

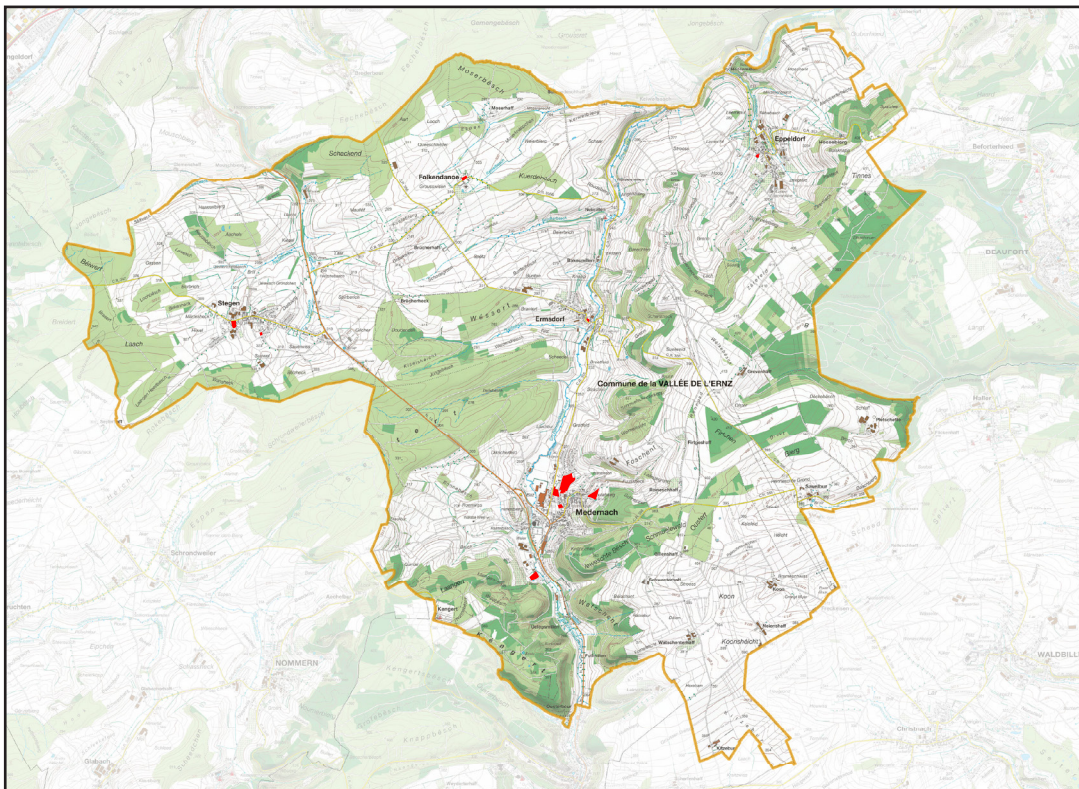
Commune de la Vallée de l'Ernz

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

Eppeldorf – Ermsdorf – Medernach – Stegen

Partie écrite PAG - EPP-2 - EPP-3 - ERMS-4 - MED-8 - MED-10 - STEG-7

ERLÄUTERUNG
ETUDE PREPARATOIRE
FICHES DE PRESENTATION
PROTOCOLE DE CONFORMITÉ
PARTIE ECRITE
PARTIES GRAPHIQUES



Juli 2026

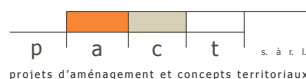
Impressum

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 15.07.2026

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- *Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*
- *Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Inhaltverzeichnis

I.	Erläuterung der punktuellen Modifikationen	5
A	Partie écrite du PAG	5
B	Partie graphique du PAG	7
I.B.A	Eppeldorf – EPP-2 (<i>beim Knapbaumchen</i>)	7
I.B.B	Eppeldorf – EPP-3 (<i>Hossebiërg</i>)	7
I.B.C	Ermsdorf – ERMS-4 (<i>Suevelbuererstrooss</i>)	8
I.B.D	Medernach – MED-8 (<i>Renkebiërg</i>)	9
I.B.E	Medernach – MED-10 (<i>Rue Knaeppchen</i>)	10
I.B.F	Stegen – STEG-7 (<i>Schmitzpesch</i>)	10
II.	ETUDE PREPARATOIRE	12
A	Gesamtbewertung der bestehenden Situation	12
B	Entwicklungskonzepte	15
C	Schéma Directeur	16
III.	FICHES DE PRESENTATION	17
IV.	PROTOCOLE DE CONFORMITE	18
V.	PARTIE ECRITE	19
VI.	PARTIES GRAPHIQUES	20

Datengrundlagen

Orthophotos	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)
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. (Juli 2026)
PCN	© Origine cadastre droits réservés a l'état du Grand Duché de Luxembourg (2014)
Topograph. Karte	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie (2024)

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Plan d'Aménagement Général en vigueur - EPP-2	7
Abb.2: Plan d'Aménagement Général modifié - EPP-2	7
Abb.3: Plan d'Aménagement Général en vigueur - EPP-3	8
Abb.4: Plan d'Aménagement Général modifié - EPP-3	8
Abb.5: Plan d'Aménagement Général en vigueur - ERMS-4	9
Abb.6: Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-4	9
Abb.7: Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-8	9
Abb.8: Plan d'Aménagement Général modifié - MED-8	9
Abb.9: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-10	10
Abb.10: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-10	10
Abb.11: Plan d'Aménagement Général en vigueur - STEG-7	11
Abb.12: Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-7	11

Abkürzungsverzeichnis

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

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 Aerenzdallgemeng ergeben. Der Anlass der punktuellen Modifikationen betreffend die Ortschaften Eppeldorf, Ermsdorf, Medernach und Stegen ist begründet in bestehender Nachfrage nach Wohnraum sowie in Anpassungen an die bestehende Situation.

Der PAG der Aerenzdallgemeinde ist im Jahre 2016 respektive 2017 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden. Zudem wurden einige punktuelle Modifikationen im Jahr 2020, im Jahr 2022 durchgeführt und genehmigt. Eine weitere Modifikation ist seit dem 11.06.2025 in Prozedur.

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 der partie écrite sowie anschließend der partie graphique aufgeführt.

A Partie écrite du PAG

Folgende Änderungen betreffen die partie écrite des PAG:

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Die Bestimmungen des **Art. 3. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]** wurden angepasst. Dabei wurden die zulässigen Wohnnutzungen erweitert und präzisiert.
- Die Bestimmungen der ehemaligen **Art. 4** und **Art. 5 Zones d'activités économiques communales** wurden angepasst und an das *Règlement grand-ducal* vom 2. März 2026 angeglichen. Dabei wurden die bisherigen Zonen **[ECO-c1]** und **[ECO-c2]** zu einer gemeinsamen Zone **[ECO-c]** zusammengeführt sowie die zulässigen Nutzungen, Flächenanteile und Rahmenbedingungen präzisiert und neu strukturiert.
- Der **Art. 6. Zone de sports et de loisirs – Hossebiere [REC-Hos]** wurde neu hinzugefügt. Dabei wurden mit den Artikeln **REC-Hos-A** und **REC-Hos-B** spezifische Regelungen für die Entwicklung touristischer Infrastrukturen am Standort Hossebiere eingeführt.

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

- Die Bestimmungen des **Art. 11. Emplacements de stationnement** wurden präzisiert. Dabei wurde klargestellt, dass für *logements intégrés* sowie für jede *chambre meublée* mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen ist.
- Die Bestimmungen des **Art. 11. Emplacements de stationnement** wurden ergänzt. Dabei wurde für *habitations légères* eine Stellplatzvorgabe von mindestens einem und höchstens zwei Stellplätzen pro Einheit festgelegt.

Chapitre 3 - Les zones destinées à rester libres

- Die gesetzlichen Verweise in den **Art. 13. Catégories, Art. 14. Les zones agricoles [AGR], Art. 15. Les zones forestières – [FOR], Art. 16 Les zones horticoles [HOR], Art. 17 Les zones de parc public – [PARC] und Art. 18. Les zones de verdure [VERD]** wurden aktualisiert. Dabei wurde die *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* durch die *loi modifiée du 18 juillet 2018* ersetzt.

Chapitre 4 - Les zones superposées

- Im Abschnitt **Servitude « urbanisation – biotopes »** in **Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»** wurde ebenfalls der gesetzliche Verweis aktualisiert. Dabei wurde die *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* durch die *loi modifiée du 18 juillet 2018* ersetzt.
- Im **Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»** wurde die **Servitude « urbanisation – crue subites »** neu aufgenommen. Sie dient der Berücksichtigung von Oberflächenwasser und Sturzflutrisiken bei zukünftigen Urbanisierungen.
- Im Abschnitt **Servitude « urbanisation – spécifique »** in **Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»** wurde mit **SP8 « Ermsdorf – Savelbornstrooss »** eine zusätzliche Servitude zur Sicherung von Infrastruktur- und Abwasserleitungen aufgenommen.
- Die Bestimmungen des **Art. 23 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** wurden ergänzt.
- Im **Art. 24 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés** wurde die Liste der genehmigten PAP aktualisiert. Dabei wurde der *PAP St-1 « Stegen / Im Thiergart »* aus der Auflistung entfernt.

Chapitre 5 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- Die Verweise in **Art. 25. Dispositions générales** wurden aktualisiert. Dabei wurde das *Règlement grand-ducal vom 9. Januar 2006 zum plan directeur sectoriel « décharges pour déchets inertes »* durch das *Règlement grand-ducal vom 23. Juli 2021* ersetzt, welches dieses aufhebt. Zudem wurde der Verweis auf das *Règlement grand-ducal vom 10. Februar 2021 zum plan directeur sectoriel « paysages » – Zone de préservation des grands ensembles paysagers « Mullerthal »* ergänzt.
- Die Angaben zu den **Naturschutzgebieten** wurden aktualisiert. Dabei wurde der Verweis auf die *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* ergänzt.
- Der Abschnitt zu den **Biotopen und Habitaten** nach Art. 17 und 21 wurde gestrichen, da die betroffenen Flächen in der graphischen Partie künftig nicht mehr über spezifische Codes, sondern einheitlich über den Hinweis Art. 17/21 mit Punktschraffur dargestellt werden.
- Die Bestimmungen zum **Schutz des kulturellen Erbes** wurden aktualisiert. Dabei wurde die gesetzliche Grundlage auf die *loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel* angepasst.
- Die Bestimmungen zur **gestion de l'eau** wurden aktualisiert. Dabei wurden die Verweise auf das *Règlement grand-ducal vom 7. Oktober 2020* sowie auf das *Règlement grand-ducal vom 28. Juli 2017* ergänzt.

Chapitre 6 - Indications complémentaires à titre indicatif

- Die Bestimmungen des **Art. 21. Zones ou espaces repris à titre indicatif** wurden ergänzt. Dabei wurden die indikativ dargestellten Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß der *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* sowie die Zone d'observation archéologique (ZOA) gemäß der *loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel* neu aufgenommen.

Die **Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol** wurde ergänzt. Dabei wurden die Begriffsdefinitionen zu A. Activités, F. Entreprise, G. Hébergement d'entreprises, H. Incubateur d'entreprises, I. Produit, L. Surface construite brute und R. Unité ergänzt bzw. präzisiert.

B Partie graphique du PAG

I.B.A Eppeldorf – EPP-2 (beim Knapbaumchen)

Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzellen 83/2576, 89/2778, 88 und 300/2141 liegen im Westen von Eppeldorf hinter der Bebauung an der Straße „Geich“.

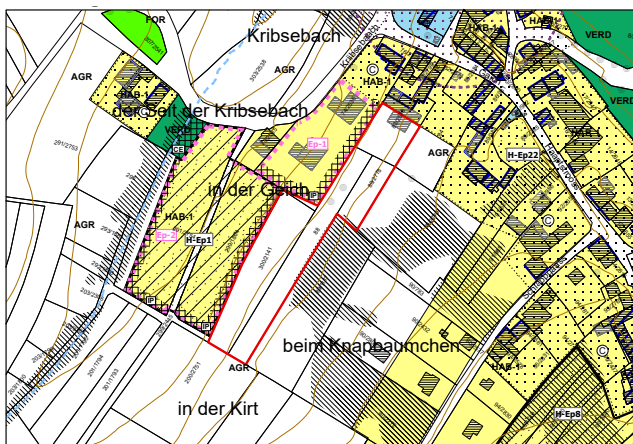
Die Fläche grenzt an Grünland, landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen und Wohnhäusern mit Gartenstrukturen der Ortschaft. Westlich des Gebietes zieht sich ein Seitenarm des „Kribsebaach“ entlang, begleitet von typischen Ufergehölzen.

Die Parzellen sind im PAG *en vigueur* als *Zone agricole* (AGR) klassiert. Um die Parzelle stoßen im Osten und Süden weitere *Zones agricole* an die Modifikationsfläche an. Im Norden und Westen grenzt die Fläche an *Zones d'habitation 1* (HAB-1).

Die Modifikation sieht die Umklassierung der *Zone agricole* (AGR) in eine *Zone d'habitation 1* (HAB-1) vor, da die Fläche unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzt und somit eine logische Fortsetzung der Siedlungsstruktur darstellt. Zudem ist vorgesehen, die Fläche im Rahmen eines PAP NQ (Plan d'aménagement particulier – nouveau quartier) zu entwickeln, um eine kohärente und qualitätsvolle städtebauliche Umsetzung der neuen Wohnnutzung sicherzustellen (Schéma directeur im Anhang beigefügt).

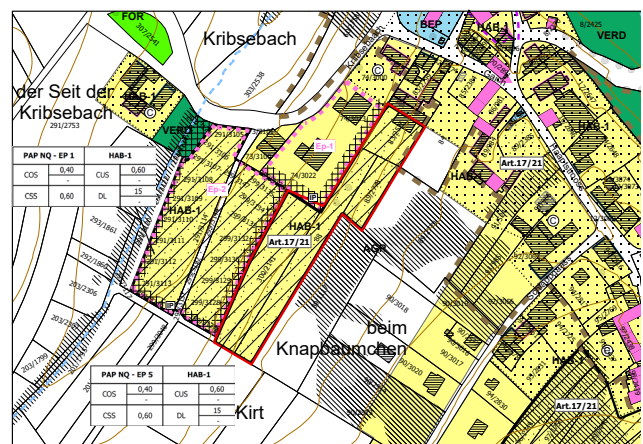
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.1: Plan d'Aménagement Général en vigueur - EPP-2



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

Abb.2: Plan d'Aménagement Général modifié - EPP-2



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

I.B.B Eppeldorf – EPP-3 (Hossebiert)

Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle 1073/2993 liegt östlich außerhalb der Ortschaft Eppeldorf entlang der CR357 (Befortestrooss). Das Grundstück befindet sich außerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges und ist von Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Eine Bushaltestelle „Eppeldorf – Op de Gruechten“ befindet sich unmittelbar an der Straße, wodurch eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen in Richtung Ettelbruck, Beaufort und Echternach gewährleistet ist.

Auf der Parzelle befindet sich ein bestehendes Wohngebäude, welches innerhalb einer *Zone d'habitation 1* (HAB-1) liegt. Die umliegenden Flächen sind im PAG *en vigueur* als *Zone agricole* (AGR) klassiert und stellen überwiegend Grünflächen mit ausgeprägtem Baumbestand im Umfeld des Wohnhauses dar. Im nördlichen Bereich der *Zone agricole* (AGR) verläuft zudem ein Bach.

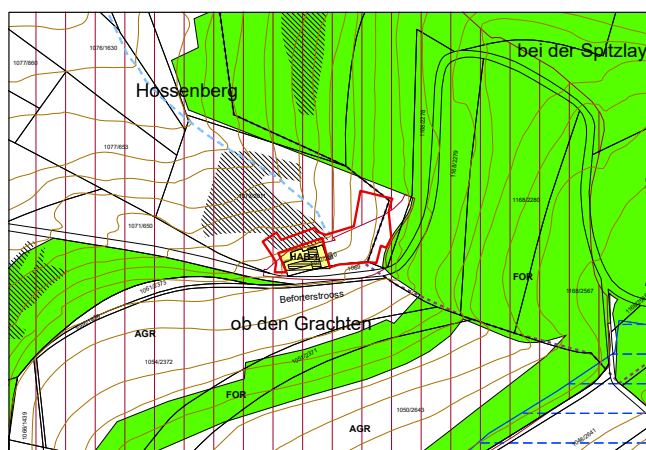
Im Rahmen der Modifikation ist vorgesehen, Teile der *Zone agricole* (AGR) in eine *Zone de sports et de loisirs – Hossebiert* [REC-Hos] umzuklassieren. Diese untergliedert sich in die Bereiche [REC-Hos-A] für touristische Kleinstrukturen sowie [REC-Hos-B] für zugehörige Infrastrukturen und Erschließung. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer *Zone de servitude urbanisation - biotopes* vorgesehen.

Ziel der Modifikation ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete touristische Nutzung zu schaffen, wobei die bestehende Wohnzone *Zone d'habitation 1* (HAB-1) erhalten bleibt.

Die Modifikationsfläche „Hossebiert“ liegt teilweise innerhalb des Naturschutzgebietes in Ausweisungsprozedur „Eppeldorf - Hossebiert“. Im Rahmen der Ausarbeitung der PAG-Modifikation fand eine enge Absprache zwischen Umweltministerium, ANF, Gemeinde und PAG-Büro statt, sodass die Abgrenzung der künftigen Zone protégée d'intérêt national (ZPIN) an die Ausweisung als REC-Hos-a und REC-Hos-b adaptiert wird. Wertgebende Strukturen der ZPIN wie Trockenrasen sind durch die Modifikation des PAG in Eppeldorf nicht betroffen.

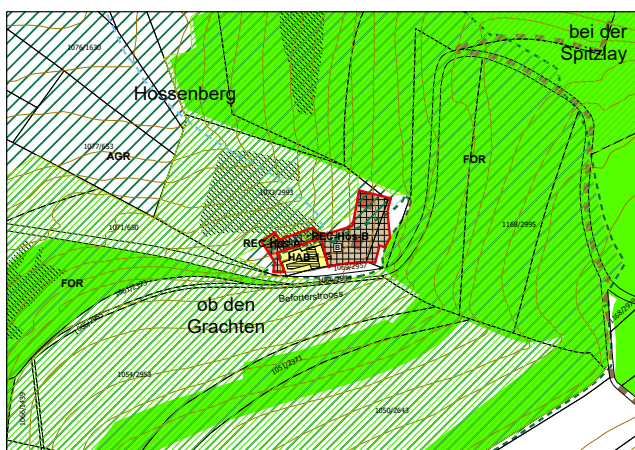
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

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



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

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



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

I.B.C Ermsdorf – ERMS-4 (*Suevelbuererstrooss*)

Ermsdorf ist über die CR358 (Anschluss an die N14 in Medernach) sowie über die CR356 in Richtung Folgendange und Christnach gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

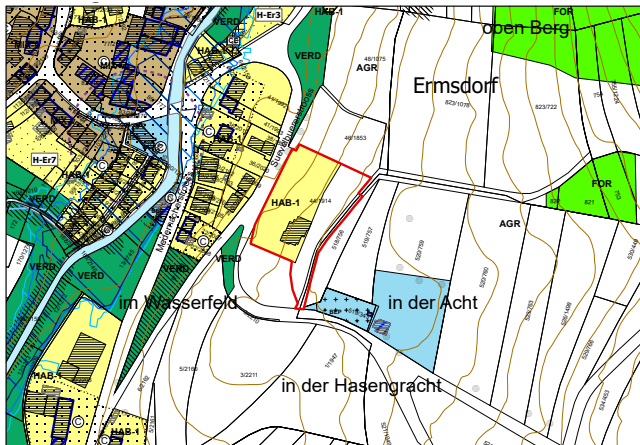
Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffenen Parzellen Nr. 44/2401 und 44/2402 liegen am Südostrand der Ortschaft, direkt an der CR356 (*Suevelbuererstrooss*). Das Grundstück wird umgrenzt von einem Wohngebäude mit angrenzenden Gartenstrukturen der Ortschaft sowie von Grünlandflächen. Unmittelbar angrenzend befindet sich zudem der Friedhof von Ermsdorf.

Eine Bushaltestelle „Ermsdorf – Ermsdorf“ befindet sich in rund 250 m Entfernung, wodurch eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet ist.

Die betroffene Fläche ist im PAG en vigueur teils als *Zone agricole* (AGR), teils als *Zone d'habitation 1* (HAB-1) klassiert. Die Aerenzdallgemeng beabsichtigt, im Rahmen einer *Modification ponctuelle* eine Umklassierung des östlichen Bereichs (Feldweg, Eingangsbereich zum Wohnhaus) der *Zone agricole* in eine *Zone d'habitation 1* (HAB-1) vorzunehmen. Als Ausgleich soll der Bereich nördlich des Wohnhauses von einer *Zone d'habitation 1* in eine *Zone agricole* (AGR) reklassiert werden. Zum Schutz des Baumbestandes soll zudem entlang des Feldweges sowie entlang der *Suevelbuererstrooss* nördlich eine *Zone de servitude urbanisation - biotopes* ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer *Zone de servitude urbanisation - spécifique SP8* vorgesehen, die ausschließlich der Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen dient. Innerhalb dieser Servitude sind bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen, welche die Funktionsfähigkeit der Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig. Dies wurde in enger Abstimmung mit dem Umweltministerium, dem Innenministerium und der Gemeinde festgelegt.

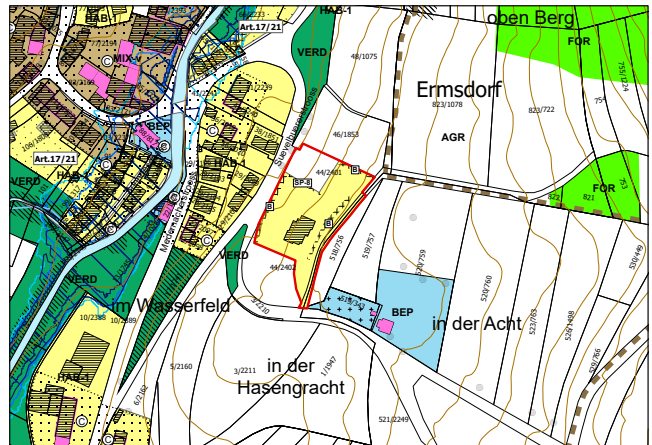
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.5: Plan d'Aménagement Général en vigueur - ERMS-4



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

Abb.6: Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-4



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

I.B.D Medernach – MED-8 (Renkebiert)

Der Hauptort Medernach mit einer Einwohnerzahl von 1.447 Personen (Stand 01.01.2025) verfügt durch die Anbindung an die Nationalstraße N14 über eine verkehrsgünstige und gut erreichbare Lage.

Die Fläche MED-8 befindet sich westlich am Rande der Ortschaft Medernach und umfasst einen Teil der Katasterparzelle 325/3684. Die Nationalstraße N14 ist östlich direkt an die Fläche angrenzt. Nordwestlich verlaufen zudem die Straßenzüge „Langert“ sowie „Renkebiert“.

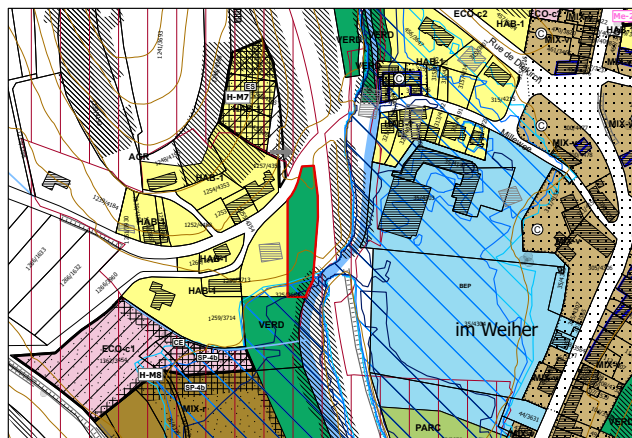
In nächster Nähe der Fläche ist die Schule mit Sporthalle der Gemeinde angesiedelt. Umliegend befinden sich zudem Wohngebäude mit Gartenstrukturen sowie südlich Grünland mit einem Bach, welcher im Osten in der „Weißen Ernz“ mündet.

Im PAG en vigueur ist die Fläche als *Zone de verdure* (VERD) ausgewiesen. Im Rahmen der Modifikation ist vorgesehen die Fläche in eine *Zone d'habitation 1* (HAB-1) umzuklassieren. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer *Zone de servitude urbanisation - cours d'eau* sowie *coulée verte* vorgesehen.

Ziel ist es, die bestehende *Zone d'habitation 1* (HAB-1) im Westen zu erweitern, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

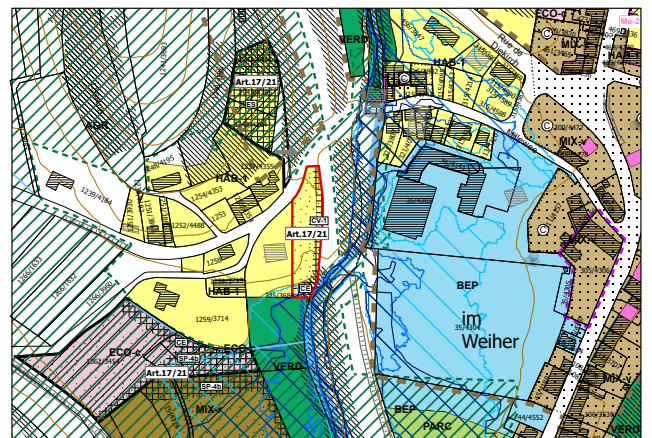
Die beabsichtigte Modifikation ist in den nachstehenden Planübersichten aufgezeigt.

Abb.7: Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-8



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

Abb.8: Plan d'Aménagement Général modifié - MED-8



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

I.B.E Medernach – MED-10 (*Rue Knaeppchen*)

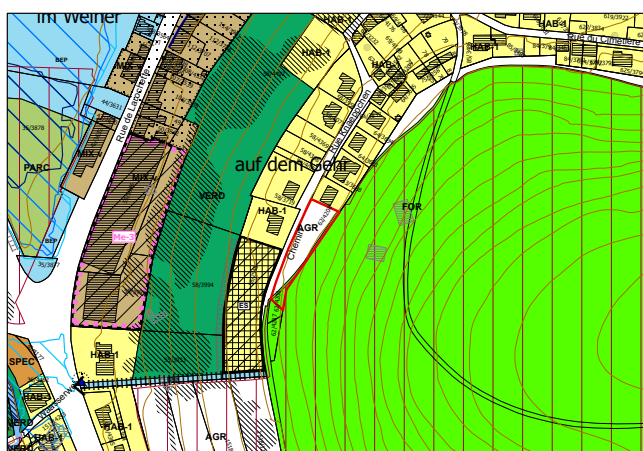
Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle Nr. 62/4710 liegt am Südostrand der Ortschaft Medernach. In der näheren Umgebung befinden sich insbesondere Wohnhäuser sowie ein Waldstück, welches im Osten an die Fläche angrenzt. Zudem befindet sich nördlich der Fläche ein Wohnhaus, welches in einer Zone d'habitation (HAB-1) liegt.

Die Fläche selbst, die unmittelbar südlich an das Wohnhaus anschließt, ist durch Gartenstrukturen geprägt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die „Rue Knaeppchen“, welche das Grundstück mit dem Zentrum von Medernach verbindet.

Gemäß aktuellem PAG liegt die Fläche in einer *Zone agricole* (AGR). Die beabsichtigte *Modification ponctuelle* sieht eine Umklassierung in eine *Zone d'habitation* (HAB-1) vor, da die Nutzung zu Wohnzwecken die bestehende Nutzung im Umfeld sinnvoll ergänzt.

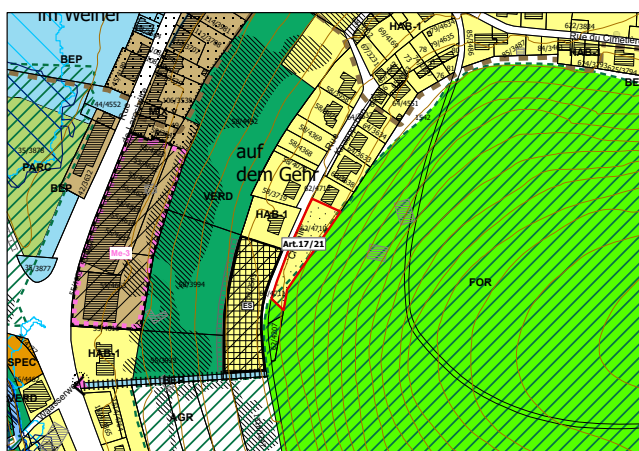
Die geplante Modifikation ist in den folgenden Planübersichten zu sehen.

Abb.9: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur - MED-10



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

Abb.10: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-10



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

I.B.F Stegen – STEG-7 (*Schmitzpesch*)

Stegen ist mit 576 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 01.01.2025) die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde. Durch die unmittelbare Anbindung an die Nationalstraße N14 ist der Ort verkehrlich gut erschlossen und in Richtung Diekirch, Ettelbruck und Mersch optimal in das Verkehrsnetz eingebunden. Dank der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen sowie der topographisch günstigen Lage weist Stegen ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung auf.

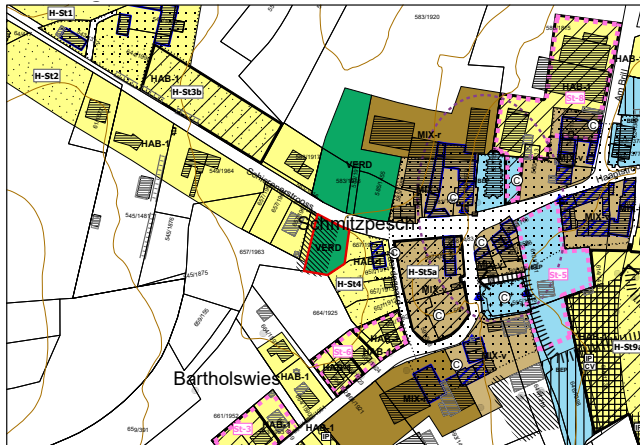
Die Fläche STEG-7 liegt westlich der Ortschaft Stegen und umfasst die Katasterparzelle 657/2054. Nördlich wird sie unmittelbar durch die „Schierenerstrooss/CR347“ begrenzt. Im Übrigen ist das Areal von Grünland sowie von Wohngebäuden mit angrenzenden Gartenbereichen umgeben; im Westen schließt zudem eine Weidefläche an. Eine Bushaltestelle (Stegen Église) befindet sich in etwa 130 m Entfernung.

Gemäß PAG en vigueur ist die Fläche als *Zone de verdure* (VERD) festgelegt. Die geplante Modifikation sieht eine Umklassierung in eine *Zone d'habitation 1* (HAB-1) vor. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer *Zone de servitude urbanisation - crues subites* vorgesehen.

Ziel ist die Erweiterung der bestehenden HAB-1 und die Sicherstellung einer kohärenten, an die Umgebung angepassten Siedlungsentwicklung.

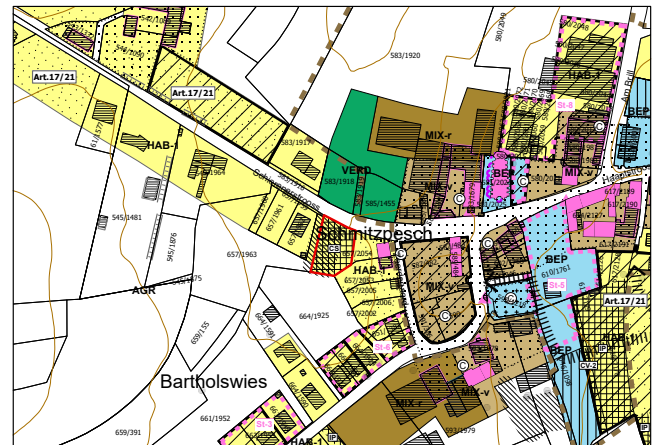
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten abgebildet.

Abb.11: Plan d'Aménagement Général en vigueur - STEG-7



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

Abb.12: Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-7



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 eine Anpassung der demografischen Situation in der Gemeinde. Durch die Umklassierung von Flächen aus der *Zone agricole* (AGR) beziehungsweise der *Zone de verdure* (VERD) in eine *Zone d'habitation 1* (HAB-1) in den Bereichen EPP-2, ERMS-4, MED-8, MED-10 und STEG-7 wird die Grundlage für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gelegt.

Darüber hinaus wird durch die Umklassierung der Fläche EPP-3 von der *Zone agricole* (AGR) in die *Zone de sports et de loisirs – Hossebiere* (REC-Hos / REC-Hos-A / REC-Hos-B) eine neue, touristisch orientierte Nutzung eingeführt. Diese dient der Entwicklung von Freizeit- und Erholungsangeboten und führt zu einer zeitlich begrenzten Nutzung durch Besucher:innen, ohne die Ansiedlung von permanentem Wohnraum zu ermöglichen und somit ohne nachhaltige Auswirkungen auf die demografische Struktur der Gemeinde.

A.3. Wirtschaftliche Situation

Situation économique – Art. 3.3

Die Ausweisung der *Zone de sports et de loisirs – Hossebiere* (REC-Hos / REC-Hos-A / REC-Hos-B) auf der Fläche EPP-3 trägt zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei, indem neue Angebote im Bereich Freizeit und sanfter Tourismus geschaffen werden. Die touristische Nutzung führt zu einer erhöhten Besucherfrequenz, wovon insbesondere die lokale Gastronomie sowie bestehende Dienstleistungsbetriebe profitieren und somit positive wirtschaftliche Impulse für die Gemeinde entstehen können.

A.4. Liegenschaften

Situation du foncier – Art. 3.4

Die Eigentumsverhältnisse unterliegen keiner Änderung.

A.5. Ortsstruktur

Structure urbaine – Art. 3.5

Die punktuellen Modifikationen führen in den Ortschaften Eppeldorf (EPP-2), Ermsdorf (ERMS-4), Medernach (MED-8, MED-10) und Stegen (STEG-7) zu geringfügigen Anpassungen der Ortsstruktur. Die betroffenen Flächen liegen jeweils im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche und stellen eine maßvolle Ergänzung beziehungsweise Abrundung der bestehenden Ortsstrukturen dar, ohne deren Charakter wesentlich zu verändern. Die Umklassierung der Fläche EPP-3 in eine *Zone de sports et de loisirs – Hossebiere* (REC-Hos / REC-Hos-A / REC-Hos-B) erfolgt außerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges und hat daher keine Auswirkungen auf die Ortsstruktur der Gemeinde.

A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

Equipements collectifs – Art. 3.6

Die punktuellen Modifikationen in den Bereichen EPP-2, ERMS-4, MED-8, MED-10 und STEG-7 erfolgen überwiegend in bereits erschlossenen Lagen, sodass keine neuen öffentlichen Einrichtungen und keine wesentlichen Erweiterungen der bestehenden Infrastrukturen erforderlich sind.

Im Bereich EPP-2, der als PAP NQ (*Plan d'aménagement particulier – nouveau quartier*) entwickelt wird, sind jedoch neue Infrastrukturen und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, welche im Rahmen des PAP NQ konkret definiert und ausgearbeitet werden.

Für die Fläche EPP-3 wird im Zusammenhang mit der geplanten touristischen Nutzung die bestehende Kläranlage ersetzt, um eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung sicherzustellen.

A.7. Mobilität

Mobilité – Art. 3.7

Für die Änderungen des PAG in Bezug auf die Ortschaften Eppeldorf, Ermsdorf, Medernach und Stegen sind grundsätzlich keine neuen Erschließungen erforderlich, da die betroffenen Bereiche innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen liegen und bereits ausreichend erschlossen sind.

Eine Ausnahme bildet der Bereich EPP-2, für den im Rahmen der Entwicklung als PAP NQ eine neue Erschließung von der bestehenden Straße aus vorgesehen werden muss.

A.8. Wasser

Gestion de l'eau – Art. 3.8

Die Versorgungsnetze sind insgesamt ausreichend dimensioniert. Die Trinkwassergewinnung sowie die Trinkwasserspeicher verfügen über ausreichende Kapazitäten für die vorgesehenen geringfügigen Anpassungen. Die Kläranlage Medernach wurde rezent neu errichtet und ist entsprechend leistungsfähig.

Im Bereich EPP-2 erfolgt die Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze im Rahmen der Entwicklung als PAP NQ, wobei die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen im Detail im PAP festgelegt werden.

Für die Fläche EPP-3 ist im Zusammenhang mit der geplanten touristischen Nutzung eine eigenständige Kläranlage vorgesehen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung sicherzustellen.

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 und diese sich ausschließlich auf bebauten bzw. siedlungsnahen Raum beschränken, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft zu erwarten.

A.10. Bewertung formeller und informeller Pläne und Projekte

Plans et projets réglementaires et non réglementaires – Art. 3.10

Ohne Belang.

A.11. Örtliches Entwicklungspotenzial

Potentiel de développement urbain – Art. 3.11

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

Die Modifikation im Bereich EPP-2 trägt jedoch zur gezielten Weiterentwicklung des örtlichen Entwicklungspotenzials bei. Sie schafft zusätzlichen Wohnraum im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur und ermöglicht im Rahmen eines PAP NQ eine kohärente und qualitätsvolle städtebauliche sowie freiräumliche Gestaltung. Damit leistet die Maßnahme einen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

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. Eine weitere Modifikation ist seit dem 11.06.2025 in Prozedur.

B Entwicklungskonzepte

B.1. Ortsentwicklungskonzept

Développement urbain – Art. 4.1

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

Die Modifikationen in den Bereichen ERMS-4, MED-8, MED-10 und STEG-7 tragen zu einer maßvollen Abrundung und behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen bei. Sie ermöglichen eine städtebaulich kohärente Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete und stärken somit die innere Entwicklung der Ortschaften.

Die Modifikation EPP-2 schafft im Rahmen eines PAP NQ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, qualitativ gestaltetes Wohnquartiers im Anschluss an die bestehende Bebauung. Damit wird das örtliche Entwicklungspotenzial gezielt genutzt und eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die Modifikation EPP-3 dient der Ausweisung einer *zone de sports et de loisirs – Hosseberg* [REC-Hos] und ermöglicht eine geordnete touristische Nutzung außerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges. Sie ergänzt das bestehende Angebot im Bereich Freizeit und sanfter Tourismus, ohne die grundlegende Siedlungsstruktur der Ortschaften zu verändern.

B.2. Örtliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Mobilité – Art. 4.2

Die punktuellen Modifikationen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept. Die verkehrliche Erschließung der betroffenen Flächen ist grundsätzlich gewährleistet und erfordert keine Anpassung des übergeordneten Verkehrskonzeptes.

Die Fläche EPP-2 wird im Rahmen der Entwicklung als PAP NQ über eine neu herzustellende interne Erschließung an die bestehende Straße angebunden; die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des PAP-Verfahrens. Die Fläche EPP-3 liegt direkt an der CR357 (Beforsterstrooss) und ist somit verkehrlich angebunden.

In Ermsdorf liegt die Modifikationsfläche ERMS-4 an einer vom CR356 (Suevelbuererstrooss) abzweigenden Nebenstraße (Sackgasse) und wird über diese direkt erschlossen.

In Medernach grenzen die betroffenen Flächen MED-8 und MED-10 ebenfalls direkt an bestehende kommunale Straßen an und sind verkehrlich ausreichend angebunden. Die MED-8 grenzt an die Straße „Renkeberg“ und die Fläche MED-10 an die Straße „Rue Knaepchen“.

In Stegen ist die Modifikationsfläche STEG-7 durch die Bestandsstraße CR347 (Schierenerstrooss) direkt erschlossen.

B.3. Grünflächenkonzept

Espaces verts – Art. 4.3

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

Die Modifikation EPP-2 betrifft einen Bereich, in dem das Grünflächenkonzept Maßnahmen zur Stärkung von Grünstrukturen und zur Ausbildung eines begrünten Ortsrandes vorsieht. Im Zuge der Entwicklung der Fläche im Rahmen eines PAP NQ sind diese Aspekte im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Maßnahmen zu integrieren.

Die Modifikation EPP-3 steht den Zielsetzungen des Grünflächenkonzeptes ebenfalls nicht entgegen. Im Rahmen der geplanten touristischen Nutzung bleiben bestehende Landschaftsstrukturen weitgehend erhalten und es erfolgen keine Eingriffe in geschützte Biotope. Darüber hinaus sieht die Planung eine landschaftliche Integration der Anlagen unter Berücksichtigung der regionaltypischen Vegetation vor, wodurch sich das Vorhaben in den bestehenden Landschaftsraum einfügt.

In Ermsdorf steht die Modifikation ERMS-4 den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da im Zuge der Modifikation durch die Reklassierung eines Teilbereichs in eine *Zone agricole* (AGR) ein Ausgleich innerhalb der Fläche geschaffen wird.

In Medernach steht die Modifikation MED-8 den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da die im Grünflächenkonzept vorgesehenen Biotopverbundachsen durch den Erhalt der Vegetationsstruktur im Osten der Fläche berücksichtigt werden.

Auch die Modifikation MED-10 steht den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da in diesem Bereich keine spezifischen Aussagen des Grünflächenkonzeptes getroffen wurden und die Modifikation lediglich eine Lückenschließung innerhalb der bestehenden Wohnzone darstellt.

Auch die Modifikation STEG-7 steht den Konzeptvorschlägen nicht entgegen, da für diesen Bereich keine spezifischen Aussagen im Grünflächenkonzept getroffen wurden und die Maßnahme lediglich eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnzone im Anschluss an die vorhandene Bebauung darstellt.

B.4. Finanzierungskonzept

Concept financier – Art. 5

Ohne Belang.

C Schéma Directeur

Für die Modifikationsflächen ERMS-4, MED-8, MED-10 und STEG-7 ist kein Schéma Directeur erforderlich, da sich die Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen befinden und keine neue quartiersbezogene Planung notwendig ist.

Für die Fläche EPP-3 ist ebenfalls kein Schéma Directeur erforderlich, da es sich ausschließlich um eine kleinmaßstäbliche touristische Nutzung handelt.

Für die Fläche EPP-2 ist im Rahmen der Entwicklung als PAP NQ (Plan d'aménagement particulier – nouveau quartier) ein Schéma Directeur zu erstellen, um die städtebauliche Struktur, die Erschließung sowie die Freiraumgestaltung des neuen Wohnquartiers festzulegen.

III. FICHES DE PRESENTATION

IV. PROTOCOLE DE CONFORMITE

V. PARTIE ECRITE

VI. PARTIES GRAPHIQUES

