

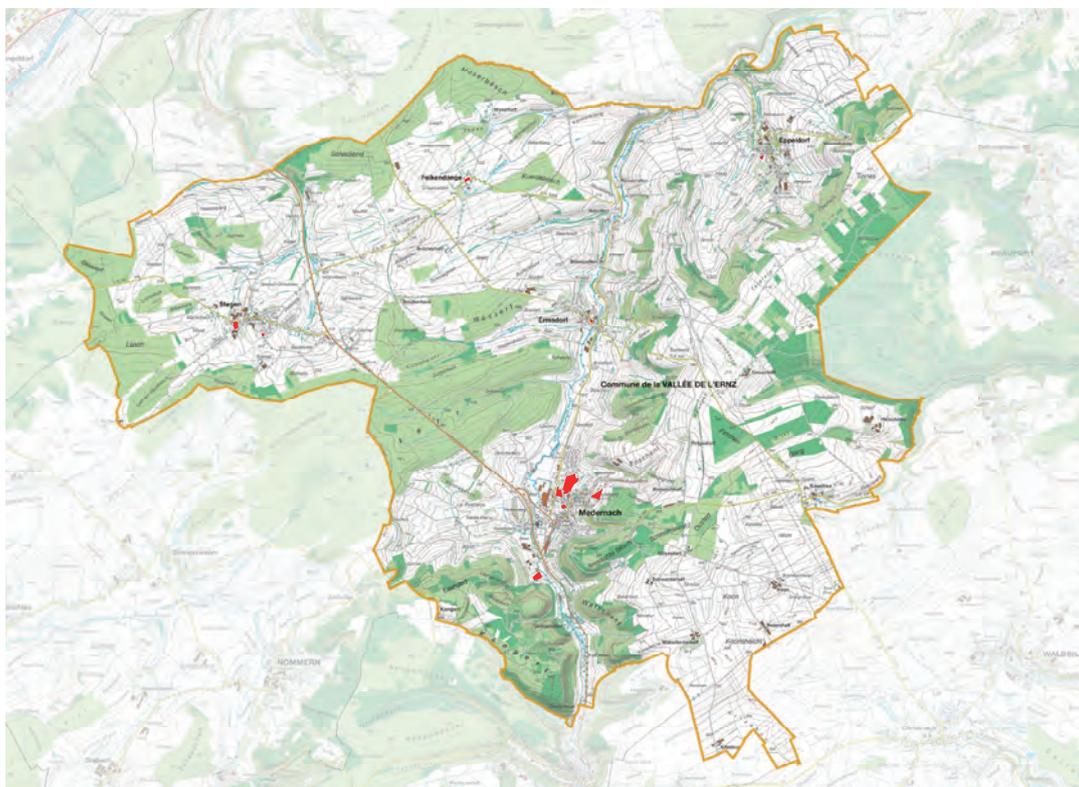
Commune de la Vallée de l'Ernz

DEMANDE DE MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA PARTIE ECRITE ET GRAPHIQUE DU PAG

Ermsdorf – Medernach – Stegen

Partie écrite PAG - EPP-4 - ERMS-5 - FOLK-2 - MED-9 - STEG-3 - STEG-6 - PAP approuvé à Medernach

ERLÄUTERUNG ETUDE PREPARATOIRE FICHES DE PRESENTATION PARTIE ECRITE PARTIES GRAPHIQUES



Juni 2025

Impressum

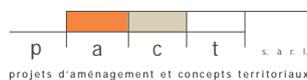
Auftraggeber:

AC de la Vallée de l'Ernz
18, rue de Larochette
L-7661 Medernach
Tel.: 83 73 02 - 1
Fax: 87 96 65
Email : population@aerenzdall.lu
Internet: www.aerenzdall.lu



Bearbeitung:

pact s.à r.l.
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 10.06.2025

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.*

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der punktuellen Modifikationen	5
A	Partie écrite du PAG	7
B	Eppeldorf	8
	I.B.A EPP-4 (<i>Gaich</i>)	8
C	Ermsdorf	9
	I.C.A ERMS-5 (<i>Gilsduerferstrooss</i>)	9
D	Folkendange	10
	I.D.A FOLK-2 (<i>Folkendange</i>)	10
E	Medernach	11
	I.E.A PAP approuvé	11
	I.E.B MED-9 (<i>Wantergaass</i>)	15
F	Stegen	16
	I.F.A STEG-3 (<i>Zaerdegaard</i>)	16
	I.F.B STEG-6 (<i>Gerelwee</i>)	19
II.	ETUDE PREPARATOIRE	20
A	Gesamtbewertung der bestehenden Situation	20
B	Entwicklungskonzepte	23
C	Schéma Directeur	27
III.	FICHES DE PRESENTATION	28
IV.	PROTOCOLE DE CONFORMITE	29
V.	PARTIE ECRITE	30
VI.	PARTIES GRAPHIQUES	31

Datengrundlagen

Orthophotos	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015/2023)
PAG en vigueur	AC de la Vallée de l'Ernz / pact s.à r.l. (2017 / modifié 2020 & 2022)
Modification PAG	AC de la Vallée de l'Ernz / pact s.à r.l. (Juni 2025)
PCN	© Origine cadastre droits réservés a l'etat du Grand Duché de Luxembourg (2014)
Topograph. Karte	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie (2024)

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Auszug TC5	8
Abb.2: Auszug Orthophoto 2023	8
Abb.3: Plan d'Aménagement Général en vigueur - EPP-4	8
Abb.4: Plan d'Aménagement Général modifié - EPP-4	8
Abb.5: Auszug TC5	9
Abb.6: Auszug Orthophoto 2023	9
Abb.7: Plan d'Aménagement Général en vigueur - ERMS-5	9
Abb.8: Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-5	9
Abb.9: Auszug TC5	10
Abb.10: Auszug Orthophoto 2023	10
Abb.11: Plan d'Aménagement Général en vigueur - FOLK-2	10
Abb.12: Plan d'Aménagement Général modifié - FOLK-2	10
Abb.13: Auszug TC5	11
Abb.14: Auszug Orthophoto 2023	11
Abb.15: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	11
Abb.16: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Am Wasserwee“	11
Abb.17: Auszug TC5	12
Abb.18: Auszug Orthophoto 2023	12
Abb.19: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	12
Abb.20: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Am Dolenberg“	12
Abb.21: Auszug TC5	13
Abb.22: Auszug Orthophoto 2023	13
Abb.23: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	13
Abb.24: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Rue d'Ermsdorf II“	13
Abb.25: Auszug TC5	14
Abb.26: Auszug Orthophoto 2023	14
Abb.27: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	14
Abb.28: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Auf dem Denn“	14
Abb.29: Auszug TC5	15
Abb.30: Auszug Orthophoto 2023	15
Abb.31: Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-9	15
Abb.32: Plan d'Aménagement Général modifié - MED-9	15
Abb.33: Auszug TC5	16
Abb.34: Auszug Orthophoto 2023	16
Abb.35: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	17
Abb.36: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-3	17
Abb.37: Perspektivische Darstellung des Projektes - STEG-3	17
Abb.38: Lageplan des Projektes - STEG-3	18
Abb.39: Schnitt in Nord-Süd-Richtung des Projektes - STEG-3	18
Abb.40: Schnitt in Ost-West-Richtung des Projektes (Wohnhof) - STEG-3	18
Abb.41: Schnitt in Ost-West-Richtung des Projektes (öffentliche Einrichtungen) - STEG-3	18
Abb.42: Auszug TC5	19
Abb.43: Auszug Orthophoto 2023	19
Abb.44: Plan d'Aménagement Général en vigueur - STEG-6	19
Abb.45: Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-6	19
Abb.46: Auszug Ortsentwicklungskonzepte Eppeldorf, Ermsdorf und Medernach	23
Abb.47: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzepte Eppeldorf und Ermsdorf	24
Abb.48: Auszug Ortsentwicklungskonzept Stegen	24
Abb.49: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Medernach	25
Abb.50: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Stegen	25
Abb.51: Auszug Grünkonzept Stegen	26

Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	PAG	Plan d'Aménagement Général
DEP	Detail- und Ergänzungsprüfung (2. Phase der SUP)	PAP	Plan d'Aménagement Particulier
ERMS	Ermsdorf	STEG	Stegen
MED	Medernach	SUP	Strategische Umweltprüfung

I. Erläuterung der punktuellen Modifikationen

Das vorliegende Dokument dient der Zusammenstellung von Gegenstand und Begründung der anvisierten punktuellen Modifikationen des PAG *en vigueur*. Die Erforderlichkeit der PAG-Modifikationen hat sich im Laufe der Zeit seit Genehmigung des PAG der Aerezndallgemeng ergeben. Der Anlass der punktuellen Modifikationen betreffend die Ortschaften Ermsdorf, Medernach und Stegen ist begründet in bestehender Nachfrage nach Wohnraum sowie in Anpassungen an die bestehende Situation.

Der PAG der Aerezndallgemeinde ist im Jahre 2016 respektive 2017 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden. Zudem wurden einige punktuellen Modifikationen im Jahr 2020 und im Jahr 2022 durchgeführt und genehmigt.

Datum	Angelegenheit	Dokument(e)
08.08.2016	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 78295/CL-mb
10.01.2017	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 103C-002-2015
27.08.2020	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 103c/003/2019
01.12.2022	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 103c/004/2021

Nachfolgend sind die einzelnen punktuellen Modifikationen in Tabellenform aufgeführt.

Partie écrite du PAG		
Gegenstand	PAG en vigueur	PAG modifié
Anpassung des Textteils des PAG durch die Ergänzung des Stellplatzschlüssels bzgl. Stellplätzen für bezahlbaren Wohnraum	-	1 Stellplatz für Besucher pro 300m ² BGF bezahlbaren Wohnraum / 1 Stellplatz pro Wohneinheit im bezahlbaren Wohnraum
Aktualisierung der Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux	L'église de l'Exaltation de la Sainte Croix d'Ermsdorf - Arrêté ministériel du 18 juin 2020	L'église de l'Exaltation de la Sainte Croix d'Ermsdorf - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021
Aktualisierung der Liste der PAP approuvés	-	ME-5 Wasserwee in Medernach / ME-6 Am Dolenberg in Medernach / ME-7 Rue d'Ermsdorf II in Medernach / ME-8 Auf dem Denn in Medernach hinzugefügt

Partie graphique du PAG				
Ortschaft	Code	Gegenstand	PAG en vigueur	PAG modifié
Eppeldorf	EPP-4	Erweiterung bestehendes <i>volume et alignement à respecter</i>	HAB-1, Sect. prot. C, volume et alignement à respecter	HAB-1, Sect. prot. C, volume et alignement à respecter
Ermsdorf	ERMS-5	Klassierung Wohnhaus in <i>construction à conserver</i>	MIX-v, Sect. prot. C	MIX-v, Sect. prot. C, construction à conserver
Folkendange	FOLK-2	Teiländerung bestehendes <i>construction à conserver in volume et alignement à respecter</i>	HAB-1, Sect. prot. C, construction à conserver	HAB-1, Sect. prot. C, construction à conserver, volume et alignement à respecter

Partie graphique du PAG				
Ortschaft	Code	Gegenstand	PAG en vigueur	PAG modifié
Medernach	MED-9	Änderung <i>construction à conserver in volume et alignement à respecter</i>	MIX-v, Sect. prot. C, construction à conserver	MIX-v, Sect. prot. C, volume et alignement à respecter
	ME-4	PAP approuvé „Am Wasserwee“ - Ref. 19066/103C	HAB-1, PAP „NQ“ mit DL 20, COS 0,45, CUS 0,85, CSS 0,6, SD-ME 9, H M11, serv. urb. „biotopes“, vestiges archéologiques, zone natura 2000, zone inondable	HAB-1, PAP approuvé, PAP „NQ“ mit DL 20, COS 0,45, CUS 0,85, CSS 0,6, SD-ME 9, H M11, serv. urb. „biotopes“, vestiges archéologiques, zone natura 2000, zone inondable
	ME-5	PAP approuvé „Am Dolenberg“ - Ref. 18973/103C	HAB-1, PAP „NQ“ mit DL 18, COS 0,35, CUS 0,8, CSS 0,5, SD-ME 1, sect. prot. „env. construit“ + „petit patrimoine“, serv. urb. „étude du sol“	HAB-1, PAP approuvé, PAP „NQ“ mit DL 18, COS 0,35, CUS 0,8, CSS 0,5, SD-ME 1, sect. prot. „env. construit“ + „petit patrimoine“, serv. urb. „étude du sol“
	ME-6	PAP approuvé „Rue d'Ermsdorf II“ - Ref. 19189/103C	HAB-1, PAP „NQ“ mit DL 24, COS 0,45, CUS 1,0, CSS 0,6, SD-ME 4, nachrichtl. Übernahme „biotope“	HAB-1, PAP approuvé, PAP „NQ“, SD-ME 4, nachrichtl. Übernahme „biotope“
	ME-7	PAP approuvé „Auf dem Denn“ - Ref. 19300/103C (Teilüberplanung - Parzellen 237/4650, 516/4082, 517/1566, 517/1567, 519/3764, 521/3765, 522/4012, 522/4338 & 525/2812 (teilweise))	HAB-1, PAP „NQ“ mit DL 15, COS 0,5, CUS 0,55, CSS 0,65, SD-ME 2, H M2, CEF-1, serv. urb. „cours d'eau“ & „coulée verte“, „couloirs et espaces réservées“, vestiges archéologiques, biotopes Art. 17	HAB-1, PAP approuvé, PAP „NQ“ mit DL 15, COS 0,5, CUS 0,55, CSS 0,65, SD-ME 2, H M2, CEF-1, serv. urb. „cours d'eau“ & „coulée verte“, „couloirs et espaces réservées“, vestiges archéologiques, biotopes Art. 17
Stegen	STEG-3	Erhöhung der Koeffizienten (COS, CUS, CSS) aufgrund einer Anpassung des Architekturprojektes	MIX-v, Sect. prot. C mit volume et alignement à respecter, PAP NQ mit DL 62, COS 0,30, CUS 0,80, CSS 0,40	MIX-v, Sect. prot. C mit volume et alignement à respecter, PAP NQ mit DL 62, COS 0,75, CUS 0,90, CSS 0,80
	STEG-6	Umklassierung von PAP NQ in PAP QE	HAB-1, PAP NQ mit DL 19, COS 0,45, CUS 0,60, CSS 0,60	HAB-1, PAP QE

Nachfolgend sind die einzelnen punktuellen Modifikationen aufgeführt.

A Partie écrite du PAG

Der textliche Teil des PAG wird bezüglich Artikel 11 *Emplacements de stationnement* (Stellplätze) a) angepasst, indem folgende Textpassagen ergänzt werden:

„pour le logement abordable est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 300 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.“ (Für Wohneinheiten, die im Rahmen der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erstellt werden, ist je 300m² Bruttogeschossfläche 1 Stellplatz für Besucher zu planen, diese Stellplätze können außerhalb des Gebäudes im vorderen oder seitlichen Bauwuch erstellt werden.)

„1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement abordable est à aménager sur la propriété même.“ (pro Wohneinheit, die im Rahmen der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erstellt wird, ist 1 Stellplatz auf dem davon betroffenen Grundstück zu planen)

Der textliche Teil des PAG wird bezüglich Artikel 24 *Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés* (zugelassene Teilbebauungspläne) angepasst, indem folgende zugelassene PAP ergänzt werden:

„ME-5 - Medernach/ Am Wasserwee - Ref. Nr. 19066/103C - approbation définitive Ministre de l'Intérieur le 21 juin 2021“

„ME-6 - Medernach/ Am Dolenberg - Ref. Nr. 18973/103C - approbation définitive Ministre de l'Intérieur le 07 juillet 2021“

„ME-7 - Medernach/ Rue d'Ermsdorf II - Ref. Nr. 19189/103C - approbation définitive Ministre de l'Intérieur le 24 février 2022“

„ME-8 - Medernach/ Auf dem Denn - Ref. Nr. 19300/103C - approbation définitive Ministre de l'Intérieur le 26 juillet 2023“

Der textliche Teil des PAG wird bezüglich Artikel 25 *Dispositions générales* (allgemeine Bestimmungen) angepasst, indem der Punkt *La protection des sites et monuments nationaux* wie folgt aktualisiert wird:

„L'église de l'Exaltation de la Sainte Croix d'Ermsdorf, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section EC de Ermsdorf, sous le numéro 88/817. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021.“

B Eppeldorf

I.B.A EPP-4 (Gaich)

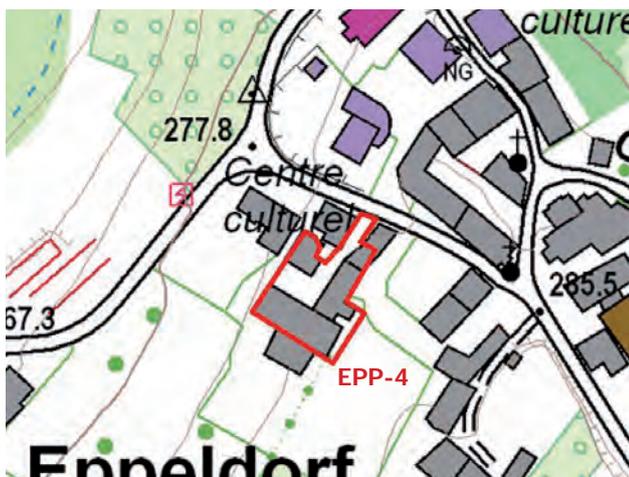
Eppeldorf ist über den CR357 (Übergang über CR358 zur N10 in Reisdorf) gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffenen Parzellen 83/2799 und 83/2576 liegen zentral in der Ortschaft gegenüber des Centre culturel (Gaich).

Auf den betroffenen Parzellen befindet sich ein Gebäudebestand, der sich um einen zentralen Innenhof gruppiert. Das Wohngebäude liegt im östlichen Bereich der Anlage und bildet den Hauptbaukörper. Daran schließen sich mehrere Wirtschaftsgebäude an, darunter Stallungen, Scheunen sowie weitere Nebengebäude. Der Gebäudekomplex steht in direktem baulichem Zusammenhang mit angrenzenden Gebäuden auf den benachbarten Parzellen. Gemäß dem geltenden PAG (PAG *en vigueur*) sind die Parzellen als *Zone d'habitation 1* (HAB-1) klassiert. Im Osten und Westen grenzen weitere Wohnzonen der Kategorie HAB-1 an. Im Norden befindet sich eine *Zone de bâtiments et équipements publics* (BEP), während südlich der Modifikationsfläche die *Zone verte* in Form der *Zone agricole* (AGR) verläuft.

Das Wohnhaus sowie zwei angrenzende Nutzgebäude im südwestlichen Bereich sind derzeit mit einer *zone superposée* „volume et alignement à respecter“ überlagert. Die Gemeinde Aerezdallgemeng beabsichtigt im Rahmen einer Modification ponctuelle, diese überlagernde Zone auf die tatsächliche bauliche Ausdehnung der Bestandsgebäude auszuweiten. Ziel dieser Maßnahme ist es, die reale bauliche Struktur dauerhaft zu sichern und damit die historisch gewachsene Hofstruktur zu erhalten.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.1: Auszug TC5



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.2: Auszug Orthophoto 2023



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.3: Plan d'Aménagement Général en vigueur - EPP-4



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. & Zeyen+Baumann

Abb.4: Plan d'Aménagement Général modifié - EPP-4



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

C Ermsdorf

I.C.A ERMS-5 (*Gilsduerferstrooss*)

Ermsdorf ist über die CR356 und CR358 (Übergang zur N14 in Medernach) gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle 83/2169 liegt zentral in der Ortschaft direkt am CR356 (*Gilsduerferstrooss*).

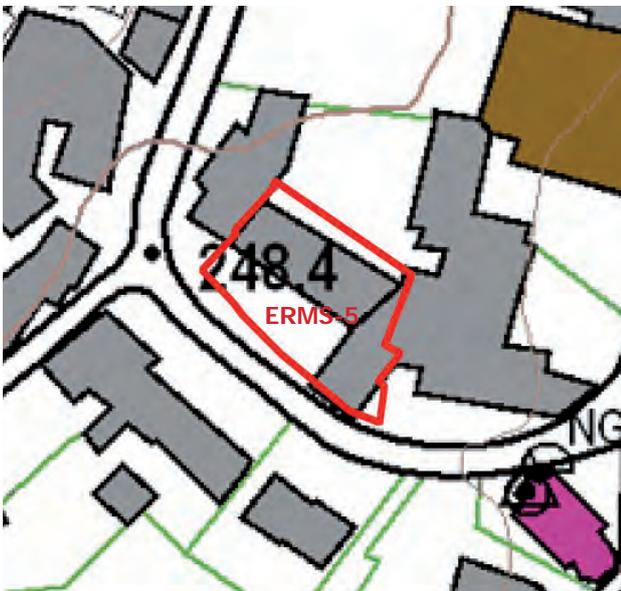
Im Umfeld von 100m liegen die Kirche, das Rathaus und das Kulturhaus.

Die Parzelle ist im PAG *en vigueur* als *Zone mixte villageoise* (MIX-v) klassiert. Um die Parzelle stoßen weitere *Zones mixte villageoise* an die Modifikationsfläche an. Der Stalltrakt des auf der Parzelle befindlichen Hofes ist als „*construction à conserver*“ klassiert.

Die Modifikation umfasst das Wohngebäude des Hofensembles, welches wie die anderen Gebäudeteile als „*construction à conserver*“ klassiert werden soll. Dies dient der Erhaltung des gewinkelten Hofes als ortsbildprägendes Gebäudeensemble, der den Straßenraum als historisches, regional typisches Gebäude und durch eine punktuelle Aufweitung des Straßenraums durch den Gebäudevorhof prägt.

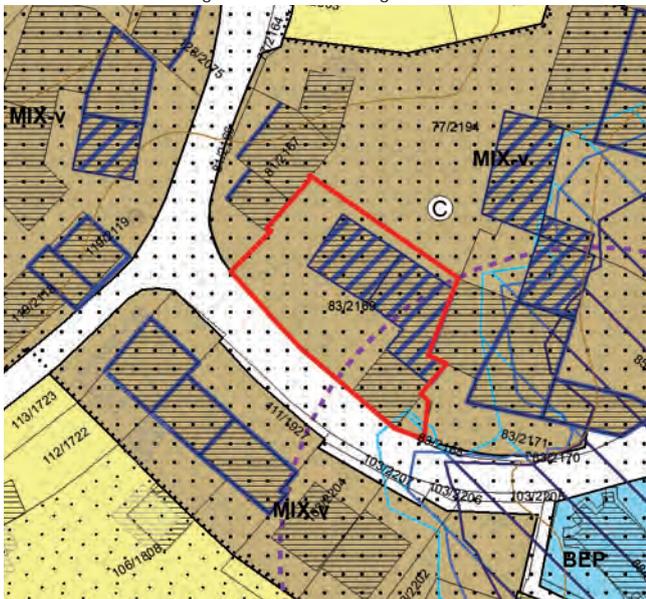
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.5: Auszug TC5



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.7: Plan d'Aménagement Général en vigueur - ERMS-5



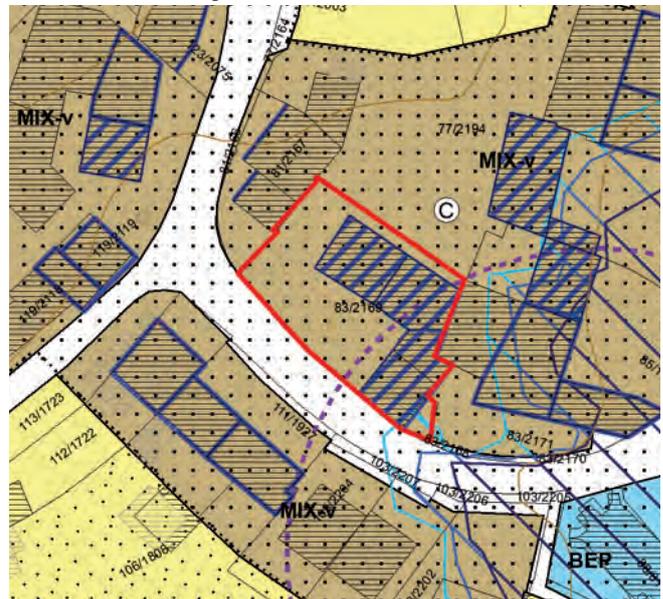
Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. & Zeyen+Baumann

Abb.6: Auszug Orthophoto 2023



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.8: Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-5



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

D Folkendange

I.D.A FOLK-2 (Folkendange)

Folkendange ist über den CR347 (Übergang zur N14 bei Stegen) gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle 298/276 liegen im Norden der Ortschaft am CR356B.

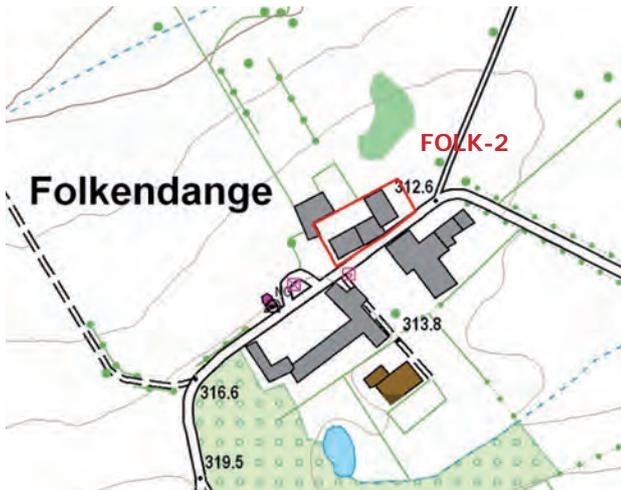
Auf der betreffenden Parzelle befindet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohnhaus, einer Scheune sowie mehreren weiteren Nebengebäuden mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Die Parzelle ist im geltenden PAG (PAG *en vigueur*) als *Zone d'habitation 1* (HAB-1) klassiert. Südlich, jenseits des CR, schließen weitere Wohnzonen der Kategorie HAB-1 an. Westlich grenzt die Modifikationsfläche an eine *Zone de bâtiments et équipements publics* (BEP).

Der bestehende Gebäudebestand ist derzeit durch eine *zone superposée „construction à conserver“* als erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen.

Die Gemeinde Aerezndallgemeng beabsichtigt im Rahmen einer Modification ponctuelle, die *zone superposée „construction à conserver“* für die Nebengebäude in eine *zone superposée „volume et alignement à respecter“* zu überführen. Ziel dieser Anpassung ist es, die Gebäude in ihrer bestehenden Kubatur renovieren und einer zukunftsfähigen Nutzung zuführen zu können, um somit die Ortsbildprägende Hofstruktur langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Das Wohnhaus verbleibt weiterhin unter dem Schutzstatus einer *zone superposée „construction à conserver“*.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.9: Auszug TC5



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.10: Auszug Orthophoto 2023



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.11: Plan d'Aménagement Général en vigueur - FOLK-2



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. & Zeyen+Baumann

Abb.12: Plan d'Aménagement Général modifié - FOLK-2



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

E Medernach

I.E.A PAP approuvé

In Medernach sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „Am Wasserwee“ (19066/103c; 21.06.2021), „Am Dolenberg“ (18973/103c; 07.07.2021), „Rue d'Ermsdorf II“ (19189/103c; 24.02.2022) und „Auf dem Denn“ (19300/103c; 26.07.2023) durch das Innenministerium genehmigt.

Dementsprechend werden die beiden Flächen im PAG mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

Die Fläche des PAP approuvé „Am Wasserwee“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.13: Auszug TC5



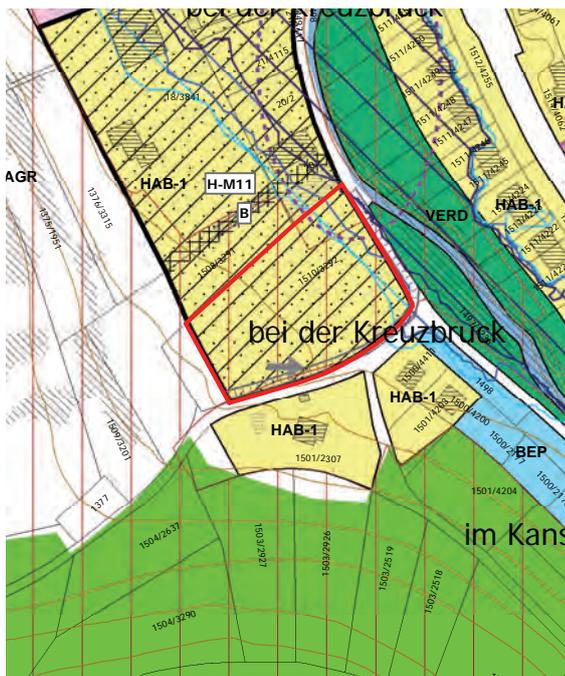
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.14: Auszug Orthophoto 2023



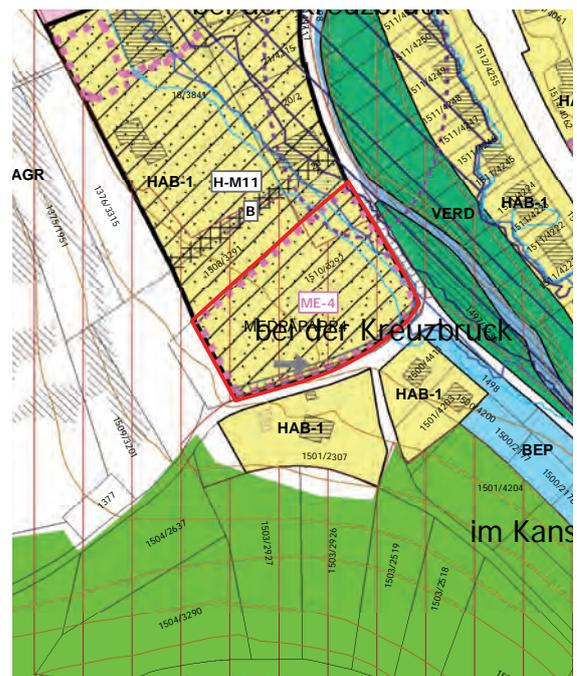
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.15: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

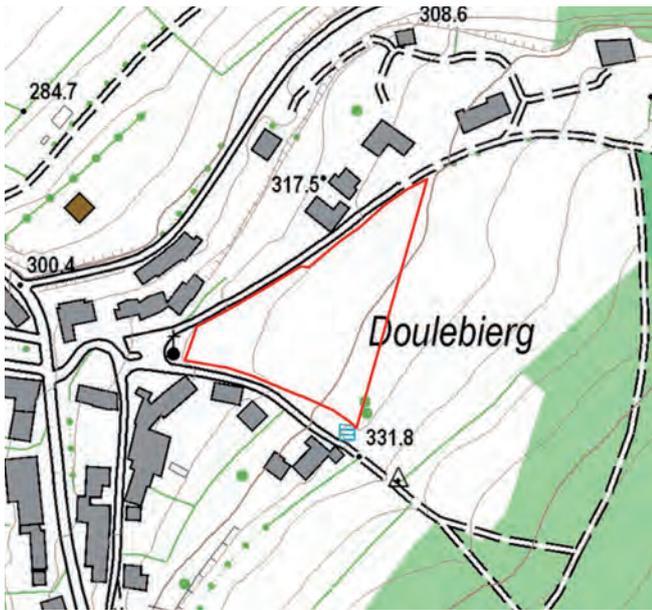
Abb.16: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Am Wasserwee“



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approuvé „Am Dolenberg“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.17: Auszug TC5



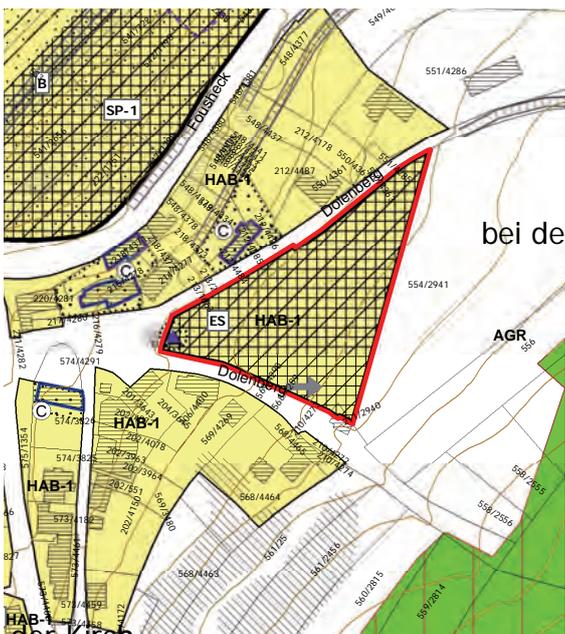
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.18: Auszug Orthophoto 2023



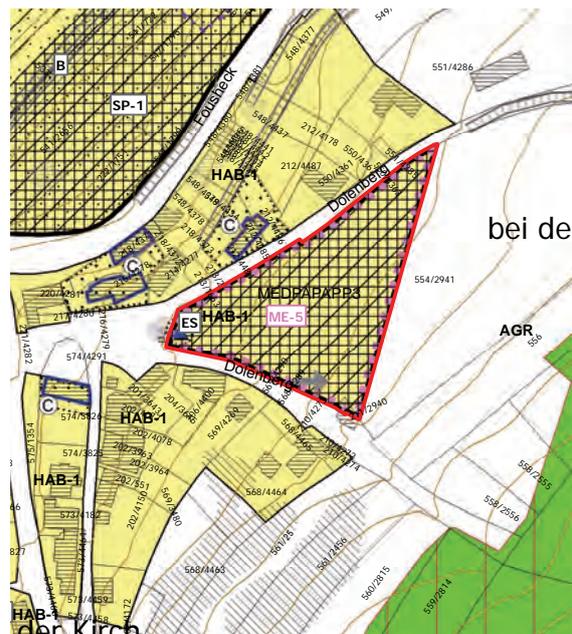
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.19: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.20: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Am Dolenberg“



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approuvé „Rue d'Ermsdorf II“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.21: Auszug TC5



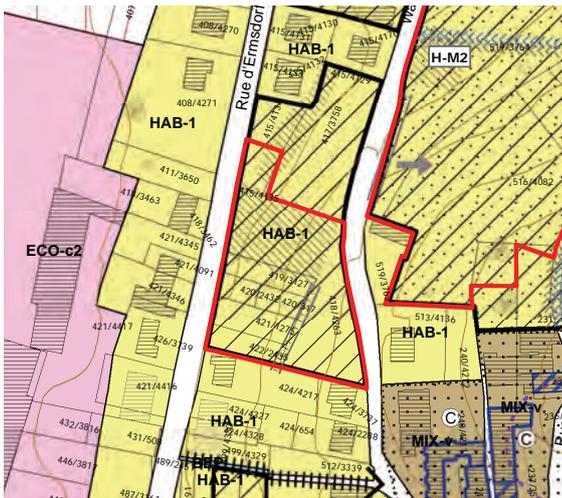
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.22: Auszug Orthophoto 2023



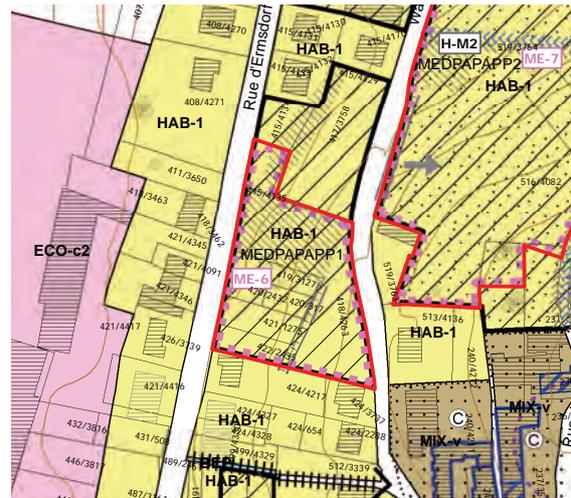
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.23: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.24: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Rue d'Ermsdorf II“



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approuvé „Auf dem Denn“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.25: Auszug TC5



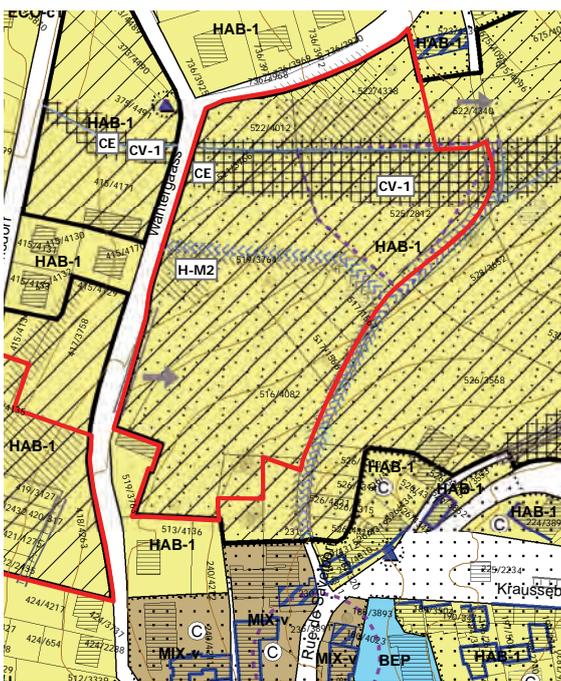
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.26: Auszug Orthophoto 2023



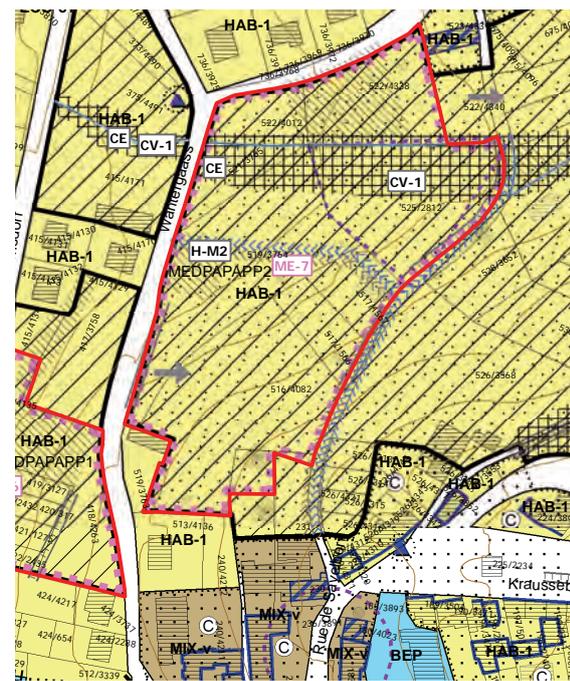
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.27: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.28: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Auf dem Denn“



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

I.E.B MED-9 (Wantergaass)

Die Lage des Hauptortes Medernach ist durch den guten Anschluss über die Nationalstraße N14 als sehr günstig zu bewerten.

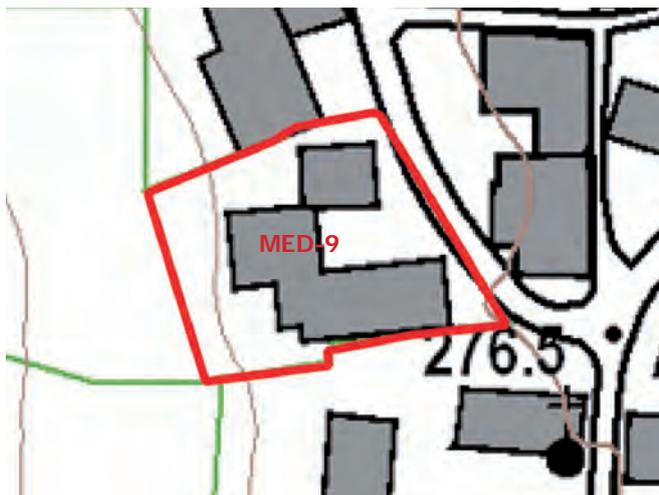
Im Zentrum der Ortschaft in der *Wantergaass* befinden sich auf der Parzelle 252/4654 zwei Bestandsgebäude, die in L-Form um einen Hof gruppiert sind. Das westliche Gebäude ist umgebaut als Wohnhaus, während das südliche Gebäude ein lang gestreckter Stalltrakt ist, der den Hof südlich einfasst. Der Hof wird zudem an der nördlichen Seite von einem Gebäude gerahmt, das auf der Parzelle 252/4653 liegt. Die Parzellen sind im PAG *en vigueur* als *Zone mixte villageoise* (MIX-v) klassiert. Östlich und südlich stoßen weitere *Zones mixte villageoise*, westlich und nördlich *Zones d'habitation 1* (HAB-1) an die Modifikationsfläche an.

Die beiden Gebäude im Norden und Süden des Hofes sind mittels einer *zone superposée als „construction à conserver“* geschützt. Das Gebäude an der westlichen Hofseite ist mit einer *zone superposée „volume et alignement à respecter“* überlagert.

Die Aerezndallgemeng beabsichtigt, die *zone superposée „construction à conserver“* des Landwirtschaftsgebäudes im Süden in eine *zone superposée „volume et alignement à respecter“* im Rahmen einer Modification ponctuelle zu ändern. Dies dient dem Ziel, das Gebäude renovieren und einer zukunftsfähigen Nutzung zuführen zu können und somit die ortsbildprägende Hofstruktur dauerhaft zu erhalten.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.29: Auszug TC5



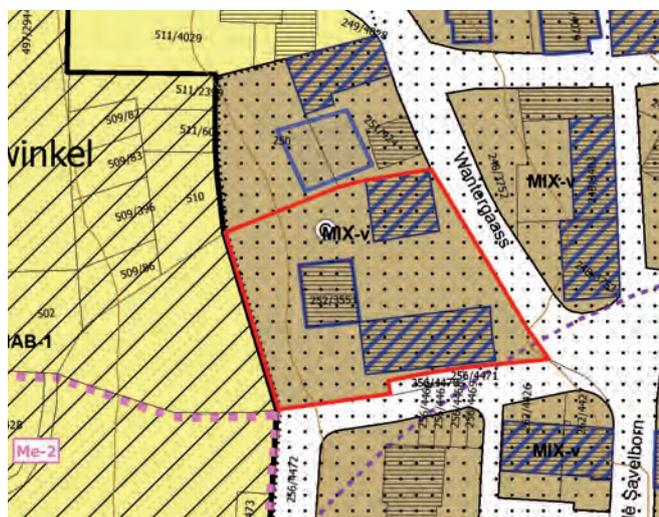
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.30: Auszug Orthophoto 2023



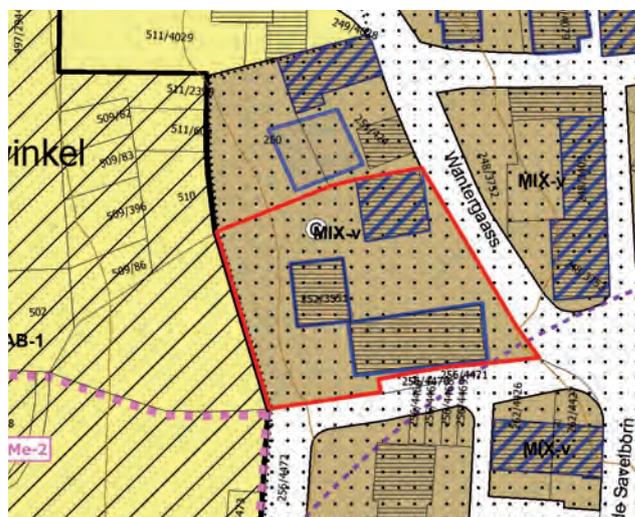
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.31: Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-9



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. & Zeyen+Baumann

Abb.32: Plan d'Aménagement Général modifié - MED-9



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

F Stegen

I.F.A STEG-3 (Zaerdegaard)

Stegen als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde (529 Einwohner im Jahr 2022) ist über die direkte Anbindung mit der Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz (Richtung Diekirch, Ettelbruck, Mersch) angebunden und bietet aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen sowie einer topographisch günstigen Lage ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung.

In zentraler Lage in der Ortschaft Stegen bilden die Parzellen 587/482, 587/483, 589/484, 590/0 und 591/386 ein Ilôt, das von der Schiererenerstrooss, der Schrondweilerstrooss und der Straße Zaerdegaard umlaufend erschlossen wird. Sie sind im PAG *en vigueur* als *Zone mixte villageoise* (MIX-v) sowie *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP-NQ) klassiert sind. Die densité de logement (DL) beträgt 62, der COS beträgt 0,30, der CUS beträgt 0,80, der CSS beträgt 0,40. Die Umgebung ist von *Zones d'habitation 1* (HAB-1) sowie *Zones mixtes villageoises* (MIX-v) und einer BEP charakterisiert. Zudem liegen die Parzellen im *secteur protégé de type „environnement construit“*. Die Gebäude 2 und 4, Schrondweilerstrooss sind mit einer *zone superposée „volume et alignement à respecter“* überlagert.

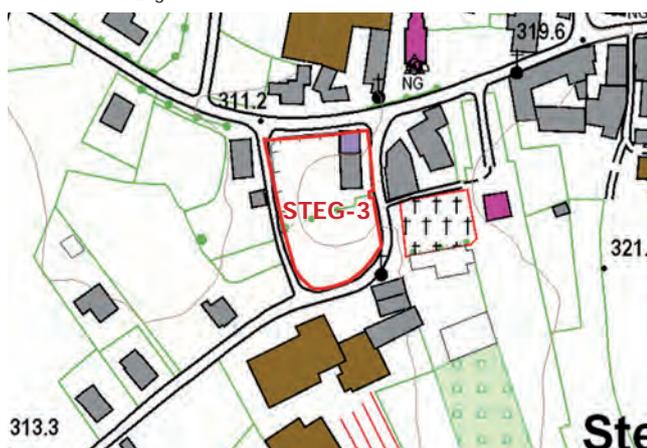
Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction* markiert.

Ein *Plan d'aménagement particulier* befindet sich derzeit in der Ausarbeitung. Dieser soll die Grundlage für die Umsetzbarkeit eines von der Gemeinde entwickelten Projektes schaffen, das die geschützten Bestandsgebäude für Verwaltung, Behandlungsräume und Kursräume nutzt, im nordwestlichen Bereich des Ilôts einen Pavillon als Treffpunkt, Nahversorgung und Veranstaltungszentrum an der Schiererenerstrooss vorsieht und in der südlichen Hälfte des Ilôts ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt implementiert, bei dem sich separate Wohneinheiten um einen Gemeinschaftshof gruppieren.

Entsprechend der inhaltlichen Anpassung der architektonischen Konzeption, durch die sich ein Bedarf an einer höheren Bau- und Versiegelungsdichte ergibt, beabsichtigt die Aerezdallgemeng die Koeffizienten im Rahmen einer *Modification ponctuelle* zu ändern auf DL 62, COS 0,75, CUS 0,90 und CSS 0,80. Die Klassierung als MIX-v der Parzellen bleibt dabei erhalten.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt:

Abb.33: Auszug TC5



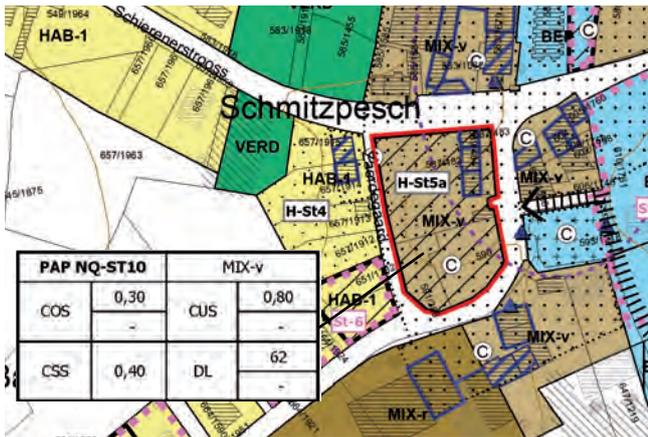
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.34: Auszug Orthophoto 2023



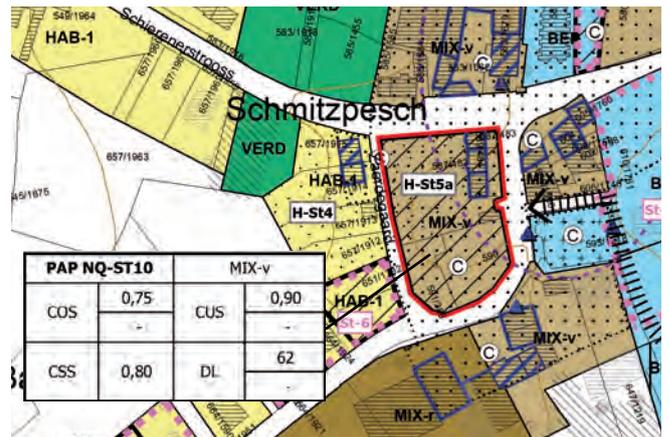
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.35: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.36: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-3



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

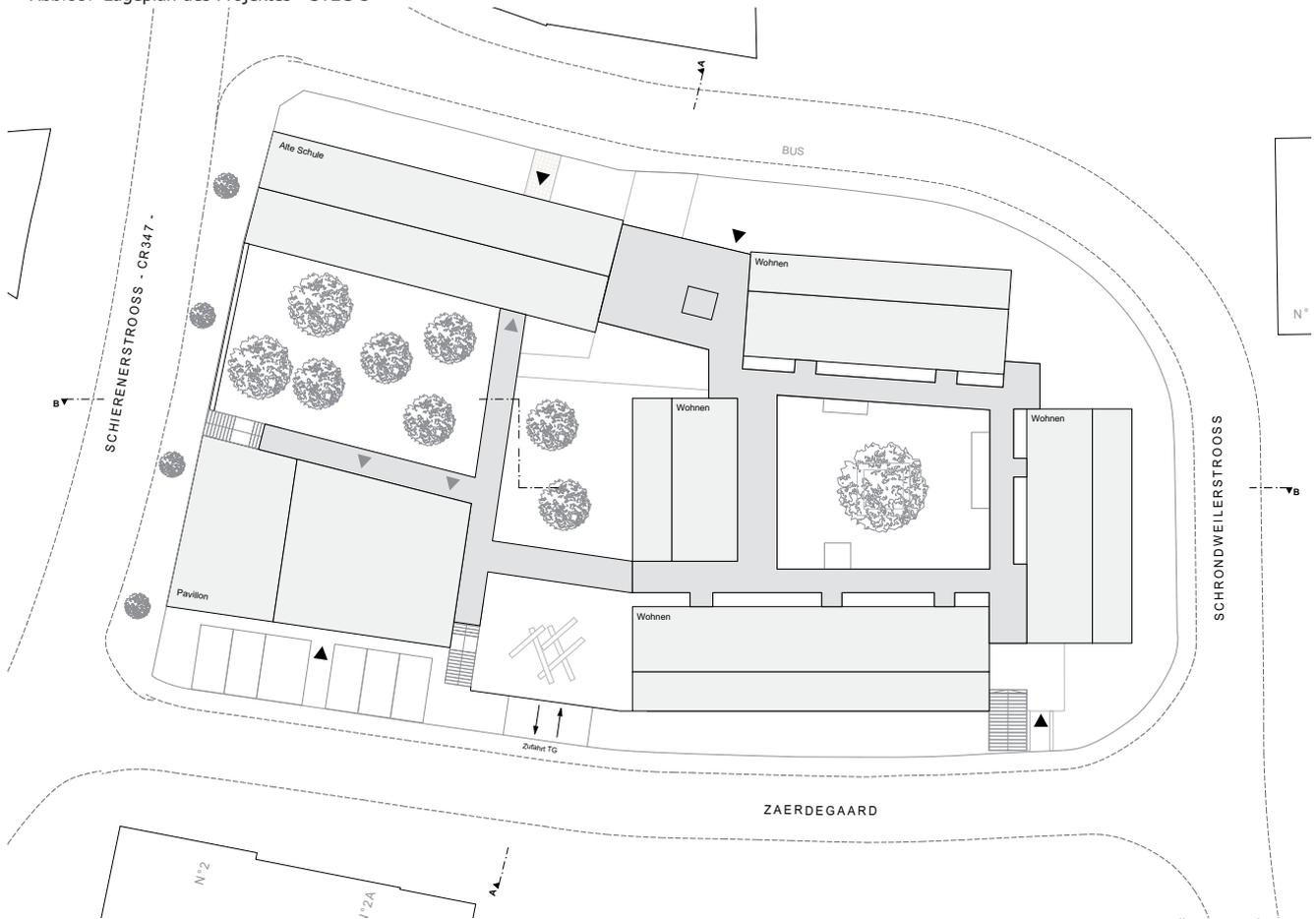
Das anvisierte Architekturprojekt ist in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt:

Abb.37: Perspektivische Darstellung des Projektes - STEG-3



Quelle: gap architectes

Abb.38: Lageplan des Projektes - STEG-3



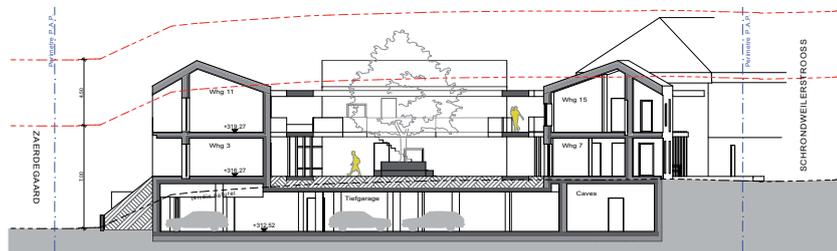
Quelle: gap architectes

Abb.39: Schnitt in Nord-Süd-Richtung des Projektes - STEG-3



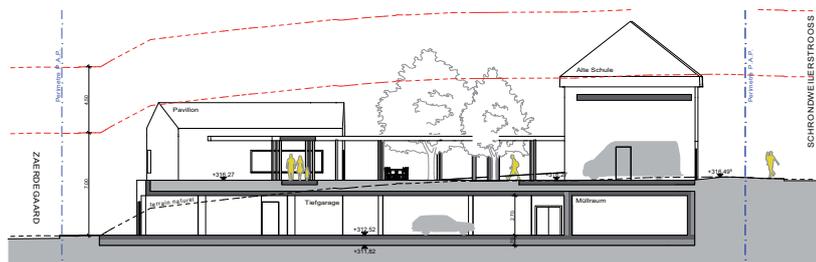
Quelle: gap architectes

Abb.40: Schnitt in Ost-West-Richtung des Projektes (Wohnhof) - STEG-3



Quelle: gap architectes

Abb.41: Schnitt in Ost-West-Richtung des Projektes (öffentliche Einrichtungen) - STEG-3



Quelle: gap architectes

I.F.B STEG-6 (*Gerelwee*)

Stegen als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde (529 Einwohner im Jahr 2022) ist über die direkte Anbindung mit der Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz (Richtung Diekirch, Ettelbruck, Mersch) angebunden und bietet aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen sowie einer topographisch günstigen Lage ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung.

Im Süden der Ortschaft Stegen im *Gerelwee* befindet sich auf den Parzellen 836/2139 und 632/2131 aktuell eine private Gartenfläche. Die Parzelle ist im PAG *en vigueur* als *Zone d`habitation 1* (HAB-1) klassiert. Um die Parzellen liegen weitere *Zone d`habitation 1*.

Die Parzellen sind mit einer *zone superposée* „*Zone soumise à un plan d`amenagement particulier „nouveau quartier*“ (PAP NQ) überlagert.

Die Aerenzdallgemeng beabsichtigt, die *zone superposée* „*Zone soumise à un plan d`amenagement particulier „nouveau quartier*“ für die beiden Parzellen aufzuheben und als PAP „quartier existant“ im Rahmen einer Modification ponctuelle auszuweisen, da die Fläche einen Baulückencharakter hat und alle erforderlichen Leitungen im *Gerelwee* vorhanden sind.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt:

Abb.42: Auszug TC5



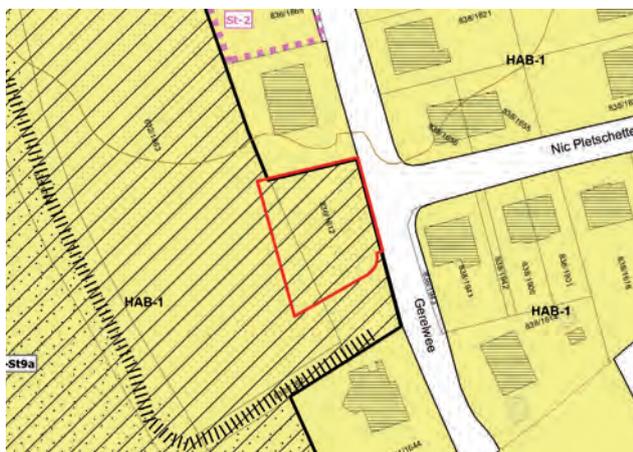
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2024

Abb.43: Auszug Orthophoto 2023



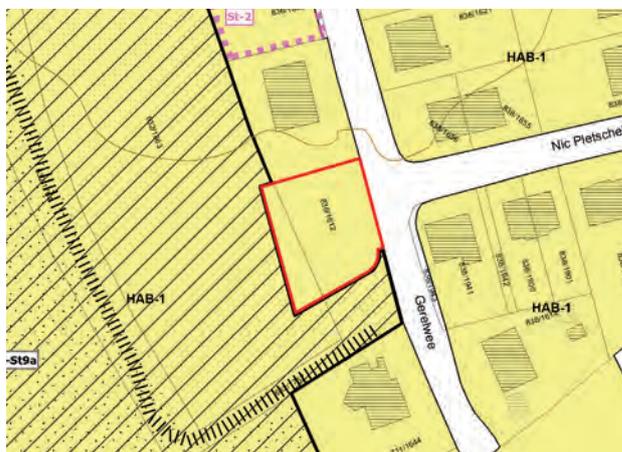
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2023

Abb.44: Plan d'Aménagement Général en vigueur - STEG-6



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. & Zeyen+Baumann

Abb.45: Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-6



Quelle: AC de la Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

II. ETUDE PREPARATOIRE

A Gesamtbewertung der bestehenden Situation

Hier werden lediglich die Inhalte beschrieben, auf welche die punktuellen Modifikationen einen Einfluss haben.

A.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Contexte national, régional et transfrontalier – Art. 3.1

Die punktuellen Modifikationen des PAG sind konform mit den Vorgaben der nationalen und regionalen Raumordnungsplanung.

A.2. Demographie

Démographie – Art. 3.2

Die punktuellen Modifikationen bedingen keine Änderung der demographischen Situation, da mit den Umklassierungen der Gebäudeschutzauflagen der Zonen EPP-4, ERMS-5, FOLK-2 und MED-9 im Sinne des Ensembleschutzes keine wesentlichen Veränderungen der Wohneinheitendichte einhergehen. Da die Koeffizientenerhöhung für die Modifikationsfläche STEG-3 in Stegen nicht die Wohneinheitendichte betrifft, sind auch hier keine demographischen Auswirkungen zu erwarten. Auch die Umklassierung einer Parzelle mit Baulückencharakter von PAP „NQ“ in PAP „QE“ bezüglich der Fläche STEG-6 in Stegen bedingt keine erhebliche Erhöhung der Wohneinheitendichte.

A.3. Wirtschaftliche Situation

Situation économique – Art. 3.3

Da die Modifikationen EPP-4, ERMS-5, FOLK-2 und MED-9 lediglich Ensembleschutzaufgaben im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes, die Modifikation STEG-6 eine Umklassierung von PAP „NQ“ in PAP „QE“ und die Modifikation STEG-3 eine geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte bzw. der Versiegelung betreffen, wird keine wesentliche Veränderung der Möglichkeit der Ansiedlungen von Betrieben geschaffen. Daher ist aufgrund der Modifikationen keine wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Situation in 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 EPP-4 in Eppeldorf gewährleistet den Schutz des tatsächlichen Gebäudes, die Modifikation ERMS-5 in Ermsdorf trägt durch die Einbindung des Wohntrakts des Hofes an der *Gilsduerferstrooss* in die Zone der zu erhaltenden Gebäude zu einem verbesserten Schutz des Ortsbildes und der dörflichen Struktur bei. Sie lässt somit positive Auswirkungen auf die Ortsstruktur erwarten.

Die Modifikationen FOLK-2 in Folkendange und MED-9 in Medernach tragen durch die Umklassierung eines Gebäudeteils von *construction à conserver* in *volume et alignement à respecter* dazu bei, dass eine Neubebauung unter Erhaltung der dorftypischen Hofstruktur möglich ist und somit dem Risiko des Entstehens einer Bauruine vorgebeugt wird. Sie lässt somit positive Auswirkungen auf die Ortsstruktur erwarten.

Die Modifikation STEG-3 dient der Umsetzbarkeit eines konkreten, durchgeplanten und dreidimensional illustrierten Gemeinschaftswohnprojektes im Ortskern von Stegen. Auf Basis der detaillierten Planungsunterlagen wird das Projekt auch unter Erhöhung der baulichen Dichte und Versiegelung als ortsbildverträglich bewertet. Zudem

dient es der Belegung des Ortszentrums.

Die Modifikation STEG-6 betrifft lediglich die Umklassierung eines im dörflichen Zusammenhang gelegenen Grundstücks in das bauplanungsrechtliche Zulassungsregime des PAP „quartier existant“. Da dieser kommunal initiierte PAP der Integration von Bauprojekten in den baulichen Bestand dient und dafür entsprechende Bauregeln vorgibt, ist von einer Unbedenklichkeit der Modifikation für die Ortsstruktur auszugehen.

A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

Equipements collectifs – Art. 3.6

Durch die Umklassierungen des Ensembleschutzes der bestehenden Gebäude bei den Modifikationen EPP-4, ERMS-5, FOLK-2 und MED-9 sind keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich dabei um Gebäudebestand handelt.

Durch die Umklassierung des Bauterrains durch die Modifikation STEG-6 von PAP „nouveau quartier“ in PAP „quartier existant“ sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die Ausweisung sowohl nach PAP „NQ“- als auch nach PAP „QE“-Regime der Bebauung durch ein Wohnhaus dient.

Da die Erhöhung der Dichte- und Versiegelungsfähigkeit der Parzellen durch die Modifikation STEG-3 nicht zu mehr Wohneinheiten führt, ist nicht von Auswirkungen auf die öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen auszugehen.

Auf vor dem Hintergrund des rezent erfolgten Neubaus der Kläranlage in Medernach ist nicht mit einer Überlastung der Infrastrukturen zu rechnen.

A.7. Mobilität

Mobilité – Art. 3.7

Für Änderungen des PAG in Bezug auf die Ortschaften Eppeldorf, Ermsdorf, Folkendange, Medernach und Stegen sind keine neuen Erschließungen notwendig da die betroffenen Bereiche innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen und gut erschlossen sind.

Die Exklusion der Modifikationsfläche STEG-6 aus dem PAP „nouveau quartier“-Planungsbereich hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des PAP-Gebietes, da im Schéma Directeur im Modifikationsbereich keine Erschließung vorgesehen ist und darüber hinaus ausreichend Erschließungsoptionen bestehen.

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 geringfügigen Anpassungen. Die Kläranlage Medernach wurde rezent neu gebaut.

Die Exklusion der Modifikationsfläche STEG-6 aus dem PAP „nouveau quartier“-Planungsbereich hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des PAP-Gebietes, da im Schéma Directeur im Modifikationsbereich keine Wasserversorgungsleitungen oder Ableitungstrassen vorgesehen sind und darüber hinaus ausreichend Erschließungsoptionen bestehen.

A.9. Natürliche und menschliche Umwelt

Environnement naturel et humain – Art. 3.9

Da es sich bei den Modifikationen um Änderungen innerhalb der bestehenden Ortschaften handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft zu erwarten.

Die Exklusion der Modifikationsfläche STEG-6 aus dem PAP „nouveau quartier“-Planungsbereich hat keine Auswirkungen auf die Grünvernetzung des PAP-Gebietes, da im Schéma Directeur im Modifikationsbereich keine Grünverbindungen oder Grünstrukturen vorgesehen sind.

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

Durch die punktuellen Modifikationen und ihre Umsetzung ist von keiner nennenswerten Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen.

A.12. Nationale rechtliche und formelle Bestimmungen

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

Der rechtskräftige PAG der Aerenzdallgemeinde wurde am 10. Januar 2017 vom Innenminister und am 08. August 2016 vom Umweltminister genehmigt. Zudem wurden punktuelle Modifikationen des PAG im Jahr 2019 vorgenommen, die am 27.08.2020 vom Innenministerium genehmigt wurden. Desweiteren wurden in Medernach und Stegen punktuelle Modifikationen des PAG im Jahr 2022 vorgenommen, die am 01.12.2022 vom Innenministerium genehmigt wurden.

B Entwicklungskonzepte

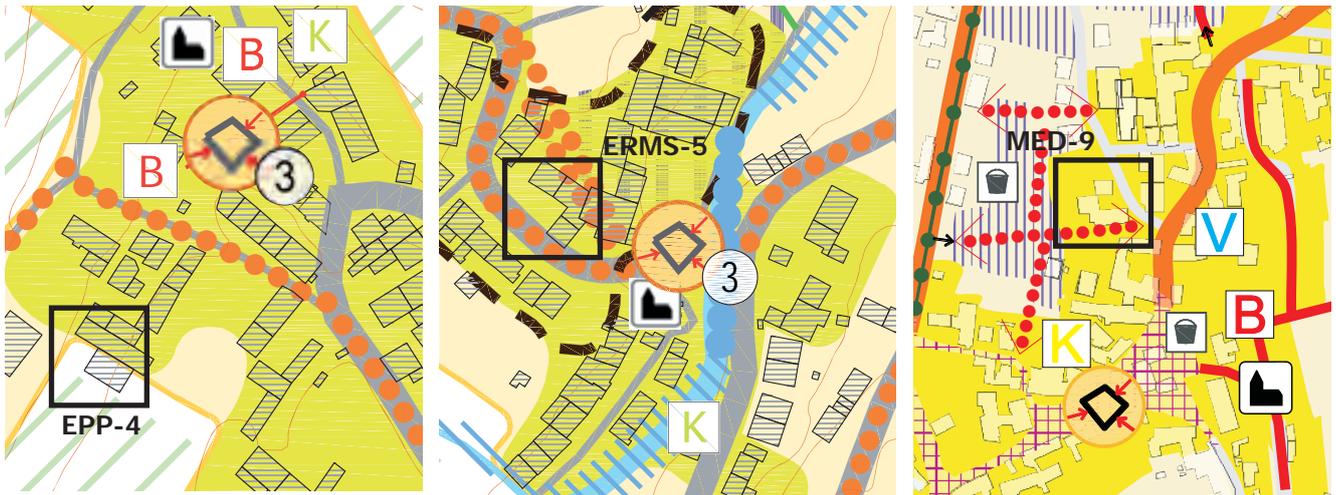
B.1. Ortsentwicklungskonzept

Développement urbain – Art. 4.1

Das Siedlungsentwicklungskonzept (Etude préparatoire PAG) behält seine Gültigkeit und bleibt unverändert.

Die Modifikationen EPP-4, ERMS-5, FOLK-2 und MED-9 tragen dazu bei, die dorftypischen Hofstrukturen im Orstbild zu erhalten.

Abb.46: Auszug Ortsentwicklungskonzepte Eppeldprf, Ermsdorf und Medernach

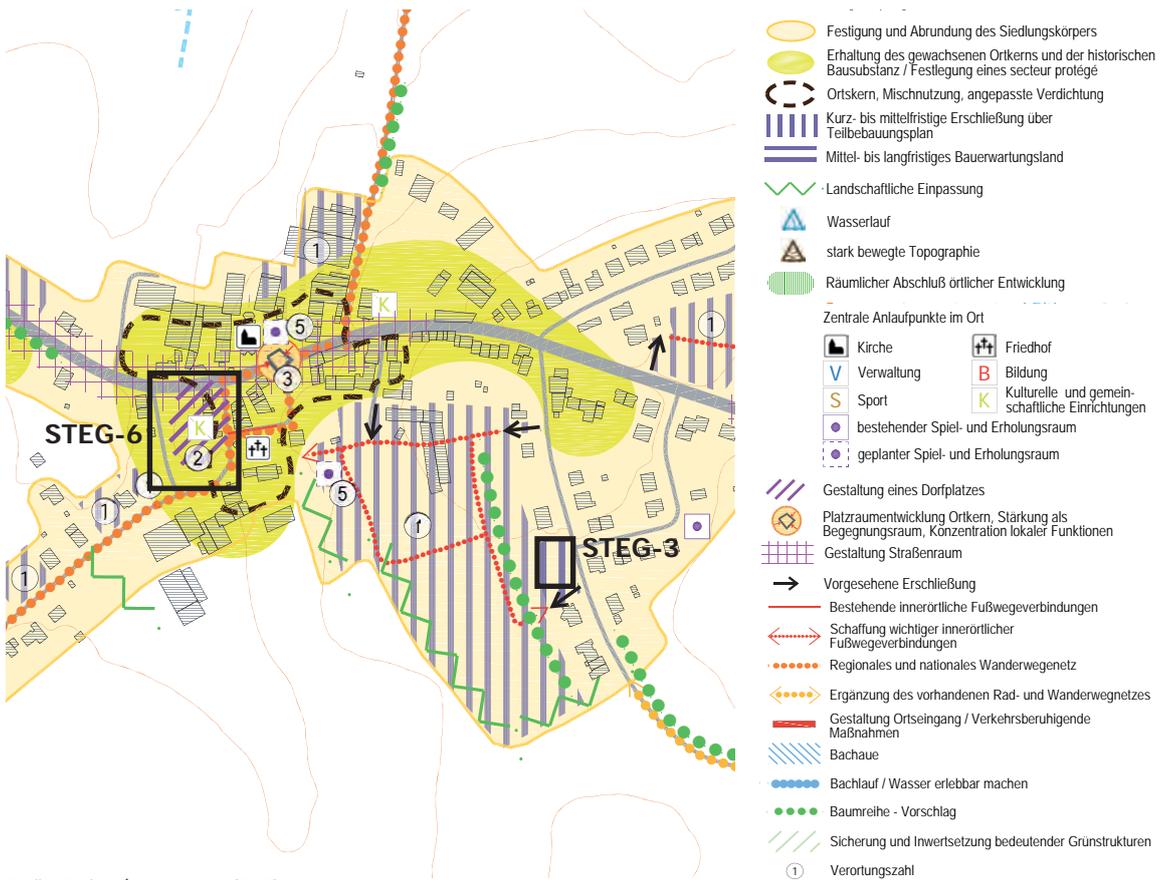


Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

Die Modifikation STEG-3 dient der Umsetzbarkeit eines Gemeinschaftswohnprojektes im Ortskern von Stegen und somit der Attraktivierung und Belebung des Ortszentrums.

Die Modifikation STEG-6 betrifft die Umklassierung eines im dörflichen Zusammenhang gelegenen Grundstücks in das bauplanungsrechtliche Zulassungsregime des PAP „quartier existant“. Sie trägt demnach dazu bei, ein im dörflichen Zusammenhang gelegenes Bauterrain zeitnah und mit reduziertem administrativen wie zeitlichen Aufwand bebauen zu können.

Abb. 48: Auszug Ortsentwicklungskonzept Stegen



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

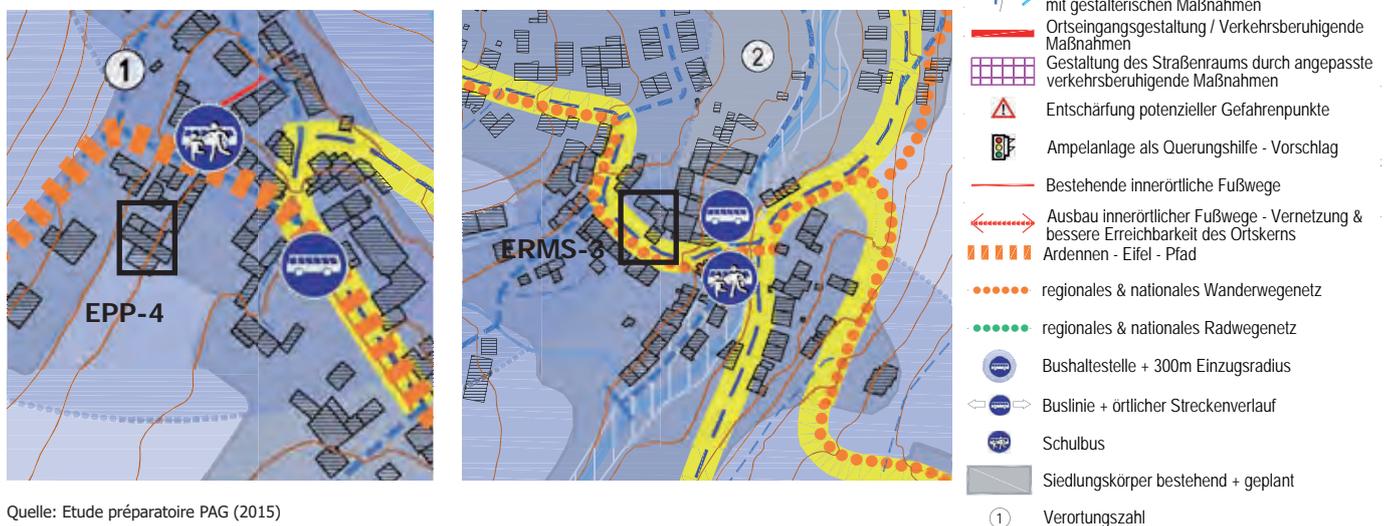
B.2. Örtliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Mobilité – Art. 4.2

Die punktuellen Anpassungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept (Etude préparatoire PAG). Die Erschließung der Vorhaben ist gewährleistet und bedarf keiner Änderung des Verkehrskonzeptes.

In Eppeldorf, Ermsdorf und Folkendange liegen die Modifikationsflächen direkt an bestehenden Straßen und benötigen folglich keine Erweiterung des Straßennetzes.

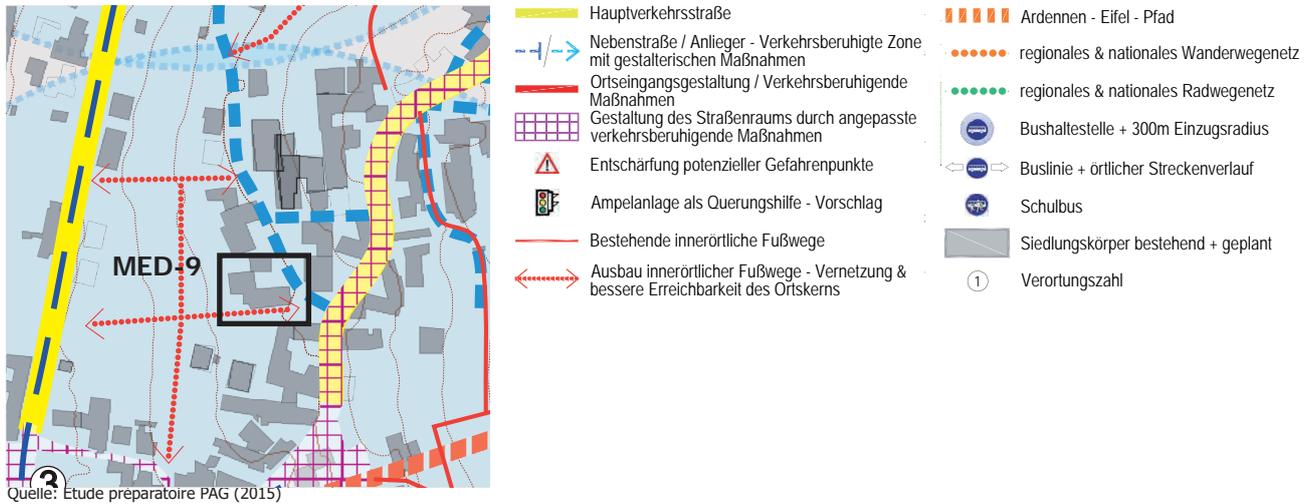
Abb. 47: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzepte Eppeldorf und Ermsdorf



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

In Medernach liegt die Modifikationsfläche direkt an den kommunalen Straßen *Wantergaass* und *Am Schmitz-pesch* und benötigt folglich keine Erweiterung des Straßennetzes.

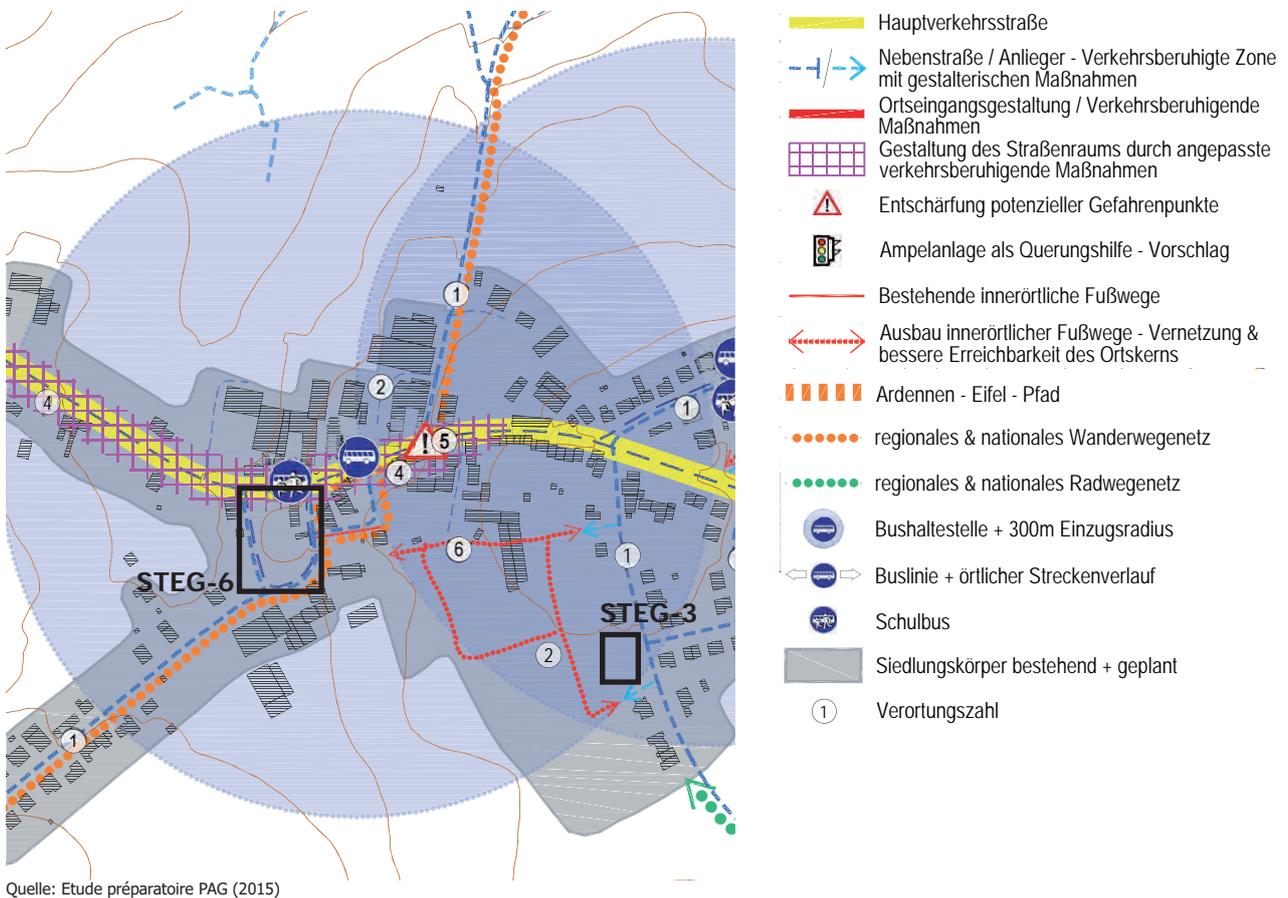
Abb.49: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Medernach



Die Modifikationsfläche STEG-3 ist ein Ilôt, das von den 3 Bestandstraßen *Schierenerstrooss* (CR 347), *Za-erdegaard* und *Schrandweilerstrooss* umgeben ist. Im Zuge der Projektrealisierung sollten die Fußwege um das Gebiet ausgebaut und ggf. auch Durchwegungen für den Fußverkehr geschaffen werden. Durch die 50m östlich gelegene Bushaltestelle Stegen Eglise ist die Anbindung an den öffentlichen Transport gesichert. Für den ruhenden Verkehr ist eine ortsverträgliche Lösung (z.B. Tiefgarage) bereitzustellen.

In Stegen ist die Modifikationsfläche STEG-6 durch Bestandstraße *Gere/wee* direkt erschlossen.

Abb.50: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Stegen



B.3. Grünflächenkonzept

Espaces verts – Art. 4.3

Die punktuellen Anpassungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Grünflächenkonzept (Etude préparatoire PAG).

In Eppeldorf steht die Modifikation EPP-4 den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da in deren Bereich keine konzeptionellen Aussagen getroffen wurden und die Modifikation nur der Erhaltung des Baubestandes dient.

In Ermsdorf steht die Modifikation ERMS-5 den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da in deren Bereich keine konzeptionellen Aussagen getroffen wurden und die Modifikation nur der Erhaltung des Baubestandes dient.

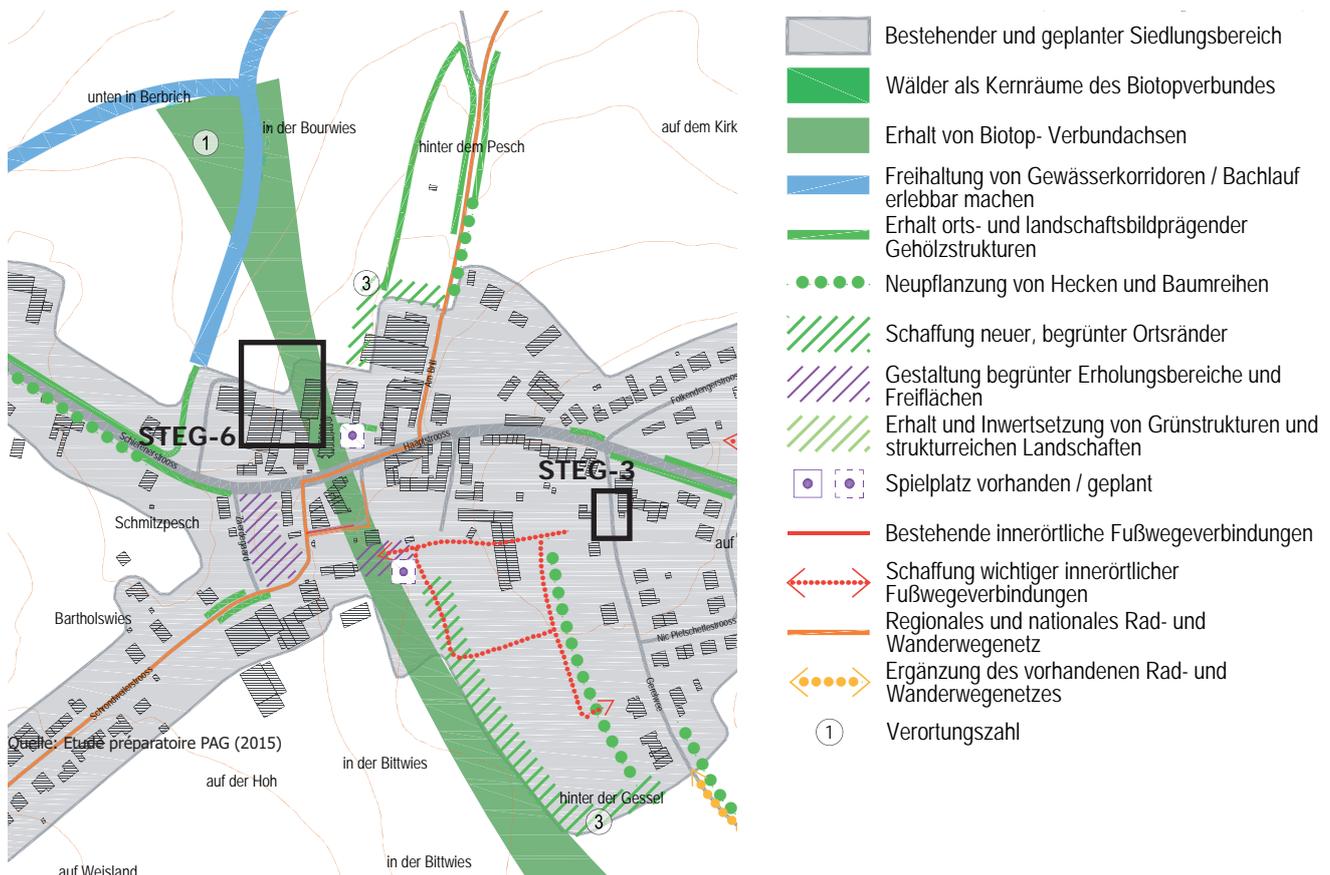
In Folkendange steht die Modifikation FOLK-2 den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da in deren Bereich keine konzeptionellen Aussagen getroffen wurden und die Modifikation nur der Erhaltung des Baubestandes dient.

Die Modifikation MED-9 in Medernach steht den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da in deren Bereich keine konzeptionellen Aussagen getroffen wurden und die Modifikation nur den baulichen Bestand betrifft.

Die Modifikation STEG-3 steht den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da es sich lediglich um eine geringfügige Dichteerhöhung handelt, das anvisierte Konzept jedoch im Wesentlichen erhalten bleibt.

Die Modifikation STEG-6 steht den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da im Schéma Directeur im Modifikationsbereich keine Grünverbindungen oder Grünstrukturen vorgesehen sind.

Abb.51: Auszug Grünkonzept Stegen



B.4. Finanzierungskonzept

Concept financier – Art. 5

Ohne Belang.

C Schéma Directeur

Für die Modifikationsflächen EPP-4, ERMS-5, FOLK-2 und MED-9 ist jeweils kein Schéma Directeur notwendig, da die Flächen als PAP quartier existant ausgewiesen sind und bleiben.

Für die Fläche MED-3 ist das Schéma Directeur „Zaerdegaard“ vom April 2021 bezüglich der Dichteangaben anzupassen.

Für die Modifikation MED-6 ist das Schéma Directeur „Hinter der Gessel“ anzupassen, indem die Modifikationsfläche herausgenommen wird. Über die Fläche hinaus reichende konzeptionelle Anpassungen ergeben sich daraus jedoch nicht.



Aerenzdallgemeng

COMMUNE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

Plan d'aménagement général

Étude préparatoire

Schéma Directeur "Zaerdegaard"

Ortschaft Stegen
SD-ST 10 / NQ-ST 10

Mai 2022 | Juni 2025

Impressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz
26, rue de Savelborn
L-7660 Medernach
Tel.: 83 73 02 - 20
Fax: 87 96 65
Email : secretariat@aerenzdall.lu
Internet: www.aerenzdall.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 11. Mai 2022 | 10.06.2025

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

Schéma Directeur Stegen „Zaerdegaard“ (SD-ST 10 / NQ-ST 10)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	8
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	11
4.	Landschaftliches und ökologisches Konzept	13
5.	Realisierungskonzept	14
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Zaerdegaard“ in Stegen (SD-ST 10/ NQ-ST 10)	15
	Schéma Directeur Plan	16

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 8.1.1

a) Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Stegen befindet sich im Osten Luxemburgs. Stegen gehört zur Gemeinde Vallée de l'Ernz und dem Kanton Diekirch an. Mit 513 Einwohnern ist Stegen die zweitbevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde (Quelle: AC de Vallée de l'Ernz, 2021). Öffentliche Einrichtungen sowie einige Gewerbebetriebe finden sich hier. Die Ortschaft ist über die Nationalstraße N14 gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche „Zaerdegaard“ wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt und grenzt in jeder Himmelsrichtung an bestehende Bebauung.

Im vorliegenden *Schéma Directeur* ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistern vorgesehen.

Folgendes Bild ergibt sich aus den städtebaulichen, verkehrlichen sowie den umwelt- und infrastrukturbezogenen Rahmenbedingungen:



Flächengröße: ca. 36 Ar

Parzellen: 587/482, 587/483, 589/484, 590, 591/386

Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer (einfache Eigentümerstruktur)

Städtebauliche Situation



- Lage im Südwesten von Stegen zwischen *Schierenerstrooss*, *Schrandweilerstrooss* und *Zaerdegaard*
- bestehendes Gebäude im Nordosten der Fläche
- im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Gebäude, im Westen Wohnhäuser und im Osten der Friedhof an die Fläche an
- relativ eben Fläche mit leichtem Gefälle Richtung Westen



Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz über *Schrandweilerstrooss* oder *Zaerdegaard*
- nächste Bushaltestelle *Eglise* östlich in ca. 40 Meter Entfernung, gute Anbindung nach Medernach und Larochette (Richtung Diekirch, Ettelbrück und Mersch)



Natur und Landschaft:

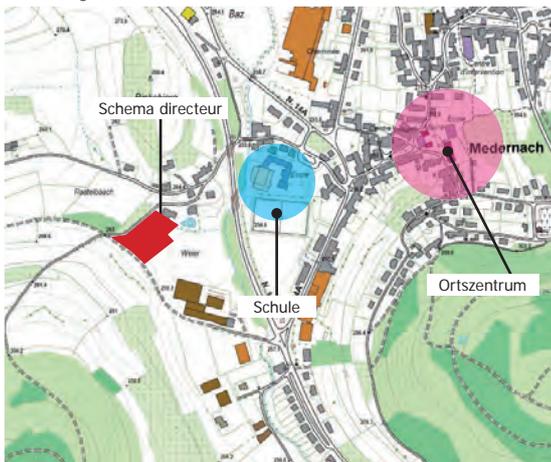
- Fläche teilweise bebaut, Großteil als Intensivwiese genutzt
- teilweise (Schnitt-)Heckenstrukturen und einige Bäume zentral vorhanden
- Fläche als Habitat von geschützten Arten



Erschließung:

- geringer Erschließungsaufwand aufgrund des vorhandenen Straßennetzes
- Anbindung an bestehendes Infrastrukturnetz erforderlich

Ortslage



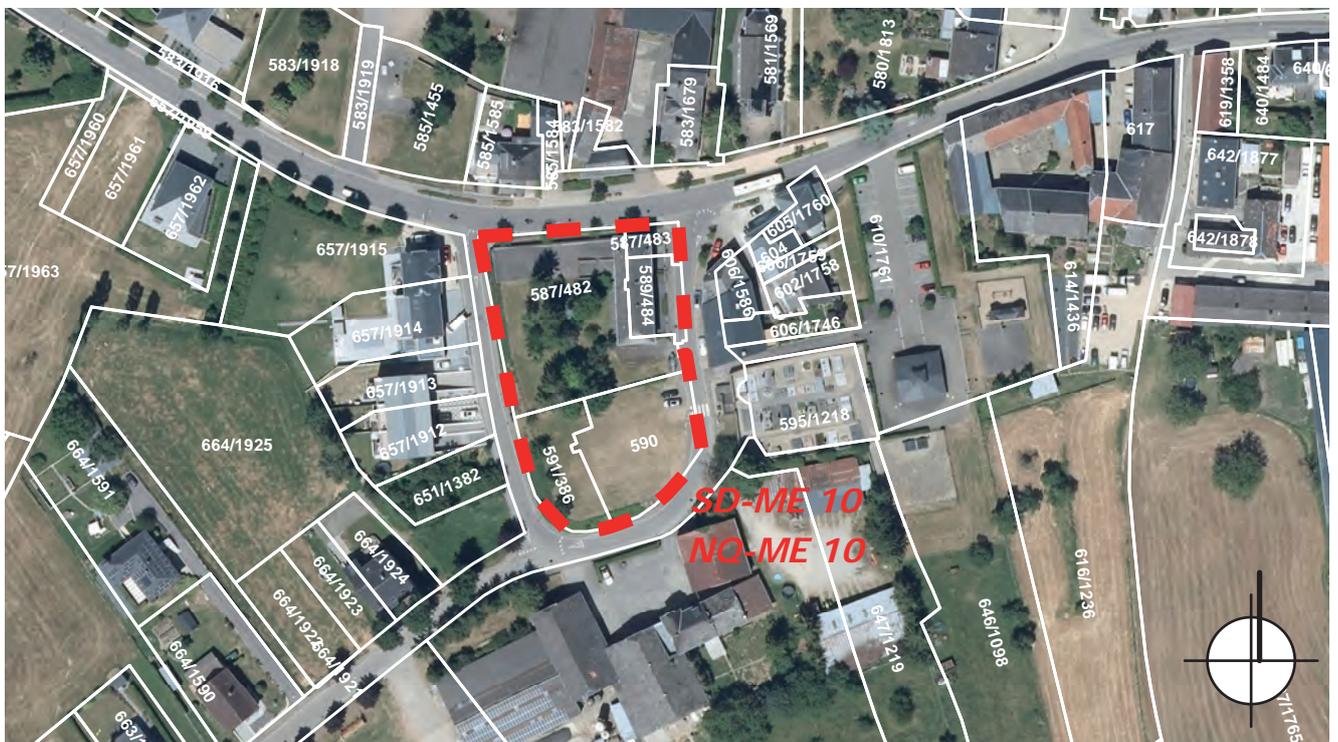
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung

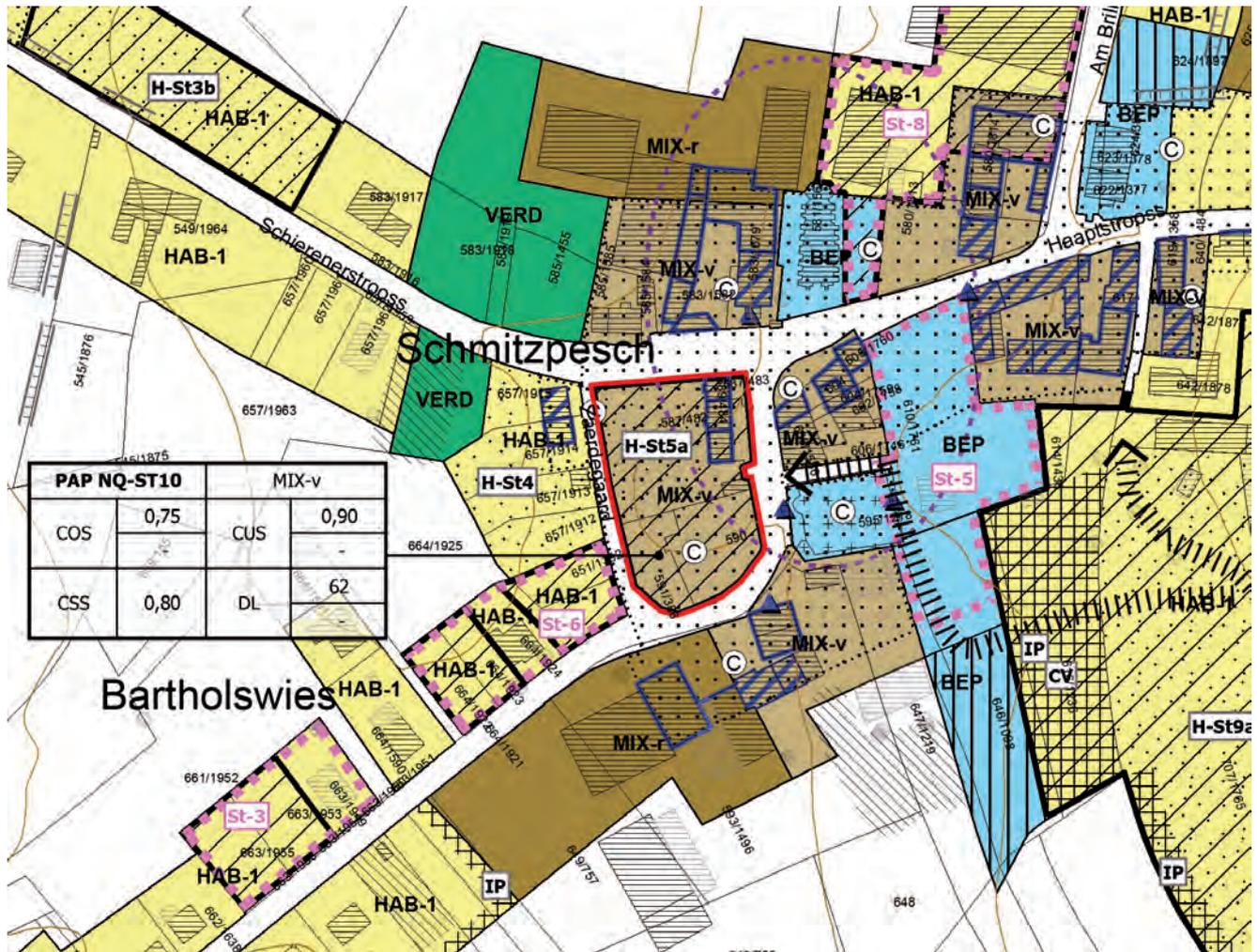


Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO, PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

b) Zielvorgaben

- Schließen einer Baulücke bzw. Verdichtung des vorhandenen Siedlungskörpers im Westen der Ortschaft Stegen
- Schaffung von neuem Wohnraum in Verbindung mit dem Ansiedeln von Dienstleistern
- Integration in die umgebende Bebauung
- Schaffung einer Platzsituation

Auszug PAG-Projet



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

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
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

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"			
COS	max. min.	CUS	max. min.	CSS	max. min.	DL	max. min.

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière ⁽⁸⁾

Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés
- Z Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Z Zone d'aménagement différé
- Z Zone de servitude "urbanisation"
 - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
 - B Servitude "urbanisation" - biotopes
 - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
 - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
 - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernzt Blanche
 - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
 - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- Z couloir pour projets de mobilité douce
- Z couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Z couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Z Secteur protégé de type "environnement construit"
 - Z Construction à conserver ⁽⁹⁾
 - Z Volume et alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - Z Alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - Z Elément à protéger - "petit patrimoine" ⁽⁹⁾

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

à l'aménagement du territoire:

- Z Décharge pour déchets inertes ⁽¹⁾

à la protection de la nature et des ressources naturelles

- Z Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 ⁽²⁾
- Z Zones protégées d'intérêt national - ⁽²⁾ non réglementé

à titre indicatif: ⁽³⁾

- Z Biotopes protégés article 17
- Z Habitats espèces protégées

H1 voir partie écrite article 17 et 21

CEF mesure compensatoire anticipée article 27

MC mesure compensatoire

à la protection des sites et monuments nationaux

- Z Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Z Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

à titre indicatif:

- Z Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
- Z Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

à la gestion de l'eau

- Z Zone inondable - HQ ⁽⁶⁾
- Z Zone inondable - HQ 100 ⁽⁶⁾
- Z Zone inondable - HQ extrême ⁽⁶⁾
- Z Zone de protection des sources provisoires ⁽⁷⁾

FOND DE PLAN

- Z Limite communale
- 475 Courbes de niveau ⁽⁸⁾
- Z Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾
- S Source ⁽⁷⁾
- Z PCN Parcelaire ⁽¹⁰⁾
- Z PCN Bâtiments ⁽¹⁰⁾
- Z Bâtiments ajoutés ⁽¹¹⁾
- Z Bâtiments ajoutés ⁽¹³⁾
- Z Accès au quartier d'habitation
- Z Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV ⁽⁸⁾
- Z cimetière ⁽⁸⁾

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(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, 2013

- Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)

- Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(4) Ministère de la Culture, 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 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019



2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 8.1.2

c) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

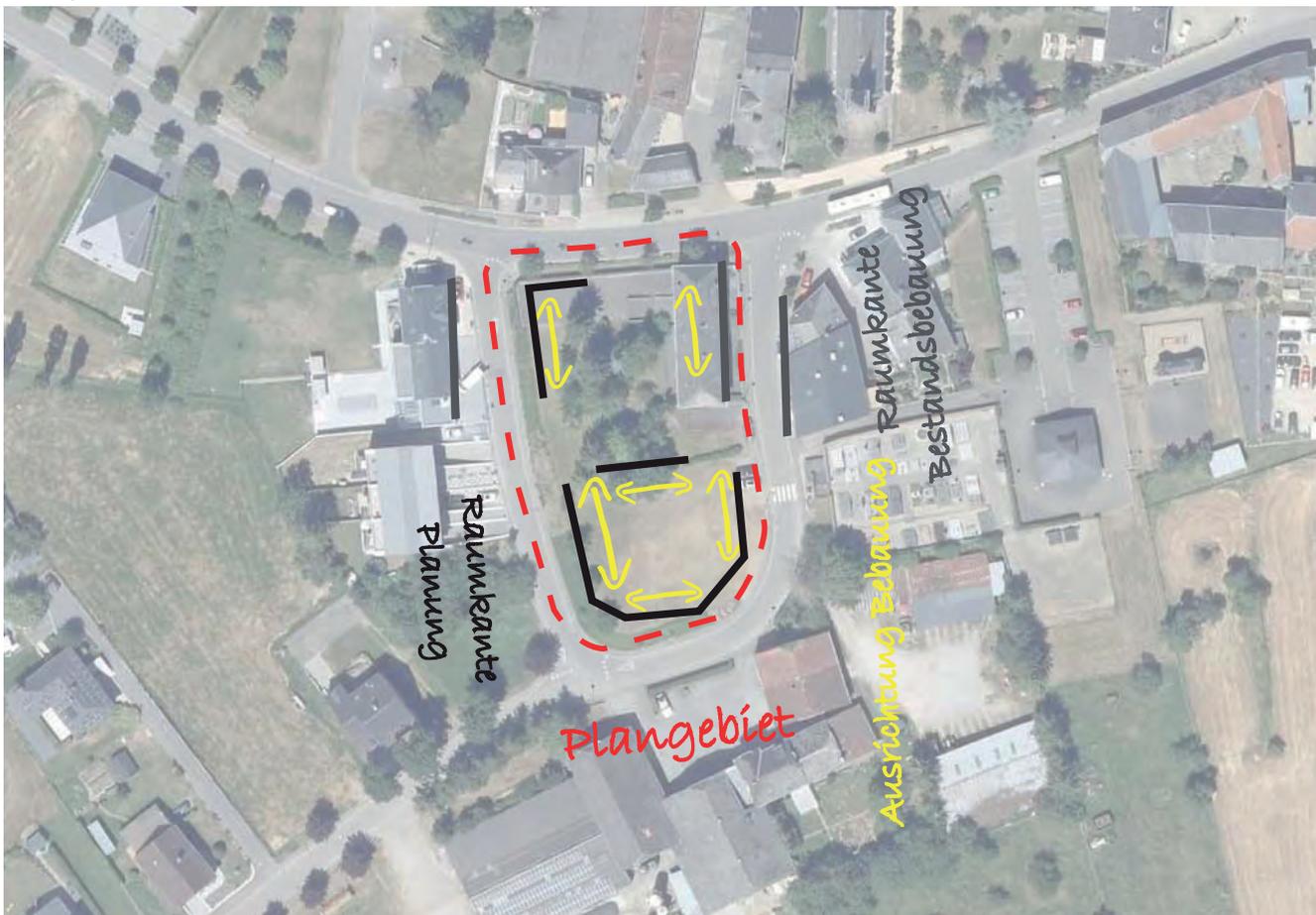
- Die im *Schéma Directeur* vorgesehene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die umgebende Bebauung ist geprägt von großkubatorischen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie vereinzelt offenen Einfamilienhausstrukturen. Mit der Entwicklung des Gebiets soll die ortstypische Bebauung aufgegriffen werden. Das Plangebiet soll Wohnnutzung mit dem Ansiedeln von Dienstleistern und Handel vereinen.
- Die Entwicklung des Plangebiets trägt dazu bei, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort innerhalb der Ortschaft geschaffen wird und noch vorhandene Flächenpotenziale zur Siedlungsflächenausweisung genutzt werden.
- Die Bebauung soll max. 2 Geschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

Schwarzplan der Ortschaft Stegen



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021 © ACT

Prinzipskizze Städtebau



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orhphoto 2019 © ACT

d) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

- Die Fläche liegt an bestehenden Straßen. Die Abtretung von öffentlichen Flächen an die Gemeinde ist nur in geringem Maße vorgesehen.

e) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- Das Planungsgebiet befindet sich entlang von bestehenden Straßen. Aufgrund der zentralen Lage und der zukünftigen Ansiedlung von Handel und Dienstleistern ist das Schaffen eines öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichs auf der Fläche im *Schéma Directeur* vorgesehen.

f) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

- Entlang der *Schrandweilerstrooss* können die öffentlichen Einrichtungen und die Bushaltestelle *Eglise* im Ortszentrum schnell erreicht werden.
- Zudem ist die Fläche aufgrund der zentralen Lage gut für die Einwohner Stegens erreichbar.

g) 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*

- Die ortstypische Bebauung soll im Baugebiet aufgegriffen werden.
- Um das Plangebiet sind vor allem größere Gebäude vorhanden. Zudem gibt es vereinzelt Einfamilienhäuser.
- Die städtebauliche Integration des Gebiets ist aufgrund seiner äußerlichen Strukturen, die sich an die bestehende Bebauung und die Umgebung anpassen, gegeben.

h) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

- Die Dichtewerte der neuen Bebauung passen sich an die Dichten der umgebenden Bebauung an. Die Planung sieht aufgrund der zentralen Lage und geplanten Nutzungsmischung einen höheren Versiegelungsgrad vor.
- Erhalt eines attraktiven Ortskerns durch das Schaffen von Seniorenwohnen, öffentlich zugänglichen Außenflächen mit Pavillon und Versorgung- bzw. Dienstleistungsstrukturen (Café/Bäckerei, Ärztehaus).

i) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten*la répartition sommaire des densités*

- An Umgebung angepasste Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief *Schéma Directeur*.

j) Gebäudetypologie und Durchmischung*la typologie et la mixité des constructions*

- Für das Plangebiet sind größere Baukubaturen vorgesehen, die sich in das Ortsbild gut einfügen und sich aufgrund der Funktion als Mischnutzung gut einpassen.

- Die geplanten Bautypologien und Dichten sind an die örtlichen Strukturen vor Ort individuell angepasst.

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

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Durch die sich integrierende Planung sind keine negativen Auswirkungen/Restriktionen zu erwarten

l) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang

m) 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

- Innerhalb des Plangebiets ist das Bestandsgebäude als *construction à conserver* geschützt. Der Erhalt des Gebäudes sowie dessen Integration in die Planung ist vorgesehen.
- Im Bereich der natürlichen Umwelt befinden sich entlang der Straßen teilweise Baumreihen, die das Ortsbild prägen und als Strukturelemente in die PAP-Planung mit aufgenommen werden sollten. Zentral auf der Fläche gibt es zudem eine Baumgruppe, die Funktion als Habitat geschützter Arten haben kann.



3. Verkehr und technische Infrastrukturen

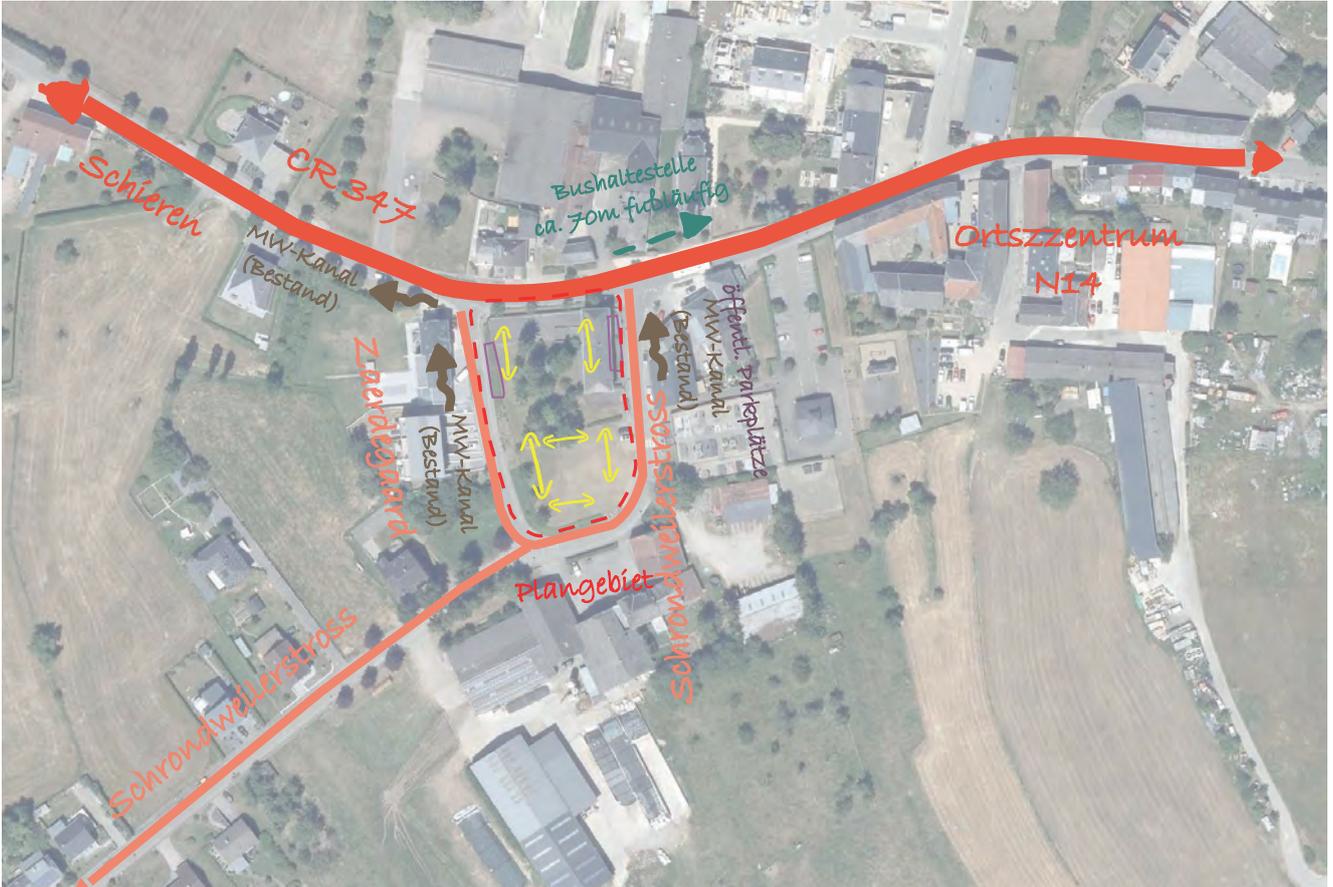
un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 8.1.3

n) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions

- Verkehrsanbindung über Schiererenerstrooss, Schrondweilerstrooss und Zaerdegaard

Prinzipiskizze Verkehr und technische Infrastrukturen



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Ortophoto 2019 © ACT

o) 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

- die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen

p) Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- Entlang der bestehenden Straßen Zaerdegaard und Schrondweilerstrooss sollen öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.
- Für die künftigen Bewohner des Plangebietes soll Parkraum mittels einer Tiefgarage geschaffen werden.

q) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr*les accès au transport collectif*

- Die nächstgelegene Bushaltestelle *Eglise* befindet sich in der *Haaptstrooss* (Entfernung ca. 40m). Die Bushaltestelle *Eglise* wird von den RGTR-Linien 100, 409 und 504 angefahren, die die Verbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch herstellen (jeweils im Stunden-Takt).

r) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement*les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales*

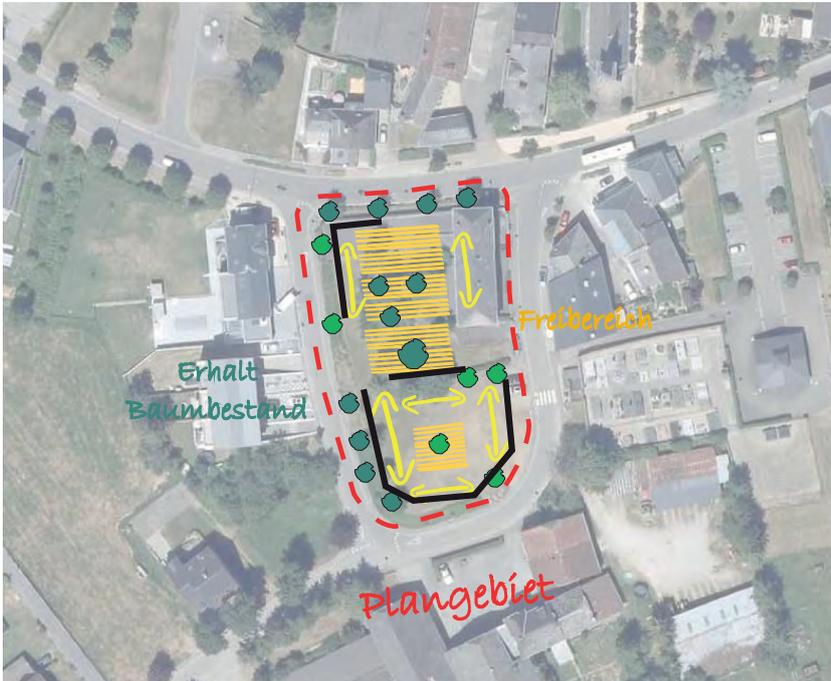
- Die Lage des Gebiets an der Straße Zaerdegaard, an der *Schrandweiler-* bzw. *Schierenerstrooss* ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen).



4. Landschaftliches und ökologisches Konzept

un concept paysager et écologique - Art. 8.1.4

Prinzipiskizze Landschaft und Freiraum



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophoto 2019 © ACT

s) 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

- Vorhandene Grünstrukturen sind größtmöglich zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

t) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

- Aufgrund der Nähe zur Kirche (Quartier des Grauen Langohrs) sollten bestehende Grünverbindungen in die Planung integriert und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Somit kann eine ökologische Vernetzung vom Quartierstandort der Fledermaus zu den Offenlandflächen um die Ortschaft erhalten bzw. geschaffen werden.

u) Zu erhaltende Biotopstrukturen

- Größtmöglicher Erhalt der Baumstrukturen, insbesondere entlang der *Schierenerstrooss*

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre Art. 8.1.5

v) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

w) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité

- Da sich die Fläche lediglich im Besitz eines Eigentümers befindet, wird die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung grundsätzlich erhöht und es wird eine schnelle und unproblematische Umsetzung, der im *Schéma directeur* vorgesehenen Planung, anvisiert. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, wird der Erschließungsaufwand des Plangebiets als geringfügig eingestuft.

x) Entwicklungsphasen

le phasage de développement

- Das Projekt soll in einer Phase entwickelt werden.

y) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Das vorliegende *Schéma Directeur* beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

6. Steckbrief Schéma Directeur „Zaerdegaard“ in Stegen (SD-ST 10/ NQ-ST 10)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 36 Ar, 1 Eigentümer
- Lage: zentral im Westen der Ortschaft
- Vorhandene Infrastrukturen: Anschlüsse in angrenzenden Straßen
- Umgebende Nutzungen: Wohnen, öffentliche Einrichtungen und landwirtschaftliche Gebäude
- Topographie: relativ eben, leicht nach Westen abfallend

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Erschließung durch bestehende Straßen
- Anschlussmöglichkeiten an örtliches Kanalnetz über angrenzende Straßen *Schierenerstrooss, Schrondweilerstrooss* und *Zaerdegaard*

Landschaft und Freiraum

- Freiflächen fungieren als Habitat geschützter Arten

Realisierungskonzept

- Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP NQ-ST10		MIX-v	
COS	0,75	CUS	0,90
	-		-
CSS	0,80	DL	62
			-

Schéma Directeur Plan

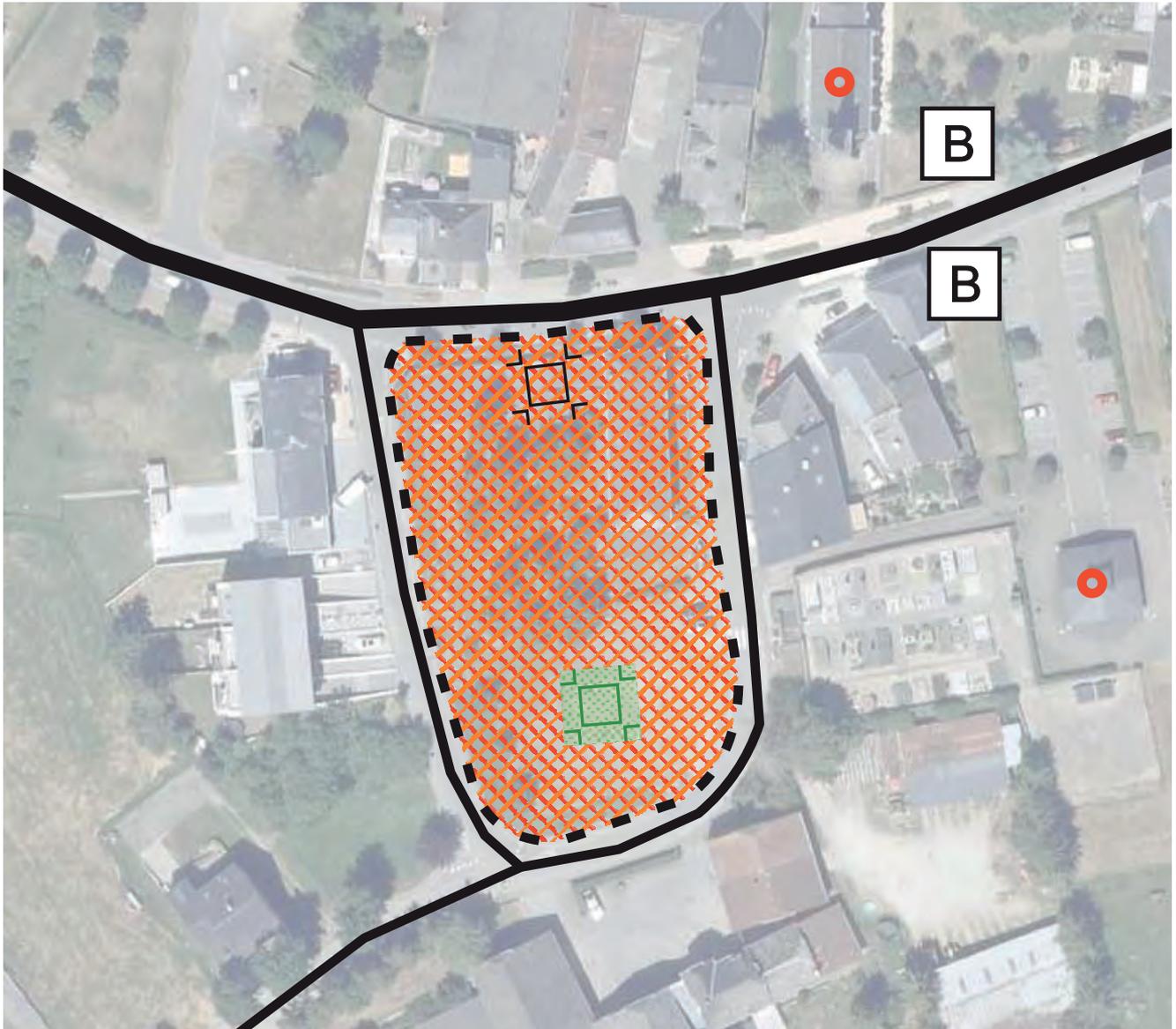


Schéma Directeur Medernach „Zaerdegaard“ (SD-ST 10 / NQ-ST 10) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 und PCN 2021 © ACT

- - - - - Délimitation du schéma directeur
- — — — — Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

2. Espace public

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

3. Centralité



4. Élément identitaire à préserver



5. Mesures d'intégration spécifiques



6. Séquences visuelles



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



7. Connexions



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer



8. Aire de stationnement



parking couvert / souterrain



parking public / privé



9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

10. Infrastructures techniques



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique



11. Coulee verte



12. Biotopes à préserver





Aerenzdallgemeng

COMMUNE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

Plan d'aménagement général

Étude préparatoire

Schéma Directeur “Hinter der Gessel”

Ortschaft Stegen
SD-ST 1 / NQ-ST 1

Juni 2016 | Juni 2025

Impressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz
26, rue de Savelborn
L-7660 Medernach
Tel.: 83 73 02 - 20
Fax: 87 96 65
Email : secretariat@aerenzdall.lu
Internet: www.aerenzdall.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 Juni 2016 | 10.06.2025

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genodet.

Schéma Directeur Stegen „Hinter der Gessel“ (SD-ST 1 / NQ-ST 1)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	8
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	11
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	13
5.	Realisierungskonzept	14
6.	Steckbrief Schéma Directeur „ <i>hinter der Gessel</i> “ in Stegen	16
	Schéma Directeur Plan	17

Das ursprüngliche Schéma Directeur aus dem Jahr 2016 wurde in Zusammenarbeit von Zeyen + Baumann sowie pact s.à rl. ausgearbeitet. Bis auf die Anpassung des Plangebietes im Bereich der Parzellen 632/2131 und 836/2139 werden die Inhalte des ursprünglichen Schéma Directeur beibehalten.

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

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

a) Rahmenbedingungen

Flächengröße: ca. 3,69 ha

Parzellenstruktur: 8 Grundstücksbesitzer

Städtebauliche Situation

- Lage: die Fläche liegt in der Ortschaft Stegen, unweit des Ortszentrums und gleichzeitig am Ortsrand, südlich der Bebauung der *Haaptstrooss* und westlich der Bebauung des *Gerelwee*
- angrenzende Bautypologie: nördlich des Planungsgebiets, im Bereich der *Haaptstrooss*, handelt es sich um Reihenhäuser, die zur *Haaptstrooss* hin geschlossen sind; bei der landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz nordwestlich des Planungsgebiets handelt es sich um Straßenrand- und Hofbebauung, die teilweise auch dem Wohnen dient; im Osten – entlang des *Gerelwee* – stehen freistehende Einfamilienhäuser
- im Nordwesten grenzt das Gebiet an einen Spielplatz und an den Friedhof und die für eine potentielle Erweiterung vorgesehene Fläche, im Süden und Südwesten an die offene Landschaft

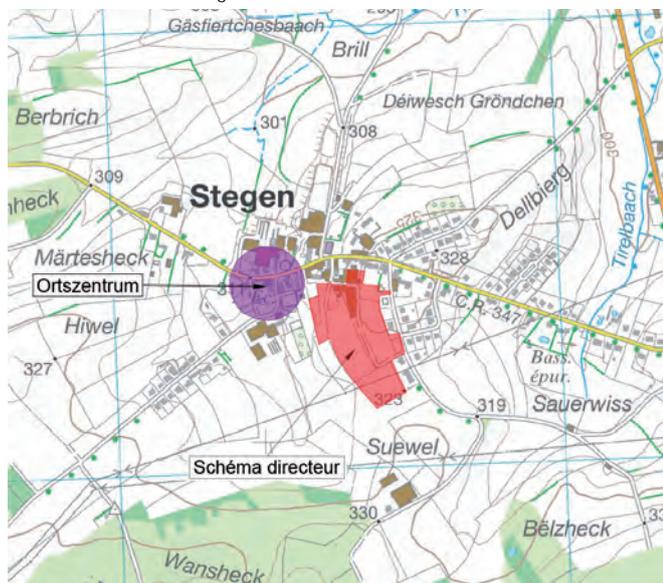
Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz: über den *Gerelwee* im Osten (Gemeindestraße) und zusätzlich über die *Haaptstrooss* (CR 347) im Norden möglich
- öffentlicher Transport: Bus-Haltestelle „Stegen – Eglise“ in ca. 50 bis 350 m Luftlinie Entfernung, sehr gute Anbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch

Natur und Landschaft:

- die Fläche umfasst das Gelände eines Bauernhofes mit Ställen, Lagerflächen, Acker- und Weideflächen
- Im nordwestlichen Teil ist eine Gruppe alter Walnussbäume als geschützter Biotopbestand erfasst. Der gesamte, als Grünland genutzte westliche Teil der Fläche stellt ein Jagdrevier und eine Flugbahn der in Stegen vorkommenden Fledermauspopulation dar und wird von den Tieren als Leitstruktur genutzt. (Art. 17 & 20 des Naturschutzgesetzes); bei einer Bebauung des Gebiets muss der Verlust dieser Funktionen durch Kompensationsmaßnahmen getroffen und an anderer Stelle außerhalb des PAP-Geltungsbereiches ersetzt werden.
- Topographie: der östliche Teil des Geländes ist weitgehend flach, ansonsten mäßiges Ost-West-Gefälle. Der westliche Teil des Geländes steigt im Norden leicht an (ca. +1%) und geht dann in eine Senke über (ca. -1,5%), die dann zum südwestlichen Rand des Gebiets wieder leicht ansteigt.

Abb.1: Abb. 1 Ortslage



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann
Fonds de plan: TCS © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung: pact s.à r.l. (Juli 2024)
Fonds de plan: PCN / Orthophoto 2024 © ACT www.geoportail.lu

Abb.3: Bestandsanalyse



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

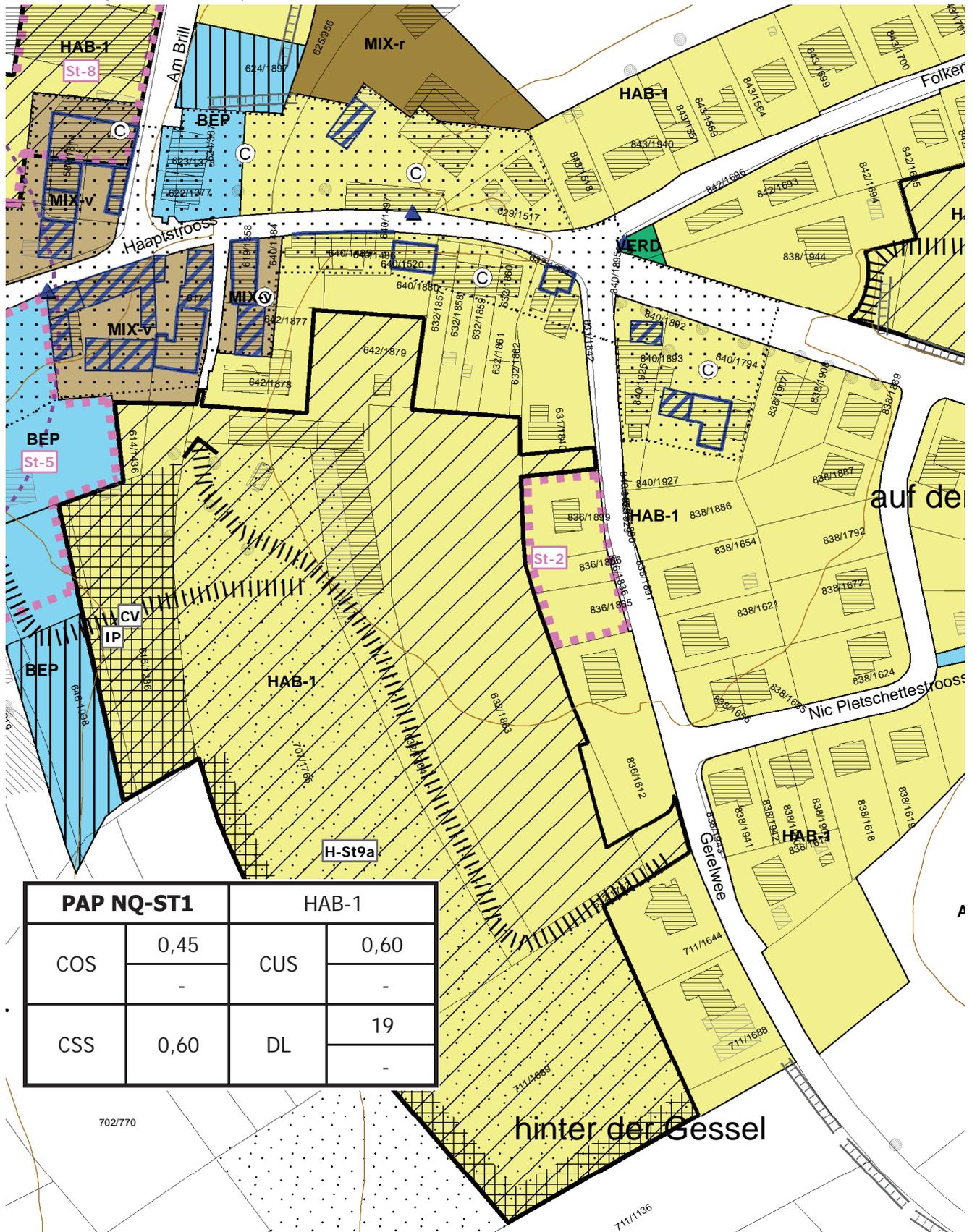
Erschließung:

- Die Erschließung könnte über eine bestehende Zufahrt vom *Gerelwee* zu einer derzeitigen Lagerfläche im nordöstlichen Bereich der Fläche und einen vorhandenen Privatweg etwas weiter südlich erfolgen. Im nördlichen Bereich könnte die Erschließung im Einbahnsystem über eine kleine Gasse an die *Hauptstrooss* angebunden werden. Die fußläufige Anbindung des Gebiets kann zusätzlich über die bestehenden Fußwege von der *Schrodweilerstrooss* an der Friedhofsmauer entlang und über den Parkplatz beim Friedhof, von wo aus man auch zum Spielplatz gelangt, ermöglicht werden.

b) Zielvorgaben

- Einpassung an umgebende Bebauung und Integration in die Landschaft durch geeignete Begrünungsmaßnahmen an den zur offenen Landschaft hin gelegenen Gebietsrändern sowie Grünzäsuren
- Kompensationsmaßnahmen
- Phasierung des Gebiets in mehrere Bauabschnitte, ausgehend vom heutigen Ortsrand
- Schaffung einer Retentionsfläche am nordwestlichen Bereich der Fläche und Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal auf der westlich angrenzenden Fläche; möglichst offene Abführung des Regenwassers in Retentionsmulden bzw. entlang der Straßen verlaufenden Rinnen
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Friedhof, Spielplatz und zum Ortskern sowie zu den umgebenden Straßen *Hauptstrooss* und *Gerelwee*
- Erweiterung des vorhandenen angrenzenden Spielplatzes

Abb.4: Auszug aus der Modification ponctuelle des PAG



PAP NQ-ST1		HAB-1	
COS	0,45	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	19
			-

Quelle: Commune de la Vallée de l'Ernz, Bearbeitung: pact s.à r.l. (Juli 2019) / Anpassung pact 2024

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
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

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"
COS	max. min.	CUS	max. min.	
CSS	max. min.	DL	max. min.	

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière ⁽⁸⁾

Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés Me-1
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
 - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
 - B Servitude "urbanisation" - biotopes
 - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
 - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
 - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernztal
 - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
 - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
 - C Construction à conserver ⁽⁹⁾
 - V Volume et alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - A Alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - P Elément à protéger - "petit patrimoine" ⁽⁹⁾

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- Décharge pour déchets inertes ⁽¹⁾
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - R Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 ⁽²⁾
 - R Zones protégées d'intérêt national - ⁽²⁾ non réglementé
- à titre indicatif: ⁽³⁾
 - Biotopes protégés article 17
 - H Habitats espèces protégées
 - H1 voir partie écrite article 17 et 21
 - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
 - MC mesure compensatoire

à la protection des sites et monuments nationaux

- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
 - T Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
 - T Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

à la gestion de l'eau

- Zone inondable - HQ 10 ⁽⁶⁾
- Zone inondable - HQ 100 ⁽⁶⁾
- Zone inondable - HQ extrême ⁽⁶⁾
- S Zone de protection des sources provisoires ⁽⁷⁾

FOND DE PLAN

- L Limite communale
- 475 Courbes de niveau ⁽⁸⁾
- C Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾
- S Source ⁽⁷⁾
- PCN Parcelaire ⁽¹⁰⁾
- PCN Bâtiments ⁽¹⁰⁾
- Bâtiments ajoutés ⁽¹¹⁾
- Bâtiments ajoutés ⁽¹³⁾
- Accès au quartier d'habitation
- Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV ⁽⁸⁾
- + cimetière ⁽⁸⁾

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17

(4) - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

(5) - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)

(6) - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(7) Ministère de la Culture, 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 janvier 2015)

(8) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(9) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(10) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(11) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(12) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(13) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(14) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(15) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(16) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019

2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

c) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

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

- Die vorgesehene Bebauung ist als Wohngebiet mit überwiegend freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern (Doppel- und Kettenhäusern) geplant. Vereinzelt können Mehrfamilienhäuser mit max. 4 WE entstehen
- Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudevolumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Wohnbebauung anpassen, d.h. die Bebauung soll max. 2 Geschosse und ein Dach- oder Staffelgeschoss aufweisen
- Abgrenzung der Platzräume durch umfassende Baukörper
- Die Bebauung soll sich an die topographische Situation (Senke im westlichen Bereich) anpassen.
- Es ist eine flächensparende Bauungsstruktur vorzusehen, die einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft gewährleistet.
- Es ist eine Phasierung der städtebaulichen Entwicklung gemäß den Kapazitäten der kommunalen Infrastruktur und zur besseren Integration des neuen Quartiers vorgesehen.

Abb.5: Ortsstruktur Stegen



Quelle: pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: BDTPOPO © ACT

d) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- Der Anteil der für öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen liegt bei ca. 38%.

e) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit öffentlichen Platzbereichen im Straßenraum – d.h. als verkehrsberuhigter Bereich – vorgesehen

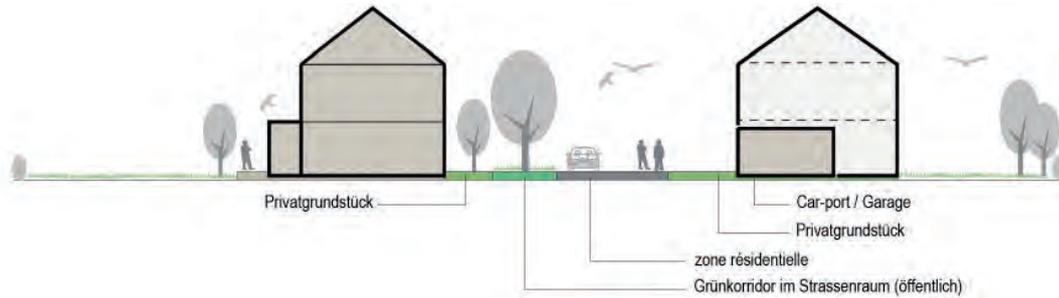
Abb.6: Gestaltung der öffentlichen Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann

- Gestaltung der Haupteinfahrtsstraße als Allee mit großkronigen und hochstämmigen Bäumen
- Schaffung verschiedener Platzräume mit Wohnhofcharakter.

Abb.7: öffentliche Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann

- Mehrere durch Grünkorridore in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwege sollen dazu beitragen, die Distanzen innerhalb des Gebiets für Fußgänger zu verkürzen und das Gebiet fußläufig an die *Hauptstrooss* anzubinden.
- Erweiterung des bestehenden angrenzenden Spielplatzes durch Ausweisung einer zusätzlichen Fläche innerhalb des Gebiets
- am Rande des Fußwegs, der zum Retentionsbereich führt, soll ein kleiner Aufenthaltsbereich mit einer Sitzgelegenheit geschaffen werden

Abb.8: öffentliche Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

f) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d*

- Über die neuen und bestehenden Straßen und Fußwege können die verschiedenen öffentlichen Funktionen (Friedhof, Kirche,...) und die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ im Ortszentrum schnell erreicht werden. Direkte fußläufige Anbindungen in Richtung *Haaptstrooss* sind vorzusehen.

g) 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*

- durch die geplante Bebauung soll eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges erreicht werden
- die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser am *Gerelwee* weisen mehrheitlich 1 bis 1,5 Stockwerke, die Wohnhäuser entlang der *Haaptstrooss* alle zwischen 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Ansonsten ist die Fläche von verschiedenen landwirtschaftlichen Gebäuden umgeben. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollte sich die neue Bebauung aus gruppierten bzw. freistehenden Einfamilienhäusern mit max. 2 Geschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss zusammensetzen.
- die Anordnung der Gebäude soll sich an den Straßen und einer günstigen Ausrichtung auf dem Grundstück orientieren, d.h. ein Großteil der Wohnhäuser soll traufständig zur Straße stehen, je nach Lage des Wohnhauses ist eine giebelständige Ausrichtung wünschenswert
- das Gebiet befindet sich am Ortsrand und soll sich durch eine zur offenen Landschaft hin entsprechend lockere Bebauung und eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrands in die umgebende Landschaft integrieren

h) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art. 16.1.2f*

- Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem Wohnen. Hinsichtlich der Dichte und des öffentlichen Raumes ist keine Schwerpunktbildung vorgesehen.

i) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- an die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief *Schéma Directeur*

j) Gebäudetypologie und Durchmischung*la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h*

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser, Doppel- und Kettenhäuser, punktuell Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten

k) 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*

- durch verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommende Fledermauspopulation vermieden werden (siehe Kapitel 4).

l) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

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

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang.

m) 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

- im Rahmen der äußeren und innergebielichen Begrünung sollen die für die Ortschaft charakteristischen Elemente der natürlichen Umwelt wiederhergestellt werden

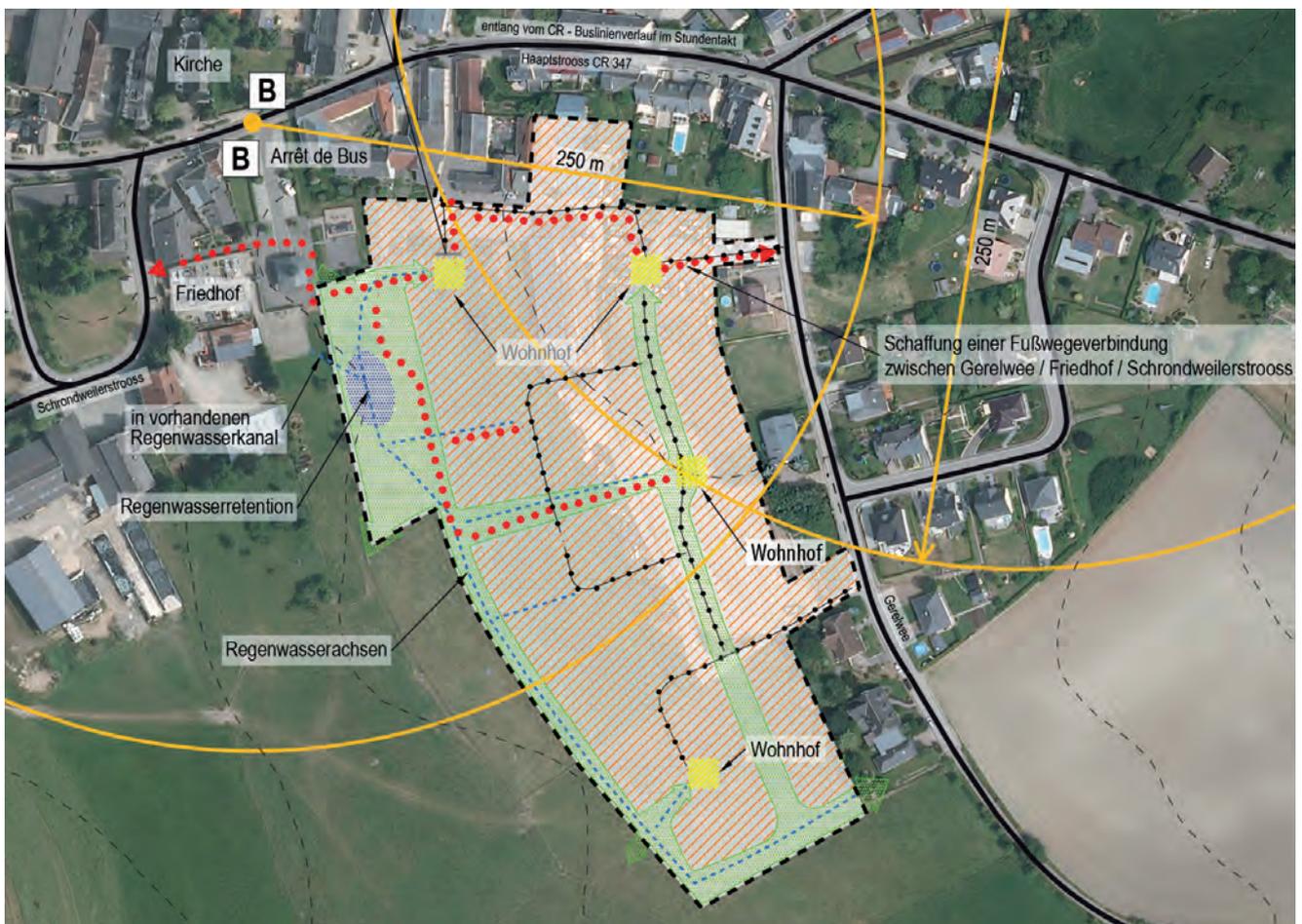
3. Verkehr und technische Infrastrukturen

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

n) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

Abb.9: Verkehr und Infrastrukturen



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

- die Fläche soll mit einer Haupteerschließung vom *Gerelwee* aus erschlossen werden. Im nordöstlichen Teil der Fläche besteht eine Zufahrt zu einer angrenzenden Lagerfläche, die zukünftig zur Erschließung des Gebiets genutzt werden könnte. Von dort aus sollte die Erschließung des Gebiets in südlicher Richtung erfolgen und dann im südlichen Teil der Fläche über eine derzeit privat genutzte Zufahrt wieder in den *Gerelwee* münden. Über den *Gerelwee* (Gemeindestraße) ist ein direkter Anschluß an die *Hauptstrooss* (CR 347) möglich.
- Im nördlichen Bereich könnte die Erschließung im Einbahnsystem über eine kleine Gasse an die *Hauptstrooss* angebunden werden. Über die bestehende Zufahrt von der *Hauptstrooss* soll der nördliche Teil des Gebiets über eine als Einbahnstraße zu gestaltende Nebenerschließung angeschlossen werden und eine direkte Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Ortsmitte herstellen.
- eine fußläufige Erschließung des Gebiets ist entlang der Erschließungstraßen möglich, an die die bereits bestehenden Fußwege anschließen, die aus nordwestlicher Richtung zu der Fläche führen. Der eine führt von der *Schrandweilerstrooss* an der Friedhofsmauer entlang bis zum angrenzenden Parkplatz und dem Spielplatz. Der andere stellt eine direkte Verbindung über den Parkplatz zur *Hauptstrooss* dar.
- von der Haupteerschließungsstraße aus erfolgt die Erschließung über mehrere Stichstraßen mit Wohnhofcharakter

o) 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

- die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen
- die Haupteerschließung des Gebiets soll über die bestehende Straße *Gerelwee*, der nach knapp 70 Metern in die *Hauptstrooss* mündet erfolgen, eine als Einbahnstraße gestaltete Nebenerschließung soll über eine bestehende Gasse an die *Hauptstrooss* anschließen
- Die neu zu schaffende interne Erschließung soll den Charakter einer Wohnstraße / Mischverkehrsfläche (zone résidentielle) bekommen.
- Schaffung verschiedener Platzräume in Form von Wohnhöfen und Plätzen, die über eine ausreichende Größe für Müllfahrzeuge verfügen

p) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Alle notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken z.B. in Form von Carports oder Garagen festzusetzen. Stellplätze für Besucher können auf öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße untergebracht werden.

q) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist durch die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ gegeben (Entfernung ca. 50-350 m Luftlinie). Die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ wird von den RGTR-Linien 100, 504 und 409 angefahren, die die Verbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch herstellen (jeweils im Stunden-Takt).

r) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- Das geplante Gebiet kann an die im *Gerelwee* und in der *Haaptstrooss* bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation erfolgen, die über ausreichende Kapazitäten verfügen.
- Im Gebiet ist außerdem das Anlegen eines Mulden-Rigolen-Systems und einer Retentionsfläche vorgesehen. Die Retentionsfläche ist an der nordwestlichen Gebietsgrenze innerhalb einer Grünverbindung vorzusehen. Das Gelände weist im Bereich des westlichen Gebietsrands verschiedene Steigungen in Nord und Süd auf, die in eine Mulde übergehen. Um auf die topographischen Gegebenheiten einzugehen, soll das Regenwasser in diesem Teil über einen Kanal bis zur Retentionsfläche abgeleitet werden.

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

s) 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 grenzt nach Süden und Westen an die offene, nur gering mit Gehölzen strukturierte Landschaft an und ist daher mit verhältnismäßig hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Sichtbarkeit der neuen Gebäude verbunden. Zur landschaftlichen Integration des Baugebietes in seine Umgebung ist die Gestaltung eines mit Laub- und Obstbäumen begrüneten Ortsrandes vorgesehen.

t) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- Der westliche Teil des Planungsgebiets und die daran angrenzenden Wiesenflächen sind Teil eines zentralen Lebensraum-Vernetzungskorridors für Fledermäuse, der die Fledermauskolonie mit den außerhalb des Ortes liegenden Gebieten für die Nahrungssuche verbindet. Dieser Korridor muss von Bebauung freigehalten und durch die zusätzliche Bepflanzung mit Obstbäumen in seiner Funktion aufgewertet werden.

u) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich mehrere alte Nussbäume, die nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützt sind. Diese müssen erhalten werden, wobei sie problemlos in die Privatgärten und den öffentlichen Raum integriert werden können.
- Da es sich bei der Fläche um Jagdhabitats der lokalen Fledermausfauna – und damit um ein Art.-17-Biotop - handelt, ist die Flächeninanspruchnahme zu kompensieren. Es soll viel Hochgrün angelegt werden, um Strukturen zu schaffen und lineare Verbindungswege zu erhalten, die den Fledermäusen als Flugrouten in die freie Landschaft dienen. Der Grünkorridor in Nord-Süd-Richtung und die Bepflanzung entlang der Straßen dienen als Verbindungselemente in die freie Landschaft. Die Bebauung sollte locker sein und sich nach ökologischen Prinzipien richten.
- Der Verlust von Weideland als Jagdhabitat für Fledermäuse kann durch Grünlandextensivierung und die Pflanzung von Streuobst zusätzlich auf geeigneten Flächen in der Umgebung der Ortschaft ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck sind die erforderlichen Kompensationsflächen mit einer Kompensationsstudie im Rahmen des PAP parzellengenau festzulegen. Die Kompensationsmaßnahmen für das Baugebiet *Hinter dem Gessel* sollen prioritär auf den unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden

Flächen, die im PAG mit *MC* gekennzeichnet sind, stattfinden (siehe Abb.4).

5. Realisierungskonzept

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

v) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- bei einer Realisierung in Phasen ist die Retentionsfläche von Beginn an zu integrieren

w) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Das Gebiet gehört mehreren Eigentümern
- das anfallende Regenwasser kann von der Retentionsfläche aus in einen bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet werden, der einen Anschluss hinter dem Friedhof und dem Parkplatz hat

x) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

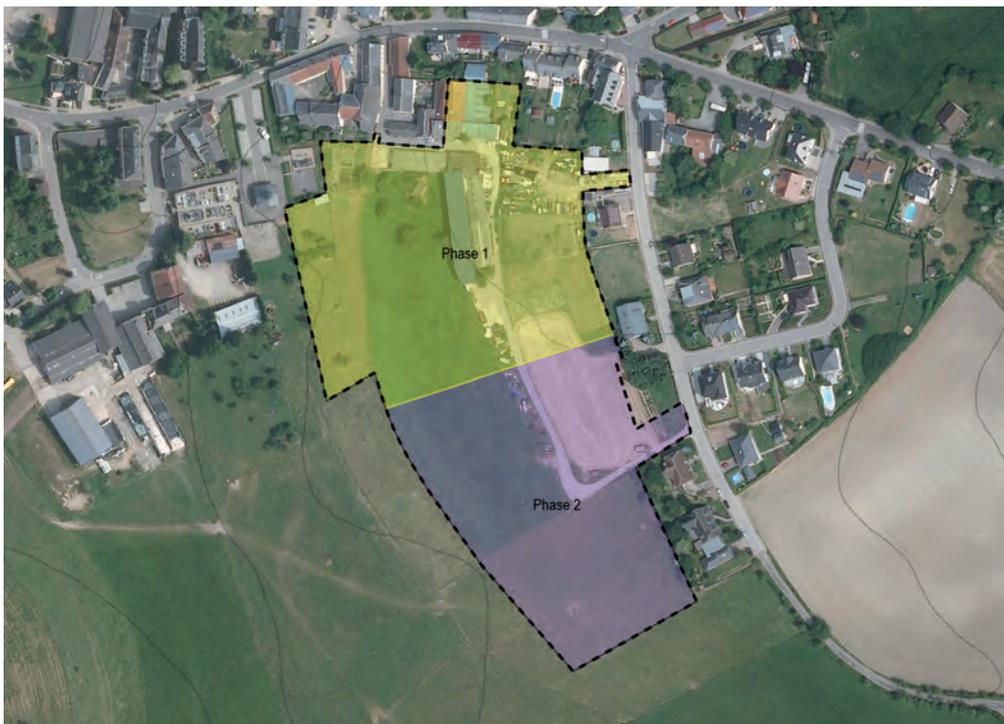
- das Gebiet kann in mehreren Phasen realisiert werden, beispielsweise wie in Abb. 10

y) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

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

- Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

Abb.10: Phasen



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

6. Steckbrief Schéma Directeur „hinter der Gessel“ in Stegen

Rahmenbedingungen

- Flächengröße: ca. 3,69 ha, 8 Eigentümer
- Lage: südlicher Ortsrand, nahe Ortszentrum
- keine Infrastrukturen vorhanden
- umgebende Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft, Friedhof, Spielplatz
- Topographie: mäßig geneigte Fläche
- nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Obstbäume und Jagdrevier von Fledermäusen

Städtebau und Ortsentwicklung

- geplante Nutzung: Wohnen
- mögliche Gebäudetypologien: Einfamilienhäuser, z.B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit max. 4 WE, max. 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Staffelgeschoss

NQ-ST 1		HAB-1	
COS	0,45	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	19
			-

Verkehr und technische Infrastrukturen

- neue Straßen zur Erschließung des Gebiets notwendig
- Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz im Gerelwee und ggafs. *Hauptstrooss*
- Schaffung mehrerer Fußwege in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung
- Regenwasserrückhaltung am nordwestlichen Planungsgebietsrand

Landschaft und Freiraum

- gute Integration des Baugebiets in die umliegende Landschaft durch Gestaltung eines mit Laub- und Obstbäumen begrünten Ortsrandes
- im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich mehrere, nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Obstbäume, die zu erhalten sind
- der westliche Teil des Planungsgebiets und die daran angrenzenden Wiesenflächen sind Teil eines zentralen Lebensraum-Vernetzungskorridors für Fledermäuse - der Bereich muss von Bebauung freigehalten und durch die zusätzliche Bepflanzung mit Obstbäumen in seiner Funktion aufgewertet werden
- da es sich bei der Fläche um Jagdhabitats der lokalen Fledermausfauna handelt, ist die Flächeninanspruchnahme zu kompensieren. Es soll viel Hochgrün angelegt werden, um Strukturen zu schaffen und lineare Verbindungswege zu erhalten, die den Fledermäusen als Flugrouten in die freie Landschaft dienen. Darüber hinaus kann der Verlust von Weideland als Jagdhabitat für Fledermäuse durch Grünlandextensivierung und die Pflanzung von Streuobst zusätzlich auf geeigneten Flächen in der Umgebung der Ortschaft erfolgen

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept; Realisierung in mehreren Phasen möglich

Schéma Directeur Plan

Abb.11: Schéma Directeur Stegen „Hinter der Gessel“ M.: 1:1500

