

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE PARC HOSINGEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE, PARTIE ÉCRITE, PARTIE
GRAPHIQUE,
FICHE DE PRÉSENTATION

HOLZTHUM «AUF DEM RANK»

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable

JULI 2022



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en tel : 26.68.41.29
urbanisme aménagement du territoire et fax : 26.68.41.27
environnement mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Natalie Mace

Bachelor of Science – Raumplanung und Raumordnung

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	5
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>7</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	7
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	7
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	8
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	8
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	10
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	10
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	10
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	10
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	11
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	11
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	11
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	12
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	12
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	12
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	12
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	15
	Kapitel III – Schéma Directeur	16
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>17</u>
3.1	Champs d'application	17
3.2	Partie écrite	19
3.3	Partie graphique	21
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>25</u>



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Parc Hosingen beabsichtigt die Durchführung einer PAG-Änderung, bei der ca. 0,33 ha der „zone agricole“ in die „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ umklassiert werden sollen.

Das ca. 0,37ha große Plangebiet befindet sich am C.R. 322, östlich der Ortschaft Holzthum. Im „PAG en vigueur“ der Gemeinde Parc Hosingen ist das Plangebiet überwiegend als „zone agricole“ ausgewiesen, der westliche Bereich des Plangebietes ist als „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ überlagert mit einer „zone de servitude urbanisation – stationnement“ ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kommunal geschütztes Gebäude („construction à conserver“) welches sich laut „PAG en vigueur“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich („zone agricole“) befindet. Dieser Bereich ist mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert.



Abbildung 1: Luftbild des Ortseingangs der Ortschaft Holzthum mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2021, verändert nach CO3 2022

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung soll der Schutzstatus des kommunal geschützten Gebäudes im Westen des Plangebietes aufgehoben werden. Der Bauperimeter soll um das bestehende Gebäude erweitert und die gesamte Parzelle als „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ umklassiert (Parzelle 829/1904) werden. Der „secteur protégé de type environnement construit“ wird aufgehoben. Durch das Aufheben des Schutzstatus ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Hallen möglich.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Plateau. Zur Sicherstellung der landschaftlichen Integration wird in den Randbereichen der bestehenden und geplanten „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ mit Ausnahme der Gebiete, die an den C.R. grenzen, eine 5 Meter breite „zone de servitude urbanisation – paysage – Auf dem Rank“ (P6) vorgesehen. Diese Ausweisung soll sicherstellen, dass eine landschaftliche Integration der bereits bestehenden Bebauung erfolgt und erst nach der Pflanzung entsprechender an den Standort angepasster Gehölze eine Zufahrt hergestellt werden kann. Da sich das gesamte Gelände in die Landschaft integrieren soll, wird diese „zone de

servitude urbanisation“ am östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsrand ausgewiesen. Im Südwesten wird die Ausweisung der „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ der tatsächlichen Abgrenzung der Nutzung angepasst. Der Perimeter wird in diesem Bereich (Parzellen 818/2276 und 829/2280) um ca. 235m² erweitert, die Grundzonierung wird mit einer „zone de servitude urbanisation – paysage – Auf dem Rank“ überlagert.

Ziel der PAG-Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung einer zusätzlich notwendigen Zufahrt (Vorgaben CDGIS und Hyundai als Vertragspartner) zur vorhandenen Autowerkstatt zu schaffen.

Die Katasterparzelle 829/2068 ist zum überwiegenden Teil bereits als „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ ausgewiesen, der östliche Einfahrtsbereich befindet sich derzeit noch in der „zone agricole“. Die Parzellen 829/2068, 829/1904, 829/2291, 828/2292 werden derzeit landwirtschaftlich oder als Stellplatzfläche genutzt (teilweise als „zone agricole“ ausgewiesen). Aufgrund der Vorgaben der „loi modifié du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles“ ist die Herstellung einer Zufahrt in der Grünzone nicht möglich, sodass sich die Notwendigkeit zur Umklassierung als „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ ergibt. Im Westen der bestehenden „zone d’activités économiques – Auf dem Rank“ ist bereits eine „zone de servitude urbanisation – stationnement“, die die ausschließliche Nutzung als Parkplatz bauplanungsrechtlich sichert, ausgewiesen. Diese Reglementierung soll angepasst werden, sodass innerhalb der mit dieser „zone de servitude urbanisation“ überlagerten Zonen südlich der bestehenden Hallen auch die Herstellung einer Zufahrt möglich ist. Auf diese Weise kann die ausschließliche Nutzung als Zufahrt zur Autowerkstatt sowie die ausschließliche Herstellung weiterer Parkplätze bauplanungsrechtlich gesichert werden.



Abbildung 2: Drohnenaufnahme vom Plangebiet in Richtung Westen



Abbildung 3: Drohnenaufnahme vom Plangebiet Richtung Süden

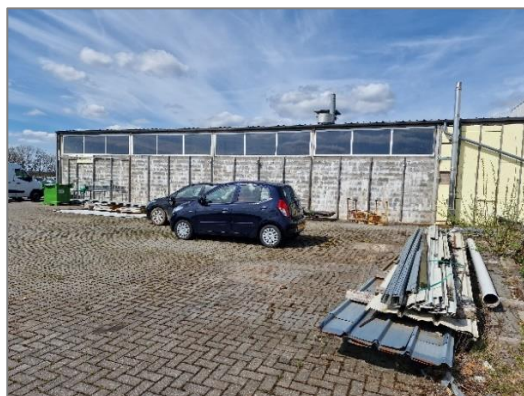


Abbildung 4: Blick auf die Südseite der alten Hallen



Abbildung 5: Blick auf das kommunal geschützte Gebäude und die angebauten Hallen



Abbildung 6: Hecke am westlichen Rand des Plangebiets



Abbildung 7: Blick auf das abfallende Gelände an der südlichen Plangebietsgrenze

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- ➔ Integration von Flächen in den Bauperimeter und Ausweisung als „zone d’activités économiques auf dem Rank“
- ➔ Überlagerung von Teilflächen mit einer Zone de servitude „urbanisation stationnement“
- ➔ Überlagerung eines 5m breiten Randstreifens mit einer Zone de servitude „urbanisation paysage auf dem Rank“
- ➔ Aufhebung des Schutzstatus des bestehenden Gebäudes
- ➔ Aufhebung des „secteur protégé de type environnement construit »
- ➔ Anpassung der Reglementierung

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Parc Hosingen wurde am 26.11.2018 durch den Innenminister und am 23.07.2018 durch das MDDI (MECDD) genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Änderung entsprechend dem RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire: Partie écrite et graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Auf dem Rank“ wird keine „Version coordonnée“ ausgearbeitet, die Version coordonnée wird im Rahmen weiterer in Ausarbeitung befindlicher PAG Änderungen erstellt.

Die PAG-Änderung „Auf dem Rank“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP), entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“), unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECDD weitergeleitet.

Das MECDD kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung von Maßnahmen nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° 98704/Cynthia Schneider & Nicolas Schmitz, datiert auf den 08.04.2022).

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	-
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Erhalt und Ausbau eines bestehenden Betriebs-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	Erhalt von Arbeitsplätzen

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 (Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde) und 3.3 (Kommunaler Arbeitsmarkt).

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde und

3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt

Die PAG Änderung hat den Erhalt einer bestehenden Autowerkstatt zum Ziel. Damit einher geht der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Aufgrund von Vorgaben des CGDIS und dem Vertragspartner der Werkstatt muss

eine weitere Zufahrt erstellt werden. Diese ist im planerischen Außenbereich nicht genehmigungsfähig, daher muss der PAG geändert werden.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht **direkter** Einfluss auf die Planung.

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die notwendigen Erweiterungsflächen sowie die Flächen für die Pflanzmaßnahmen (Landschaftsintegration) sind im Besitz des Inhabers der Autowerkstatt.

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Landschaftliche Integration
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	Schutzstatus wird aufgehoben
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1 (Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landwirtschaftliche Integration) und Pkt. 5.4 (Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur).

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landwirtschaftliche Integration

Die bestehende Autowerkstatt sowie der gegenüberliegende Hof bilden eine Enklave und sind nicht an eine bestehende Ortschaft angebunden. Aktuell ist die Autowerkstatt ausgehend von der N7 stark einsichtig und schlecht in die Landschaft eingebunden. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wird eine Servitude urbanisation ausgewiesen, die durch die Vorgabe von Pflanzmaßnahmen die Eingliederung der Bebauung und der Stellplätze in die Landschaft sichern soll. Baugenehmigungen dürfen erst ausgestellt werden, nachdem die Pflanzmaßnahmen umgesetzt wurden.

5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Direkt angebaut an die bestehende Halle befindet sich ein kommunal geschütztes Gebäude, das mit einem „secteur de type environnement construit“ überlagert ist und im planerischen Außenbereich liegt.

Bei Erstellung des PAG waren die angrenzenden Hallen dem Gebäude untergeordnet (s. Abb. 9).



Abbildung 9: Kommunal geschütztes Gebäude mit angrenzenden Hallen. Quelle, Gemeinde Parc Hosingen 2015

Inzwischen wurden die Hallen vergrößert und an das schützenswerte Gebäude angebaut. Dieses ist nun den Hallen untergeordnet, sein Schutzstatus in Frage gestellt.



Abbildung 10: Drohnenaufnahme vom kommunal geschützten Gebäude mit angrenzenden Hallen. Quelle, Gemeinde Parc Hosingen 2022

Das alte Wohngebäude soll im Rahmen der PAG Änderung in den Bauperimeter integriert werden (die geplante zusätzliche Einfahrt liegt östlich des Gebäudes), sein Schutzstatus sowie die Ausweisung als „secteur protégé de type environnement construit“ soll aufgehoben werden.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen ein zeitgemäßes, an die Halle angepasstes Gebäude zu errichten, das von dem Betrieb zu Bürozzwecken genutzt werden kann.

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
7.1	Verkehrsnetze	-
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	-
8.3	Schutzzone	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.2 (Abwasserentsorgung).

8.2 Abwasserentsorgung

Das Abwasser der Aktivitätszone wird in die Kläranlage von Consthum geleitet, der Neubau der Kläranlage wird im Frühjahr 2023 abgeschlossen. Für eine geregelte Abwasserentsorgung ist zu sorgen.

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	Landschaftseingliederung – Servitude Urbanisation-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.2 (Schutzgut Landschaft)

9.2 Schutzgut Landschaft

Die bestehende Autowerkstatt ist aktuell unzureichend in die Landschaft integriert. Die Halle ist ausgehend von der N7 stark einsichtig und schlecht in die Landschaft eingebunden. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wird eine Servitude „urbanisation paysage“ ausgewiesen, die durch die Vorgabe von Pflanzmaßnahmen die Eingliederung der Bebauung und der Stellplätze in die Landschaft sichern soll (siehe Konzept und Partie écrite). Baugenehmigungen dürfen erst ausgestellt werden, nachdem die Pflanzmaßnahmen umgesetzt wurden.

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	CRNA „zone orange“
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 (Schutz des kulturellen und nationalen Erbes).

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Die Fläche liegt in einer „zone orange“, Arbeiten sind mit dem CRNA abzusprechen.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	-
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	2 Phasen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.6 (Phasierung der Siedlungsentwicklung)

1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt in 2 Phasen. Zunächst sind die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen umzusetzen. Erst nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen (Eingrünung), kann die Zufahrt errichtet werden, bzw. Bauanträge genehmigt werden.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3	motorisierter Verkehr	Herstellung einer Zufahrt
2.4	privates Parkraummanagement	Parkplatz

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.3 (motorisierter Verkehr) und Pkt. 2.4 (privates Parkraummanagement)

2.3 motorisierter Verkehr

Das Ziel der PAG-Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung einer zusätzlich notwendigen Zufahrt (Vorgaben CDGIS und Hyundai als Vertragspartner) zur vorhandenen Autowerkstatt zu schaffen.

2.4 Privates Parkraummanagement

Die privaten Stellplätze sind zu durchgrünen.

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Auf dem Rank“, Holzthum
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Aufwertung des Landschaftsbilds durch Ausweisung einer „Servitude urbanisation“
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.1 (Inwertsetzung für Landschaften und innerörtliche Grünflächen).

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Um das bestehende Gebäude sowie die angrenzenden Stellflächen in die Landschaft zu integrieren sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Weitere Genehmigungen können erst nach Abschluss der Pflanzarbeiten gegeben werden.

Die folgende Abbildung teilt das Plangebiet in 2 Zonen ein. Zone 1 umfasst die Pflanzmaßnahmen zur Landschaftseingliederung (zone de servitude „urbanisation paysage auf der Rank“, Zone II die Herstellung weiterer Stellplatz- und Verkehrsflächen.

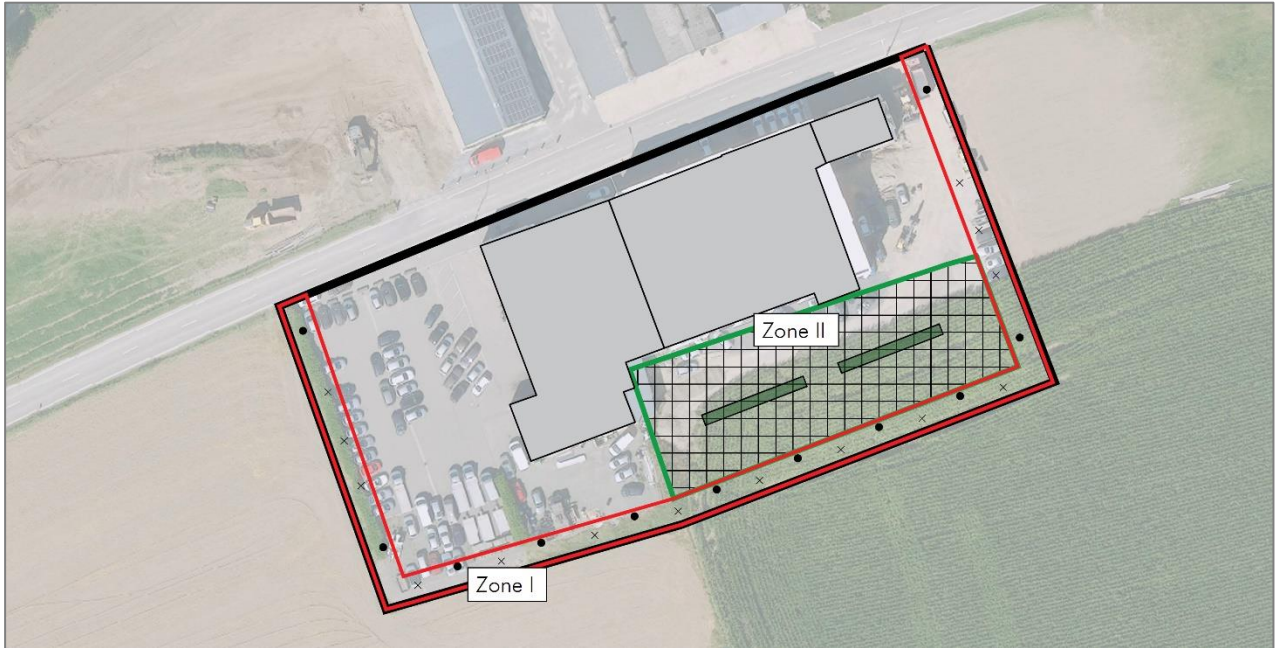


Abbildung 11: Pflanzkonzept in zwei Zonen. Quelle, CO3 2022

Zone I umfasst einen 5m breiten Streifen, der das Plangebiet in Richtung Süden, Osten und Westen in die Landschaft integrieren soll. Zunächst sind sämtliche, innerhalb von Zone I liegenden Flächen zu entsiegeln, die Lorbeerhecke in Richtung Osten ist durch die vorgeschlagenen Pflanzungen zu ersetzen.

Die ersten 3m ausgehend von den Verkehrsflächen sind mit Hochstammbäumen (Liste 1 und 2) zu bepflanzen, als Unterpflanzung sind Hecken (Liste 3) vorgesehen. Im Bereich der verbleibenden 2m ist in Richtung Offenland sollen auf den ersten 1,50m niedrige Hecken (Liste 4) gepflanzt werden, die letzten 50cm in Richtung Offenland sollen frei bleiben (Krautsaum).

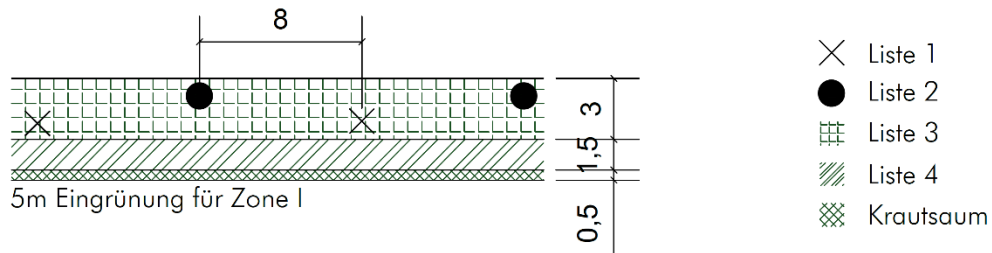


Abbildung 12: Detailliertes Beispiel der Eingrüngung für Zone 1. Quelle, CO3 2022

Liste 1

- Speierling (*sorbus domestica*)
- Hainbuche (*carpinus betulus*)
- Zerreiche (*quercus cerris*)
- Stieleiche (*quercus robur*)
- Waldkiefer (*pinus sylvestris*)

Liste 2

- Feldahorn (*acer campestre*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)
- Holzbirne (*pyrus pyraeaster*)
- Waldkiefer (*pinus sylvestris*)

Liste 3

- Haselnuss (*corylus avellana*)
- Liguster (*ligustrum vulgare*)
- Weissdorn (*crataegus monogyna*)
- Schlehe (*prunus spinosa*)
- Wolliger Schneeball (*viburnum lantana*)

Liste 4

- Gewöhnlicher Schneeball (*viburnum opulus*)
- Mittelmeer Schneeball (*viburnum tinus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Berberitze (*berberis vulgaris*)
- Heckenkirsche (*lonicera xylosteum*)
- Hagebutte (*rosa canina*)
- Holunder (*sambucus nigra*)

Zone II umfasst den Erweiterungsbereich der Verkehrs- und Parkflächen. In diesem Bereich sollen 2 Pflanzbeete (20m x 2m) entstehen. Der Abstand zwischen den beiden Beeten sollte mindestens 8m betragen.

In den Pflanzbeeten sollen je 3 Hochstammbäume (Liste 1 und 2 mit Ausnahme der Kiefer) gepflanzt werden, dazwischen Gras, Stauden und Sträucher. Die beiden Beete sollen als Retentionsmulde (Mulden- und Rigolensystem) ausgebildet werden.



Abbildung 13: Detailliertes Beispiel für die Begrünung in Zone 2. Quelle, CO3 2022

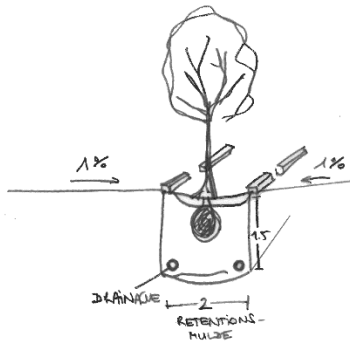


Abbildung 14: Schematische Skizze für die Begrünung in Zone 2

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Das Plangebiet wird nicht mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ überlagert. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 1208_04_03_ II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Holtzthum.

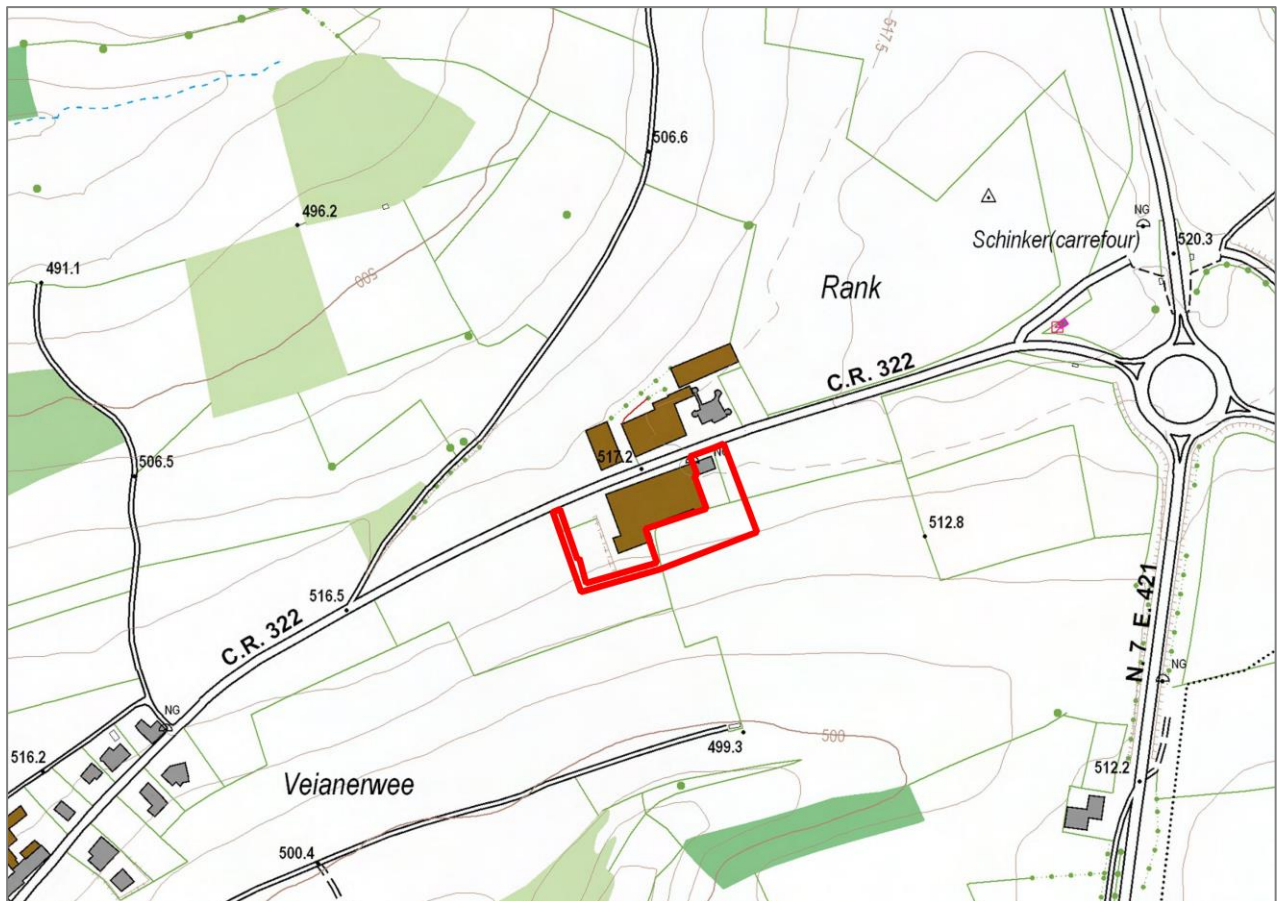


Abbildung 15: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut) (bordure rouge = terrain concerné). Source : CO3 2022

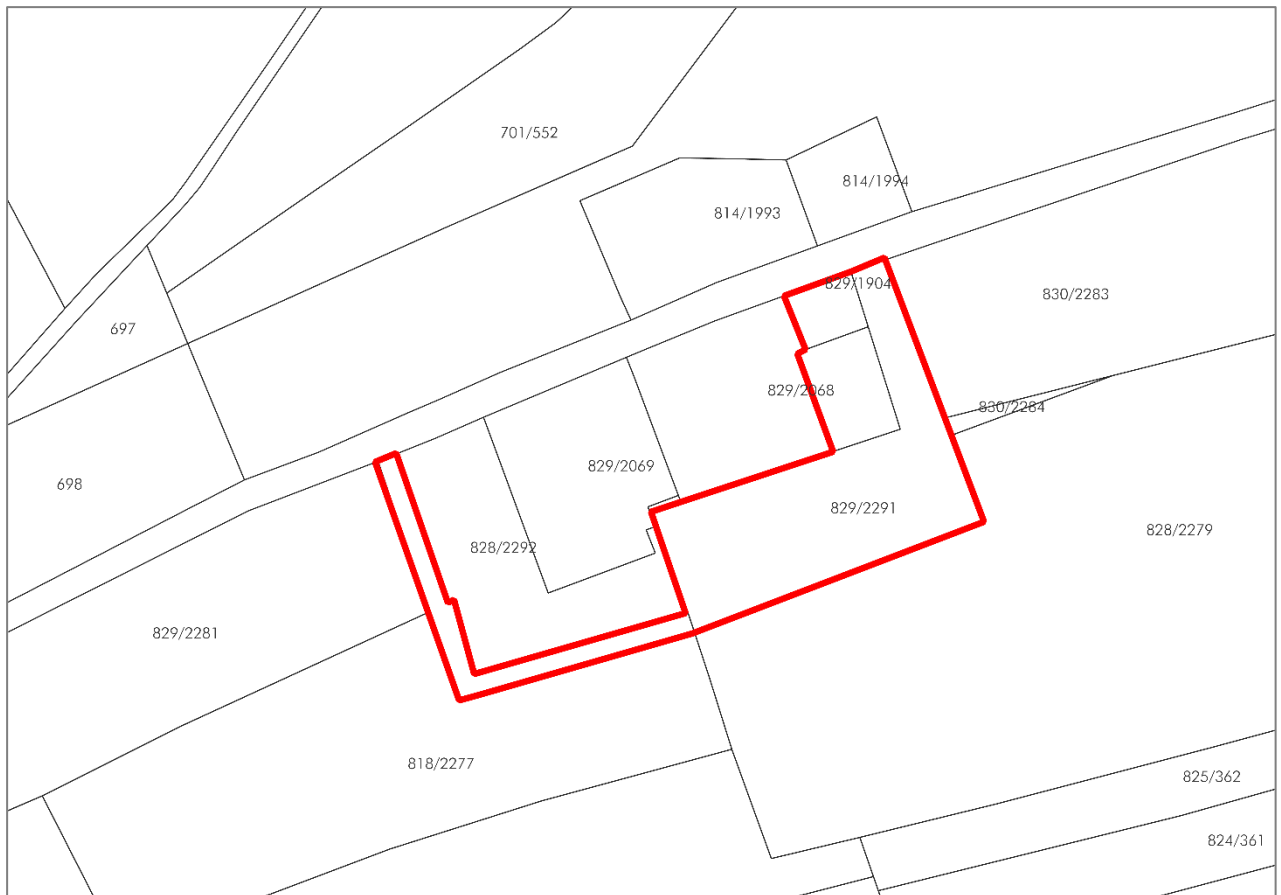


Abbildung 16: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (bordure rouge = terrain concerné). Source : CO3 2022

La modification ponctuelle concerne la partie graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- ➔ reclassement d'une zone « zone agricole » en zone « ECO-c1 Auf dem Rank »
- ➔ suppression d'une zone de « secteur protégé de type environnement construit »
- ➔ suppression du statut de « construction à conserver »
- ➔ superposition d'une zone de servitude « urbanisation paysage » et d'une servitude « urbanisation stationnement »
- ➔ adaptation de la réglementation de la zone de servitude « urbanisation stationnement » et complément de règles relatives à la nouvelle zone de servitude « urbanisation paysage »

3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

Art. 23 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

.....

Art. 23.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Des servitudes spécifiques relatives à l'intégration paysagère sont applicables pour les zones suivantes :

- P 1 : Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »
- P 2 : Hosingen « op der Héi »
- P 3 : Dorscheid « an der Haech »
- P 4-1, P 4-2 : Neidhausen « an der Triecht »
- P 5 : Hosingen « Kraeizgaass »
- **P 6 : Holzthum „Auf dem Rank“**

.....

Servitude « urbanisation – paysage P6 » (Holzthum „Auf dem Rank“)

La zone de servitude « urbanisation paysage P6 » vise à garantir l'intégration paysagère de la zone « ECO-c1 auf dem Rank » dans le paysage ouvert.

Tous les terrains situés à l'intérieur de la zone de servitude sont à reperméabiliser. Tout scellement du sol à l'intérieur de la zone de servitude est interdit.

Les plantations obligatoires à réaliser à l'intérieur de la zone de servitude sont précisées comme suit :

- ▶ **Plantation d'un écran de verdure sur une largeur minimale de 5m.**
- ▶ **Des plantations d'arbres, d'arbustes et de baliveaux adaptés aux conditions stationnelles sont à réaliser à l'intérieur de la zone de servitude. Les plantations doivent s'orienter au concept de plantation joint à la modification ponctuelle « auf dem Rank ».**
- ▶ **Un arbre à haute tige est à planter par tranche de 50 mètres carrés de zone de servitude.**

- ▶ Les arbres à haute tige sont à planter à l'intérieur d'une bande de 3,00 mètres à compter à partir de la surface de stationnement/circulation. Les haies et baliveaux sont à planter dans une bande de 4,50 mètres à compter à partir de la surface de stationnement/circulation. La transition vers les terrains agricoles se fera moyennant d'ourlets herbacés d'une largeur de 0,50 mètre.
- ▶ Les arbres à haute tige doivent avoir une hauteur minimale de 3,00 mètres.
- ▶ Pour toutes les plantations obligatoires suivant les dispositions ci-dessus, le choix des essences est à faire parmi les suivantes :
 - Plantations d'arbres à haute tige : chêne pédonculé (*quercus robur*), chêne chevelu (*quercus cerris*), charme commun (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*), merisier (*prunus avium*), cormier (*sorbus domestica*), poirier sauvage (*pyrus pyraster*), pin sylvestre (*pinus sylvestris*)
 - Plantations de baliveaux et d'arbustes : sorbier des oiseaux (*sorbus aucuparia*), aubépine monogyne (*crataegus monogyna*), églantier (*rosa canina*), prunellier (*prunus spinosa*), chèvrefeuille (*loniciera xylosteum*), fusain (*euonymus europaeus*) sureau noir (*sambucus nigra*), troène commun (*ligustrum vulgare*), viorne obier (*viburnum opulus*), viorne lantane (*viburnum lantana*), laurier tin (*viburnum tinus*), épine-vinette (*berberis vulgaris*), noisetier (*corylus avellana*)

La haie composée d'espèces non indigènes et située le long du bord Ouest de la zone « ECO-c1 auf dem Rank » est à remplacer par des plantations définies ci-dessus.

Est interdit :

- ▶ Le stockage de matériaux.
- ▶ Le stationnement de véhicules.
- ▶ Toute infrastructure de viabilisation et technique.
- ▶ Toute construction et aménagement.
- ▶ Tous travaux de terrassement supérieur à 1m.

Aucune autorisation de construire ni autorisation d'aménagement ne peut être accordée qu'à condition que les dispositions relatives à la zone de servitude urbanisation soient entièrement mises en œuvre.

.....

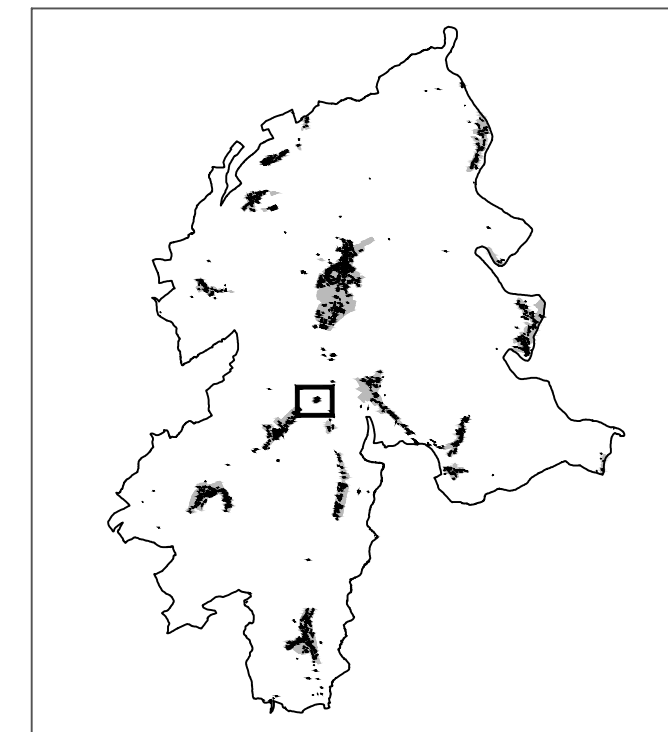
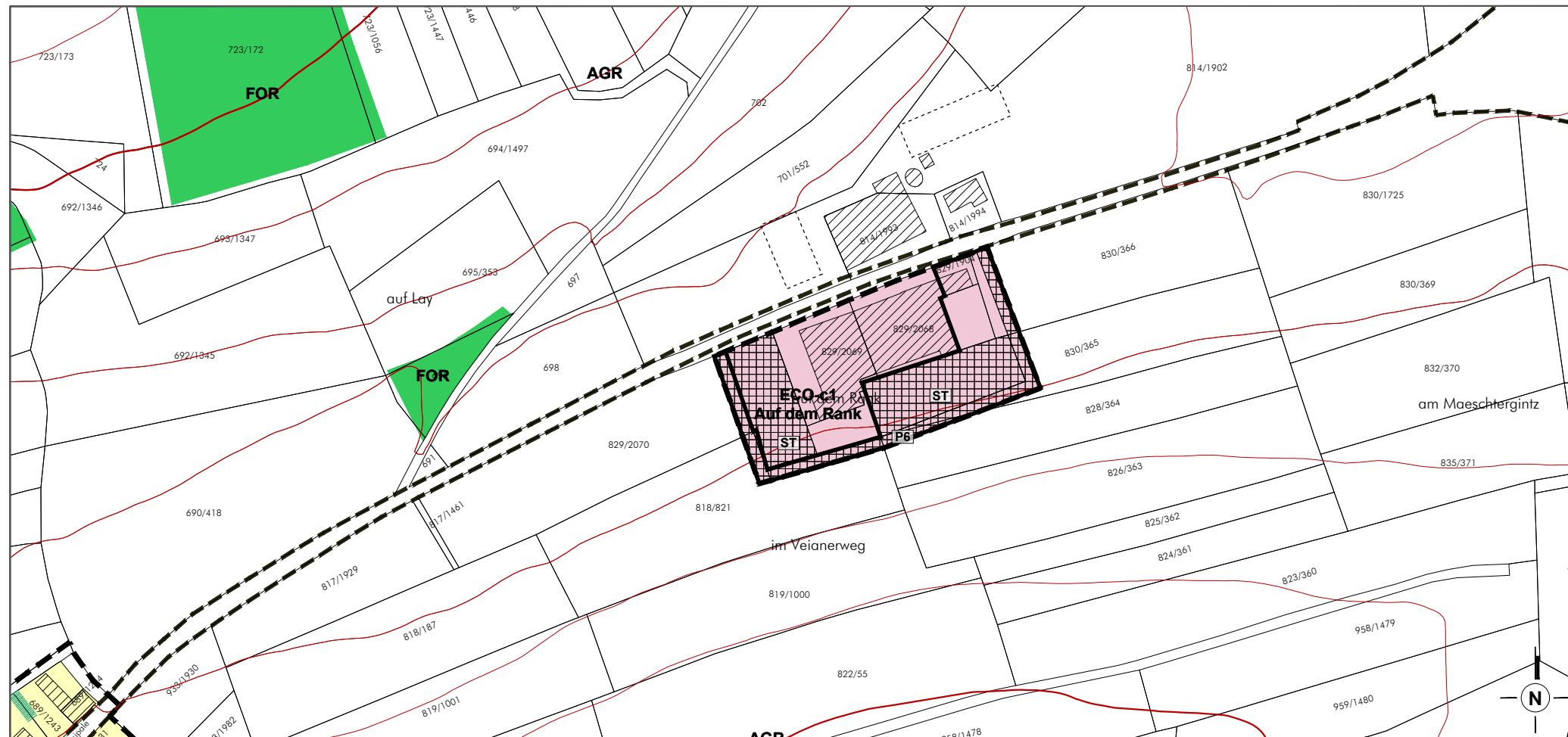
Servitude « urbanisation – stationnement » (St)

En zone de servitude « urbanisation – stationnement » seul est autorisé, la création de parkings ouverts aménagés sous forme de parkings écologiques (surfaces filtrantes en réduisant au minimum les surfaces scellées, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies. tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres sont interdit.

En zone « ECO-c1 auf der Rank » des plantations d'arbres à haute tiges sont à prévoir au niveau du parking projeté. Le choix des essences est à faire parmi les suivantes : chêne pédonculé (*quercus robur*), chêne chevelu (*quercus cerris*), charme commun (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*), merisier (*prunus avium*), cormier (*sorbus domestica*), poirier sauvage (*pyrus pyraster*).

Les arbres à haute tige doivent avoir une circonférence minimale du tronc de 0,20 mètre et une hauteur minimale de 4,00 mètres. Sont à planter au minimum 6 arbres haute tige. Les plantations doivent s'orienter au concept de plantation joint à la modification ponctuelle « auf dem Rank ».

3.3 Partie graphique



Ref. n°: 74C/	
Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre de l'Intérieur	-
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	-

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
 BD-L-TC vs. 2007 et 2010 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
 CBS 2007 - MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COncEpt COncEil COmmunication
 en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
 CO3 s.à r.l.
 3, bd. de l'Albatre
 L-1124 Luxembourg
 Tel: (+352) 26 68 41 29
 Fax: (+352) 26 68 41 27
 Mail: info@co3.lu

Maitre d'ouvrage: Administration communale de Parc Hosingen

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du projet du PAG - lieu-dit Schinker, "Auf dem Rank"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 1208_04_03_II

Indice: - Date: 07.07.2022

Élaboré: C. Rabe Contrôlé: C. Rabe Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-TC 2007 et 2010, de la BD-L-ORTHO 2013 et 2016

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant PCN (ex.2016)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (Inventaire de terrain en 2013-2016)
- Rivière
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente | Zone humide
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- Zones d'habitation**
- HAB-1** zone d'habitation 1
- Zones d'activités**
- ECO-c1** "Auf dem Rank" zone d'activités économiques communale type 1A - "Auf dem Rank"

ZONE VERTE

- AGR** Zones agricoles
- FOR** Zones forestières *

Remarque importante :
 * Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2013 (DOP), dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSÉES

- Zones des "servitudes urbanisation"**
- servitude "urbanisation - Stationnement"
- Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**
- secteur protégé de type "environnement construit"
- constructions à conserver - à titre indicatif

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

- Biotopes, habitats ou habitats d'espèces tombant sous le régime de l'article 17et/ou 20**
 source : habitats - PROCHIRÖP, COL, efor-ensa
 biotopes - milieux ouverts MDDI 2014, arbres remarquables AEF 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinée à être urbanisées CO3, efor-ensa, Förder Landschaftsarchitekten 2011 - 2016; contrôle en procédure avec Orthophoto 2017 par CO3
- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI DU 3 MARS 2017 DITE « OMNIBUS » PORTANT MODIFICATION DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
- Zones des "servitudes urbanisation"**
- servitude "urbanisation - paysage"

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE HOLZTHUM

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Parc Hosingen	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Holzthum	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Auf dem Rank"	Vote du conseil communal	_____
		surface brute	0,37 ha	Approbation ministérielle	_____
			surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Nord	Commune de	Parc Hosingen	Surface du territoire	654.32 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Holzthum	Nombre d'habitants	322 hab.**
Membre du parc naturel	Naturpark Our	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	76 empl.***
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2016 (ACT), CA Holzthum				
	** AC Parc Hosingen (04/07/2022)				
	*** Nombre de salariés (indépendants non compris), AC Parc Hosingen 2022				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul
 Surface brute moyenne par logement _____ m²
 Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation	_____	_____				
zones mixtes	_____	_____		_____		
zones d'activités	_____			_____		
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)	_____					
TOTAL [NQ]	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha		