<u>0.45</u>																																					
CUS	_____	<u>0.85</u>																																					
CSS	_____	<u>0.60</u>																																					
DL	_____	<u>20.00</u>																																					
Emplacements de stationnement	_____	_____																																					
Terrain Surface brute <u>0.5468 ha</u> 100 % Surface nette <u>0.3965 ha</u> 72.51 % <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>_____ ha</th> <th>_____ %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td><u>0.0000 ha</u></td> <td><u>0.00 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td><u>0.0500 ha</u></td> <td><u>9.14 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td><u>0.0100 ha</u></td> <td><u>1.83 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td><u>0.0080 ha</u></td> <td><u>1.46 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td><u>0.0900 ha</u></td> <td><u>16.46 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td><u>0.0000 ha</u></td> <td><u>0.00 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td><u>0.1580 ha</u></td> <td><u>28.90 %</u></td> </tr> </tbody> </table> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.2114 ha</u> 53.32 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>10</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>3.96 a.</u>			_____ ha	_____ %	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	<u>0.0500 ha</u>	<u>9.14 %</u>	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	<u>0.0100 ha</u>	<u>1.83 %</u>	Surface destinée au stationnement public	<u>0.0080 ha</u>	<u>1.46 %</u>	Surface destinée à l'espace vert public	<u>0.0900 ha</u>	<u>16.46 %</u>	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	<u>0.1580 ha</u>	<u>28.90 %</u>	Surface cédée au domaine public communal <u>0.1503 ha</u> Taux de cession <u>27.49 %</u>													
	_____ ha	_____ %																																					
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>																																					
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	<u>0.0500 ha</u>	<u>9.14 %</u>																																					
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	<u>0.0100 ha</u>	<u>1.83 %</u>																																					
Surface destinée au stationnement public	<u>0.0080 ha</u>	<u>1.46 %</u>																																					
Surface destinée à l'espace vert public	<u>0.0900 ha</u>	<u>16.46 %</u>																																					
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>																																					
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	<u>0.1580 ha</u>	<u>28.90 %</u>																																					
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td><u>0</u></td> <td><u>3 144 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td><u>0</u></td> <td><u>1 334 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td><u>0</u></td> <td><u>10</u></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td><u>0.00</u></td> <td><u>18.29 u./ha</u></td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td><u>2.30</u></td> <td><u>2.30</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td><u>0</u></td> <td><u>23</u></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td><u>0</u></td> <td><u>m²</u></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	<u>0</u>	<u>3 144 m²</u>	Emprise au sol	<u>0</u>	<u>1 334 m²</u>	Nombre de logements	<u>0</u>	<u>10</u>	Densité de logements / hectare brut	<u>0.00</u>	<u>18.29 u./ha</u>	Personnes estimées / logement	<u>2.30</u>	<u>2.30</u>	Nombre d'habitants	<u>0</u>	<u>23</u>	Surface de vente maximale	<u>0</u>	<u>m²</u>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td><u>0</u></td> <td><u>10</u></td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> <u>1</u> Surface brute de bureaux maximale <u>0 m²</u>			minimum	maximum	unifamilial	<u>0</u>	<u>10</u>	bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>	collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>0</u>
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	<u>0</u>	<u>3 144 m²</u>																																					
Emprise au sol	<u>0</u>	<u>1 334 m²</u>																																					
Nombre de logements	<u>0</u>	<u>10</u>																																					
Densité de logements / hectare brut	<u>0.00</u>	<u>18.29 u./ha</u>																																					
Personnes estimées / logement	<u>2.30</u>	<u>2.30</u>																																					
Nombre d'habitants	<u>0</u>	<u>23</u>																																					
Surface de vente maximale	<u>0</u>	<u>m²</u>																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	<u>0</u>	<u>10</u>																																					
bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ <u>vh/j</u> Chemin Repris _____ <u>vh/j</u> Chemin communal <u>Wasserwee</u> _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td><u>0</u></td> <td><u>4</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>10</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>30</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>34</u></td> <td><u>34</u></td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat		publics	<u>0</u>	<u>4</u>		privés (min.)	<u>0</u>	<u>10</u>		privés (max.)	<u>0</u>	<u>30</u>		total (max.)	<u>0</u>	<u>34</u>	<u>34</u>																
	activités	habitat																																					
publics	<u>0</u>	<u>4</u>																																					
privés (min.)	<u>0</u>	<u>10</u>																																					
privés (max.)	<u>0</u>	<u>30</u>																																					
total (max.)	<u>0</u>	<u>34</u>	<u>34</u>																																				
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ <u>215 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>195 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>129 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>81 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>231 m²</u>																																					