

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE PARC HOSINGEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE GRAPHIQUE,
FICHE DE PRÉSENTATION

EISENBACH «HAEREGAART»

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

SEPTEMBER 2022



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

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

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

Natalie Mace

B. Sc. Raumplanung und Raumordnung

SOMMAIRE

1.	<u>EINLEITUNG</u>	1
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	6
2.	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	7
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	8
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	98
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	9
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	9
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	109
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]	11
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	12
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	12
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	12
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	14
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	14
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	15+4
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	15
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	16+5
	Kapitel III – Schéma Directeur	17+6
3.	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	18+7
3.1	Champs d'application	18+7
3.2	Partie graphique	20+9
4.	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	24+3



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Parc Hosingen beabsichtigt, in der Ortschaft Eisenbach eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Das ca. 0.89ha große Plangebiet befindet im Süden von Untereisenbach innerhalb des bebaubaren Bereichs zwischen dem „Wuelesser Wee“, der Straße „Um Haeregaart“ und der „Haaptstrooss“. Es besteht zum Großteil aus Grünland, geprägt von Baumgruppen und Wiesen. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche. Ansonsten ist das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortskerns von Untereisenbach angeschlossen.



Abbildung 1: Drohnenaufnahme des Plangebiets Richtung Westen (rot=ungefähre Umgrenzung des Plangebiets). Quelle: AC Parc Hosingen 2022

Im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Parc Hosingen ist die Fläche als „zone d’habitation 1“ ausgewiesen und mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Außerdem ist der Bereich als Gebiet mit geologischen Risiken (Hangrutschung) ausgewiesen.

Im Zuge der geplanten PAG-Änderung soll die „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ aufgehoben und die Grundzonierung geändert werden. Die „zone d’habitation 1“ (HAB-1) soll in eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v), in eine „zone de jardins familiaux“ (JAR) sowie in eine „zone de sport et de loisirs“ (REC-1) umgewidmet werden. Im Süden und Norden der Fläche soll ein Teil weiterhin als „zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen werden.

Ziel der PAG-Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Mehrfamilienhauses angrenzend an den Ortskern sowie eines Spielplatzes zu schaffen. Diese Strukturen sollen zur Schaffung von bezahlbarem/sozialem Wohnraum und zur Verbesserung der Spielmöglichkeiten durch die Gemeinde Parc Hosingen errichtet werden. Auf den Flächen im Süden und im Norden des Plangebiets (HAB-1) entlang der bestehenden Straßen „Haaptstrooss“ und „Wuelesser Wee“ soll die Errichtung von insgesamt drei Einfamilienhäusern (zwei Einfamilienhäuser im Süden an der „Haaptstrooss“ und ein Einfamilienhaus im Norden

am „Wuelesserwee“) möglich sein. Der Bereich zwischen der bestehenden/geplanten Wohnbebauung soll entsprechend der bestehenden Nutzung als „zone de jardins familiaux“ ausgewiesen werden. Da die geplante Wohnbebauung über die bereits bestehenden Straßen erschlossen werden kann, wird im Zuge der vorliegenden PAG-Änderung die „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ aufgehoben. Die übrigen überlagernden Festsetzungen bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

Die punktuelle Änderung des graphischen Teils des PAG umfasst die Katasterparzellen 73/881, 77/883, 78/889, 78/890, 106/169, 107/735, 107/834, und 111/775.



Abbildung 2: Ortschaft Untereisenbach mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2021 und Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz 2019, verändert nach CO3 2022

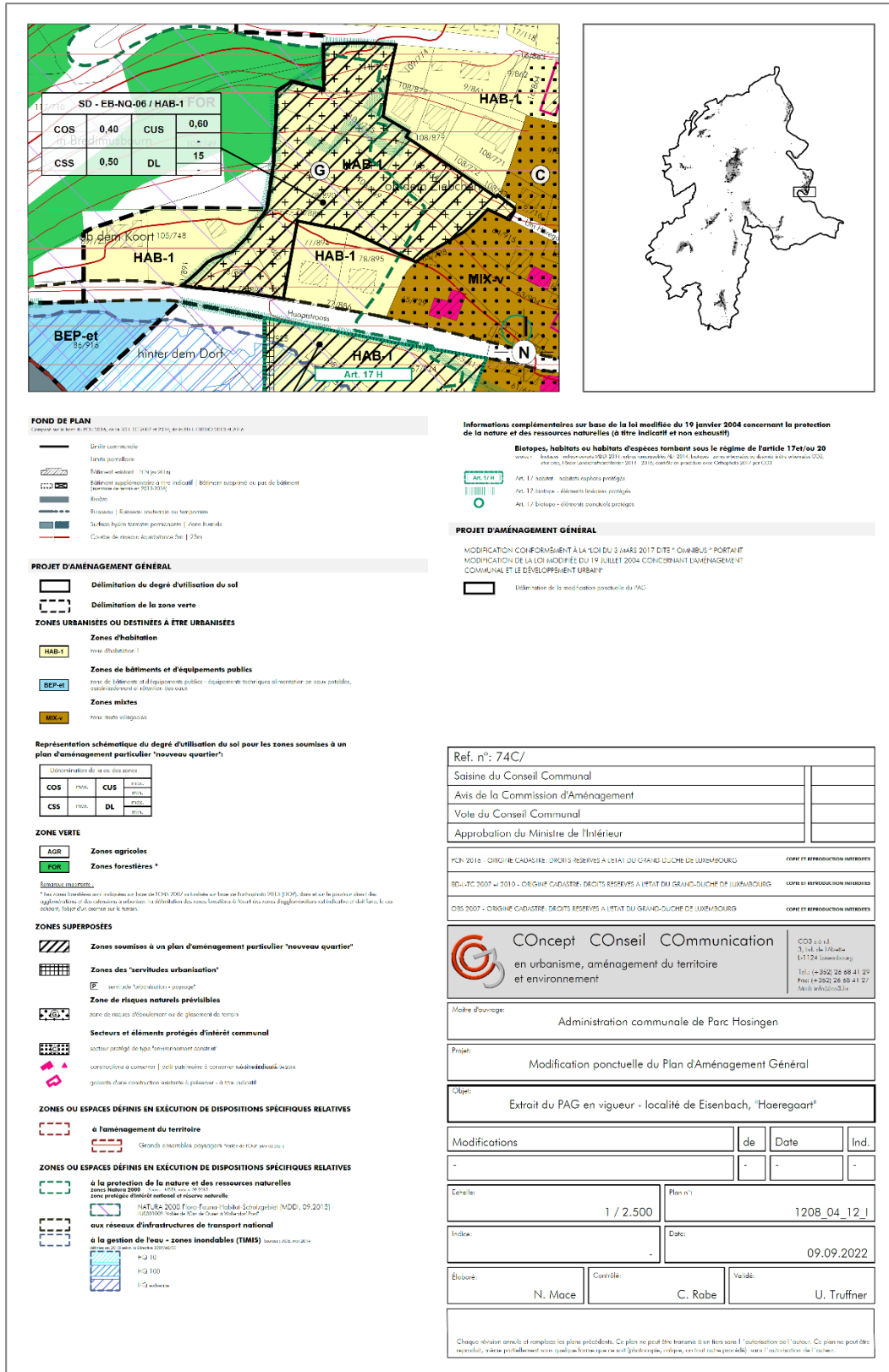


Abbildung 3: Auszug aus dem PAG en vigueur. Quelle: CO3 2022

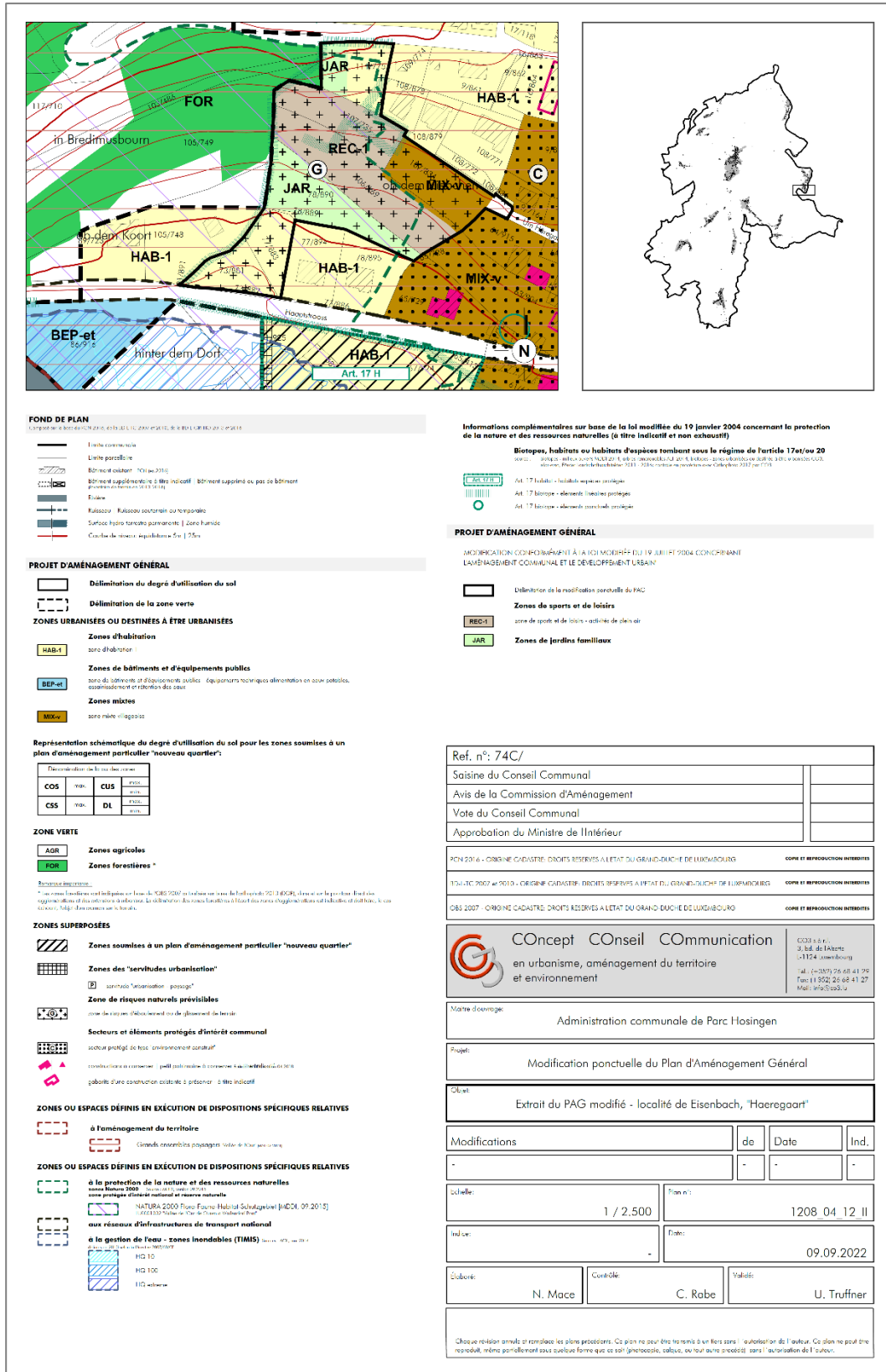


Abbildung 4: Auszug aus dem PAG modifié. Quelle: CO3

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

- ▶ Aufhebung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“
- ▶ Umwidmung einer „zone d'habitation 1“ (HAB-1) in eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v) sowie in eine „zone de jardins familiaux“ (JAR) und eine „zone de sport et de loisirs“ (REC-1)

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige 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
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung entsprechend dem RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire : Partie 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 „Haeregaard“ wird eine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Eisenbach ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Haeregaard“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP), entsprechend des SUP-Gesetzes („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.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Aufhebung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“, Umwidmung von einer „zone d'habitation 1“ in eine „zone mixte villageoise“ sowie in eine „zone de jardins familiaux“ und eine „zone de sport et de loisirs“) 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]	„Haeregaart“, Eisenbach
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	Plan Directeur Sectoriel - Paysage
1.6 Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7 Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.5 (Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne).

1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die „Plans Directeurs Sectoriels“ sind sektorielle Leitpläne, die auf den Aussagen und der Struktur des „Programme Directeur“ basieren und Gemeinsamkeiten und Anknüpfungspunkte zum IVL aufweisen. Ihre Erstellung und Ausarbeitung ist laut Landesplanungsgesetz von 2018 („Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire“), „Programme Directeur“ und IVL vorgesehen. Die „Plans Directeurs Sectoriels“ teilen sich auf folgende Themenbereiche auf:

- ▶ „Plan Directeur Sectoriel - Transports“,
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel - Logement“,
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“,
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel - Zones d'activités économiques“.

Die „Plans Directeurs Sectoriels primaires“ wurden im Juni 2014 veröffentlicht. Im Dezember 2014 wurde die Annullierung der Genehmigungsprozedur der „Projet-RGD“ zu den „Plans Directeurs Sectoriels“ bekanntgegeben, wodurch die sektoriellen Leitpläne bei der Erstellung des PAG der Gesamtgemeinde außer Kraft gesetzt waren.

Im Mai 2018 erfolgte die erneute Veröffentlichung der „Plans Directeurs Sectoriels“, die seit dem 01. März 2021 rechtskräftig genehmigt sind.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des „Plan Directeur Sectoriel – Paysage“. Dessen Ausweisungen werden im Folgenden näher betrachtet.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des vom PSP ausgewiesenen „grand ensemble paysager (GEP) Vallée de l’Our“. Es handelt sich dabei um einen großen zusammenhängende Landschaftsabschnitt, dem ein hoher kultureller und ökologischer Wert zugeschrieben wird. Die Fläche der vorliegenden PAG-Änderung befindet sich bereits innerhalb des bebaubaren Bereichs. Ein Verstoß gegen die gemäß Art. 7 des „Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel paysages“ geltenden Beschränkungen erfolgt durch die Regelungsinhalte der punktuellen PAG-Änderung nicht.

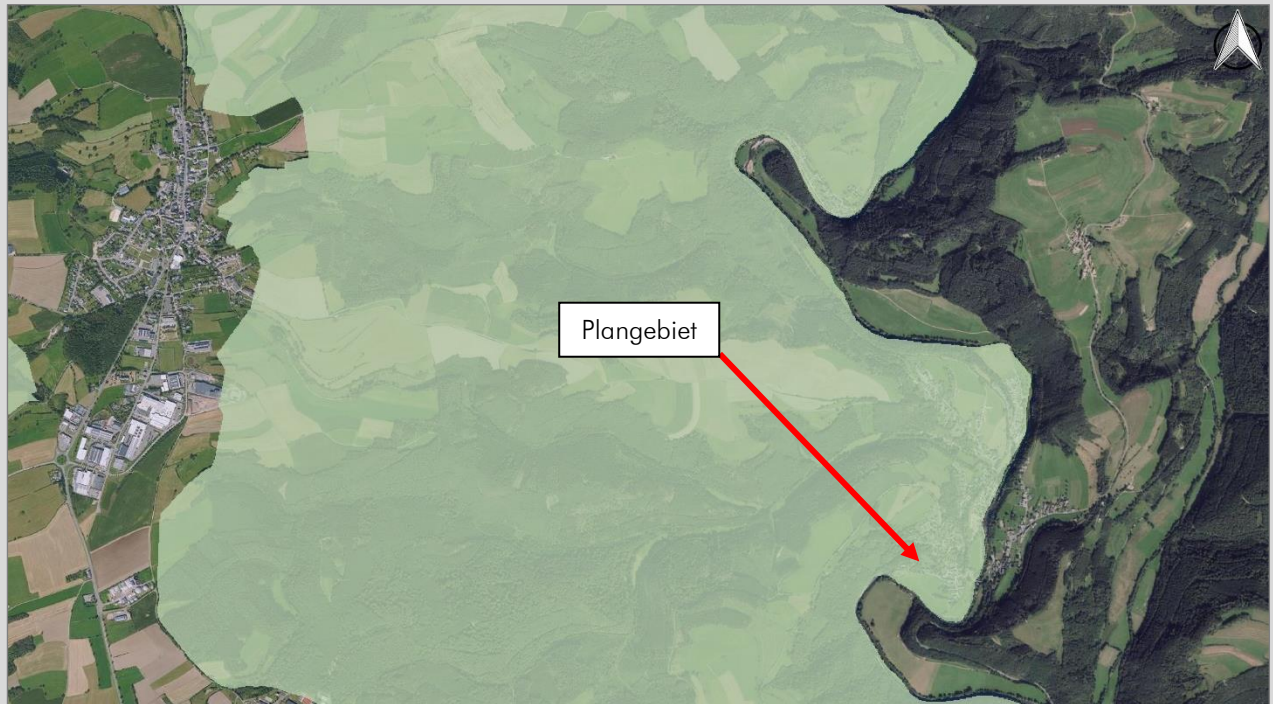


Abbildung 5: Lage der Ortschaft Eisenbach mit Verortung des Plangebiets in der „zone de préservation de grand ensemble paysager - Vallée de l’Our“ (hellgrün). Quelle: geoportail.lu 2022, verändert nach CO3 2022

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4 (Entwicklungstendenzen).

2.4 Entwicklungstendenzen

Aktuell hat die Ortschaft Eisenbach eine Bevölkerungszahl von 313 Einwohner*innen (Stand August 2022). Innerhalb der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ ist die Herstellung von 13 Wohneinheiten möglich. Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen/Haushalt einem Bevölkerungsanstieg von ca. 30 Einwohner*innen bzw. 9,6%.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll die „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ aufgehoben werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Osten der Fläche ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten herzustellen. Drei weitere Einfamilienhäuser können im Süden und Norden des Plangebietes hergestellt werden. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen/Haushalt wäre ein Bevölkerungsanstieg von 16 Einwohner*innen bzw. um 5,1%

möglich. Das Entwicklungspotenzial der Ortschaft Eisenbach verringert sich durch die vorliegende punktuelle PAG-Änderung. Eine weniger dichte Bauweise ist aufgrund der naturräumlichen Lage der Fläche (teilweise Lage im Natura2000-Gebiet, Gefahr von Massenbewegungen) und der Stellung der Ortschaft im Gesamtgefüge der Gemeinde (kein Hauptort) durchaus berechtigt.

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

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

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse

→ Es besteht **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1 (Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung).

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Derzeit befinden sich die Parzellen 77/883, 77/889 sowie 107/834 im Besitz der Gemeinde. Bis auf die Parzelle 106/169 (Kierchefong) sind die übrigen Parzellen in Privatbesitz.

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

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Nutzungsmischung
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2 (Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung).

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Der Anteil landwirtschaftlicher Nutzungen in Eisenbach ist im Vergleich zu den anderen Ortschaften der Gemeinde geringer (1 aktiver Betrieb), allerdings sind aufgrund der touristischen Prägungen des Ourltals noch diesbezüglich Nutzungen vorhanden. Neben mehreren Campingplätzen, einem Hotel und einer Jugendherberge sowie Gastronomie-Betrieben ist auch das Freizeitzentrum „KultOUR-Dëppen“ in Eisenbach zu finden. Der überwiegende Anteil besteht aus Wohnnutzung. Bis auf die unmittelbare Umgebung der Kirche in Untereisenbach ist die Einfamilienhausbebauung besonders dominant.

Zur Erweiterung der Wohnfunktion in Eisenbach beabsichtigt die Gemeinde Parc Hosingen die Herstellung eines Mehrfamilienhauses sowie weiterer Einfamilienhausbebauung. Bei dem Mehrfamilienhaus soll es sich um

sozialen/bezahlbaren Wohnraum handeln. Die Wohnfunktion soll gestärkt und die Wohnqualität für Familien durch einen geplanten Spielplatz verbessert werden.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Haeregaard“, Eisenbach
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]	„Haeregaard“, Eisenbach
7.1	Verkehrsnetze	Erschließung
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Busverbindung
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 (Verkehrsnetze) und Pkt. 7.2 (ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte).

7.1 Verkehrsnetze

und

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Fläche liegt nördlich der N10 „Hauptstrooss“, der Hauptverkehrsachse entlang der „Our“ und „Sauer“. Östlich wird die Fläche von der Straße „Um Haeregaard“ erschlossen. Nördlich verläuft der „Wuelesser Wee“ entlang der Fläche. Die Busstation „Bréck“ liegt ca. 150m südöstlich vom Plangebiet entfernt. Mit der Buslinie 181 sind Verbindungen nach Ettelbrück gesichert. In den Gemeinde-Hauptort Hosingen gibt es keine Busverbindung. Vereinzelt wird die Station auch von Betriebsbuslinien befahren, welche aber nicht Bestandteil des regulären Busnetzes sind.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt. Eine verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz vorhanden.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Haeregaard“, Eisenbach
8.1	Trinkwasserversorgung	Trinkwasserbehälter
8.2	Abwasserentsorgung	Kläranlage Stolzenbourg
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 (Trinkwasserversorgung) und Pkt. 8.2 (Abwasserentsorgung).

8.1 Trinkwasserversorgung

Hinsichtlich des Grundwassers hat die Gemeinde keine Quellen, die zur Eigenwasserversorgung genutzt werden. Somit wird die Trinkwasserversorgung komplett durch DEA-Wasser über verschiedene Wasserbehälter sichergestellt.

Im Oortal wurde der Behälter Eisenbach rezent kernsaniert, sodass die Versorgung für die Ortschaft gesichert ist.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer der Gemeinde Parc Hosingen werden in mehreren Kläranlagen des Syndicates SIDEN gereinigt. Einige Kläranlagen wurden vergrößert respektive neu gebaut und weisen insgesamt eine Kapazität von 4.759 Einwohnerwerten bei 3.160 Einwohnern in der Gesamtgemeinde auf. Es handelt sich um mehrere sowohl mechanische als auch biologische Kläranlagen.

Das Abwasser der Ortschaft Eisenbach (Einwohnerzahl 313, Stand August 2022) wird in der Kläranlage Stolzembourg (Kapazität 5000 EW, aktuelle Belastung 347 EW) gereinigt. Für auf der Fläche geplante Projekte werden daher ausreichende Klärkapazitäten erwartet. Ein geregelter Kanalanschluss für die geplante Bebauung wird vorausgesetzt.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Haeregaard“, Eisenbach
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Risiko für Massebewegungen
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	FFH-Schutzgebiet
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. 9.1 (Schutzgut Geologie und Boden) und Pkt. 9.3 (Schutzgut Flora-Fauna-Habitat).

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das RGD von 2017 betreffend den Inhalt eines PAG schreibt vor, dass Gebiete, bei denen aufgrund der ehemaligen Nutzung (z.B. Bergbaugebiete) oder der geologischen Beschaffenheit das Risiko für Massenbewegungen (Rutschungen, Stürze, Mineneinbrüche etc.) besteht, gekennzeichnet werden müssen. In diesen Bereichen ist die Bodennutzung eingeschränkt.

Das Plangebiet befindet sich in einem von Massenbewegungen (Hangrutschung, Felssturz) gefährdeten Bereich („zone de risque d'éboulement ou de glissement de terrain“). Im Rahmen der Bebauungskonzepte sind die entsprechenden Bodengutachten zu erstellen / erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Unter „Natura2000“ wird ein europaweites Schutzgebietsnetz verstanden, in dem alle Zonen zusammengefasst werden, die in den Mitgliedsländern der Europäischen Union auf Basis der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen wurden. Geschützte Gebiete dienen dem Erhalt der Eigenart, der Diversität und der Integrität der natürlichen Umwelt. Des Weiteren dienen sie dem Schutz und der Wiederherstellung des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts, dem Schutz der Flora und Fauna sowie ihrer Biotope, dem Erhalt und der Verbesserung des biologischen Gleichgewichts und dem Schutz der natürlichen Ressourcen vor jedweder Degradierung.

Darüber hinaus bestehen ergänzend zum europäischen Natura2000-Netz nationale Schutzgebiete, die zum Erhalt und Verbesserung der heimischen Flora und Fauna sowie lokalspezifisch naturräumlicher Gegebenheiten ausgewiesen werden.

Die Ortschaft Eisenbach wird von einem internationalen Schutzgebiet umgeben. Teilweise liegt der bebaubare Bereich innerhalb dieser Schutzgebiete. Es handelt sich um das FFH-Gebiet LU0001002 „Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont“. Der gesamte westliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des FFH-Gebiets. Die Verträglichkeit einer Bebauung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets wurde bereits im Rahmen der Ausarbeitung des Gesamt-PAG untersucht. Da die vorliegende PAG Änderung die Bebaubarkeit der Fläche heruntersetzt

(Umwidmung in eine „zone de jardins familiaux“/ „zone de sport et de loisirs“, Aufhebung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“) ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen. Im Rahmen der Bebauung der HAB-1- und MIX-v Zonen sind die notwendigen Anfragen und gegebenenfalls Studien in Bezug auf die FFH Verträglichkeit zu erstellen.

Im PAG en vigueur sind einige Linienbiotope nach Art.17 NatSchG¹ (Baumreihen und Hecken) im Plangebiet und entlang der Grenze der Fläche gekennzeichnet. Die Biotope liegen alle im Bereich des geplanten Spielplatzes und in der geplanten „zone jardins familiaux“, ein Erhalt dieser Grünstrukturen ist möglich.

Zur Sicherstellung von entsprechenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Falle einer Fällung/Zerstörung wird deren Darstellung im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung beibehalten.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Haeregaard“, Eisenbach
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]	„Haeregaard“, Eisenbach
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]	„Haeregaard“, Eisenbach
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Verdachtsfläche
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Starkregengefahr
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	sozialer/bezahlbarer Wohnraum

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 (Schutz des kulturellen und nationalen Erbes), Pkt. 12.4 (Wasserwirtschaft) und Pkt. 12.5 (soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung).

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das „Institut National de Recherches Archéologiques“ (INRA), unterscheidet bezüglich der archäologisch relevanten Flächen zwischen drei „zones archéologiques“:

¹ la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- „zone rouge“: Bereiche, in denen sich besonders wichtige archäologische Schutzgüter befinden, die von nationalem Interesse sind. Diese Flächen stehen in der Regel bereits unter Denkmalschutz und sind nicht bebaubar.
- „zone orange“: Bereiche, in denen sich wichtige archäologische Schutzgüter befinden, deren Ausmaß und Erhaltungsgrad noch nicht bekannt ist. Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das INRA zu kontaktieren.
- „zone beige“: Bereiche, in denen noch nie archäologische Untersuchungen stattgefunden haben und Funde nicht ausgeschlossen werden können. Im Vorfeld eines Bauprojektes von mehr als 0,3 ha ist das INRA zu kontaktieren.

Das Plangebiet liegt in einer archäologischen Verdachtsfläche („zone orange“) entsprechend der Klassierung des „Institut National de Recherches Archéologiques“ (INRA). Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das INRA zu kontaktieren.

12.4 Wasserwirtschaft

Im Süden der Fläche ist aufgrund der Hanglage mit einer hohen Starkregengefahr zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauung zu berücksichtigen.

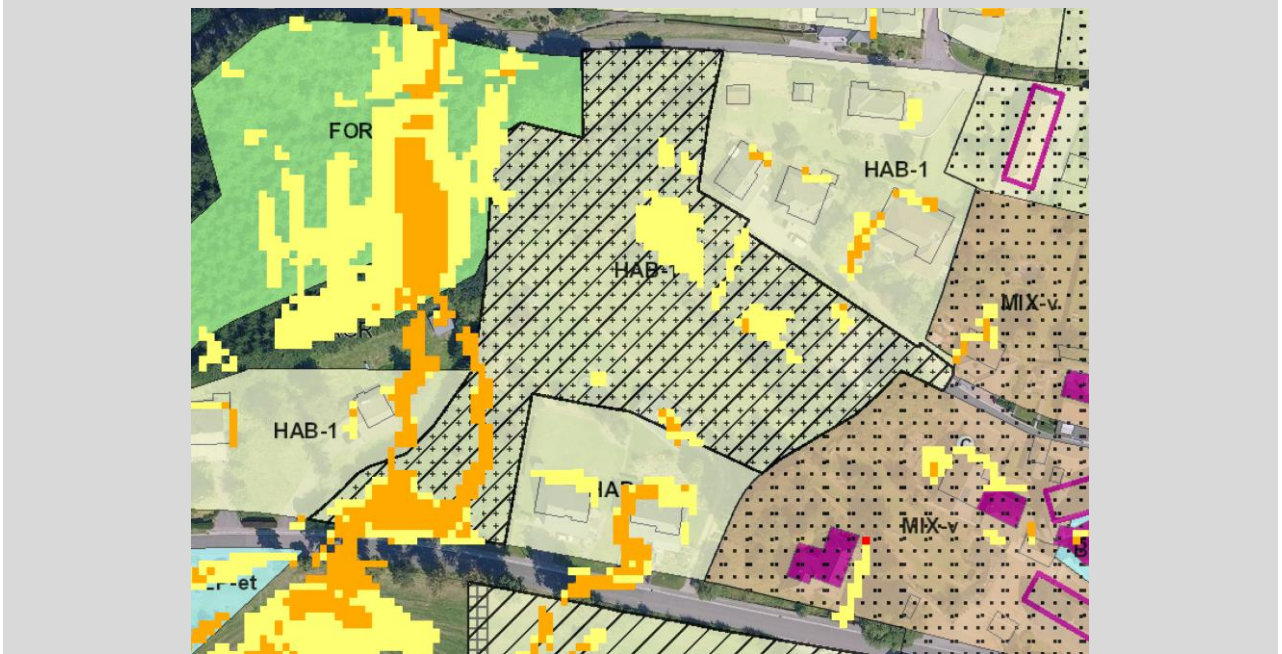


Abbildung 6: Auszug der Starkregengefahrenkarte mit dem PAG en vigueur. Quelle: www.geortail.lu 2022

12.5 soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

Sozialer Wohnungsbau

Die Gemeinde Parc Hosingen ist selbst auf dem Immobilienmarkt aktiv, verfügt bereits über gemeindeeigene Wohnungen und plant weitere soziale/bezahlbare Wohnraumprojekte.

In der Ortschaft Eisenbach plant die Gemeinde für die Parzelle 107/834 ein soziales/bezahlbares Wohnbauprojekt (Bau eines Mehrfamilienhauses).

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Haeregaard“, Eisenbach
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Aufhebung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Bau von MFH und EFH
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.2 (Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“) und Pkt. 1.3 (Funktionsmischung und bauliche Dichte).

1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveau quartiers“

und

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Im PAG en vigueur der Gemeinde Parc Hosingen sind alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP-Quartier existant“ oder einem „PAP-Nouveau Quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubaren bzw. für eine Bebauung vorgesehene Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

Das Plangebiet ist im PAG en vigueur mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Ziel dieser Ausweisung war es, für eine innerörtliche Freifläche eine Nachverdichtung anzustreben. Aufgrund naturräumlicher Restriktionen (Lage angrenzend an ein NATURA2000-Schutzgebiet, Gefahr von Massebewegungen) bietet sich die Herstellung einer reinen Straßenrandbebauung an. Der innere Bereich des Plangebietes soll entsprechend der bestehenden Nutzung (Privatgarten) weiter genutzt bzw. angrenzend an das geplante Mehrfamilienhaus ein Spielplatz hergestellt werden. Da das Plangebiet über die bestehenden Straßen bereits voll erschlossen und die Herstellung eines Spielplatzes möglich ist, soll die „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung aufgehoben werden.

Aus städtebaulicher Sicht sollte in den Kernbereichen verdichtet gebaut werden, um möglichst viele Nutzer im direkten Einzugsbereich für vorhandene Versorgungseinrichtungen (Läden, öffentliche Einrichtungen) zu bündeln, kurze Wege zu gewähren und somit die Tragfähigkeit der Nicht-Wohnnutzungen in Zentrumslage zu erhöhen. Zusätzlich haben Nicht-Wohnnutzungen auch einen gewissen Raumbedarf durch die Notwendigkeit von Nebenanlagen (Depot, Lagerräume, landwirtschaftliche Nebengebäude), weshalb eine intensivere Beanspruchung der Grundfläche als bei reiner Wohnnutzung erfolgt. Weiterhin sollen im Sinne einer vertikalen Nutzungsmischung unterschiedliche Nutzungen auch auf Objektebene (pro Einheit) möglich sein.

Innerhalb der Zone für Mischnutzungen („zone mixte villageoise“) sind auch andere Nutzungen außer der Wohnnutzung zulässig. Aufgrund der Größe Eisenbachs ist aber davon auszugehen, dass hauptsächlich eine Wohnnutzung erfolgen wird. Durch die Ausweisung einer „zone mixte villageoise“ wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht ein Übergang zwischen den Nutzungen am Ortsrand und im historischen Ortskern geschaffen.

Eine dichtere Bebauung muss aus städtebaulicher Sicht an die bestehende Struktur angepasst erfolgen, d.h. sich in die Gemeinde, die Ortschaft sowie in das direkte Quartier hinsichtlich der bestehenden Dichten und Höhen einfügen. Zudem sind Bau- und Wohnformen bzw. Gebäudekubaturen zu wählen, die dem Charakter der Ortschaft entsprechen.

Generell ist in den Ortskernen eine höhere Dichte anzustreben, wobei aufgrund der vorhandenen historischen Bausubstanz darauf zu achten ist, dem Ortsbild angepasste Bauformen und Bautypen zu wählen. Auf Mehrfamilienhäuser im klassischen Sinn ist zu verzichten. Kleinere Mehrfamilienhäuser bzw. die Reihung von Einfamilienhäusern auf mittleren und kleinen Grundstücken stellen die adäquateren Bauformen für den ländlichen Raum dar.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem historischen Ortskern und dem Ortsrand. Das geplante Mehrfamilienhaus und die Einfamilienhäuser fügen sich aufgrund ihrer Anordnung im Plangebiet (dichtere Bebauung im Ortskern) ideal in diesen Übergangsbereich ein.

Die bestehenden, erschlossenen und größtenteils bebauten Siedlungsflächen werden in der Regel als Baufläche oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart ausgewiesen und im PAG als bestehende Quartiere bzw. „Quartiers existants“ (QE) behandelt. Die geplante An-, Um- sowie Neubaumaßnahmen innerhalb solcher Bestandsquartiere werden punktuell als Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgen und sich an den umgebenden Bestandsstrukturen orientieren. Vorgaben für Baumaßnahmen in einem „Quartier existant“ werden im „PAP – Quartier existant“ festgesetzt und sollen eine an den Bestand angepasste Bebauung ermöglichen. Für den Bereich der „zone mixte villageoise“ ist die Ausweisung eines „PAP Quartier existant – espace villageois 1“ (QE_EV1) vorgesehen.

Dieser Bereich beinhaltet die Altortbereiche bzw. Ortskerne, wo bau- und nutzungsstrukturell noch eine Durchmischung, die auch gestärkt werden soll, vorhanden ist. Daher sind hier neben der Wohnnutzung auch verträgliche sonstige Nutzungen erlaubt. Die Baukubaturen im Bestand sind größer (u. a. ehemalige Bauernhäuser und -höfe), sodass auch zukünftig größere Baufenster, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) erlaubt sind.

Die Herstellung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 6 Wohneinheiten bietet sich zur Herstellung von bezahlbarem/sozialem Wohnraum angrenzend an den Ortskern an.

Um möglichst vielen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum adäquaten Bauen bzw. Wohnen zu geben, ist ein variables Angebot an verschiedenen Bautypen, Wohnformen und -größen notwendig. Dies fördert auch die soziale Durchmischung.

Mit der Herstellung unterschiedlicher Wohnmöglichkeiten (Mehr- und Einfamilienhausbebauung) wird die soziale Durchmischung in der Ortschaft gefördert. Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an den Ortskern besteht die Möglichkeit zur Integration der Bebauung und der Bewohner in bestehende Strukturen.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3 motorisierter Verkehr	-
2.4 privates Parkraummanagement	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Haeregaart“, Eisenbach
3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Spielplatz
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 (Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen).

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebiets in der „zone de sport et de loisirs“ ist die Anlage eines Spielplatzes geplant. Da die Ortschaft bislang über keinen Spielplatz verfügt, führt dessen Anlage zu einer Aufwertung der Grün- und Freizeiträume für Kinder.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

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

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Parc Hosingen basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Da die Überlagerung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ im Zuge der Modifikation des PAG aufgehoben wird, erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

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_12_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité d'Eisenbach aux lieux-dits « Haaptstroos », « hinter dem Dorf », « ob dem Ziebchen », « Um Haeregaart » et « Wuelesser Wee ».

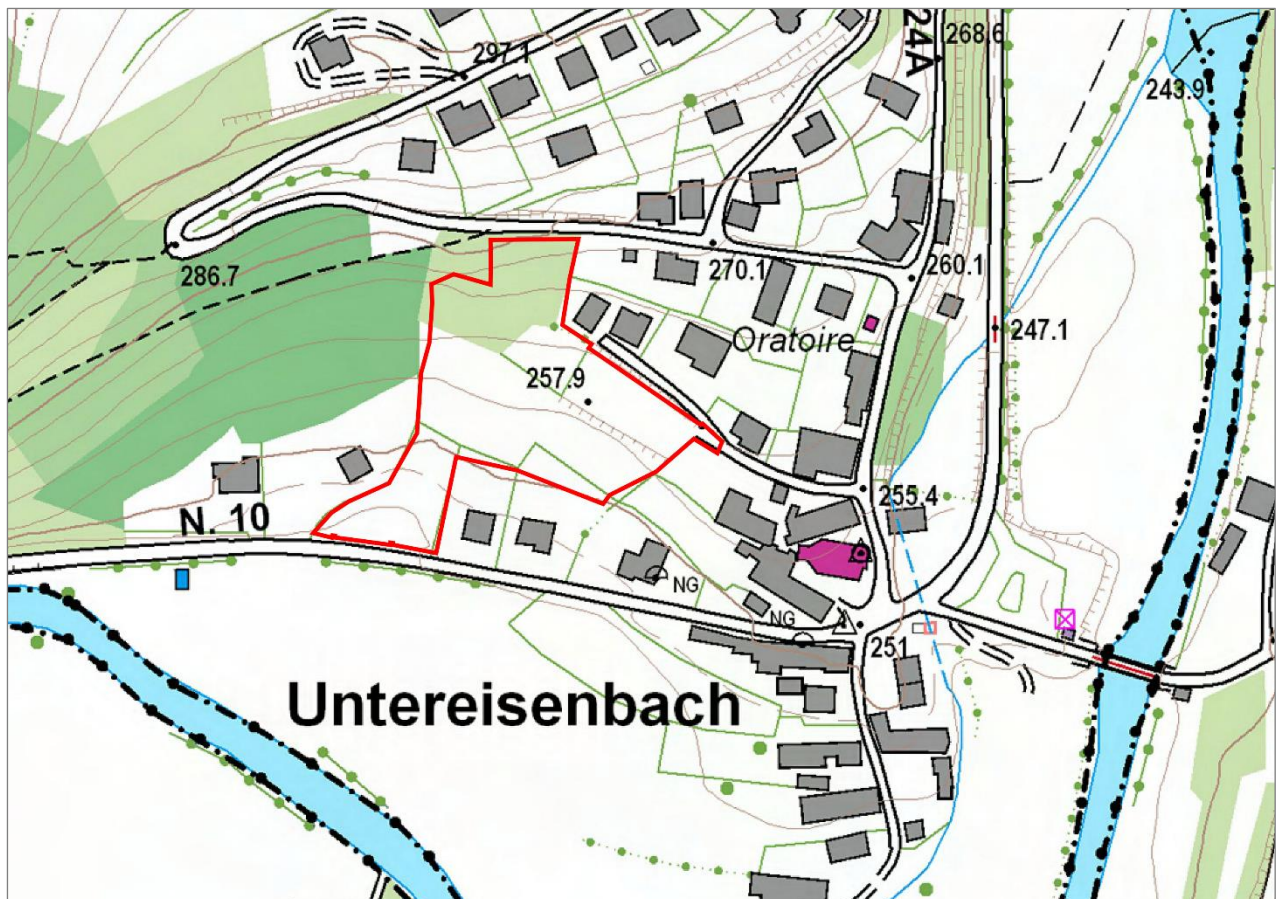


Abbildung 7: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : CO3 2022

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la section HnC d'Untereisenbach :

- 73/881
- 77/883
- 78/889
- 78/890
- 106/169
- 107/735
- 107/834
- 111/775

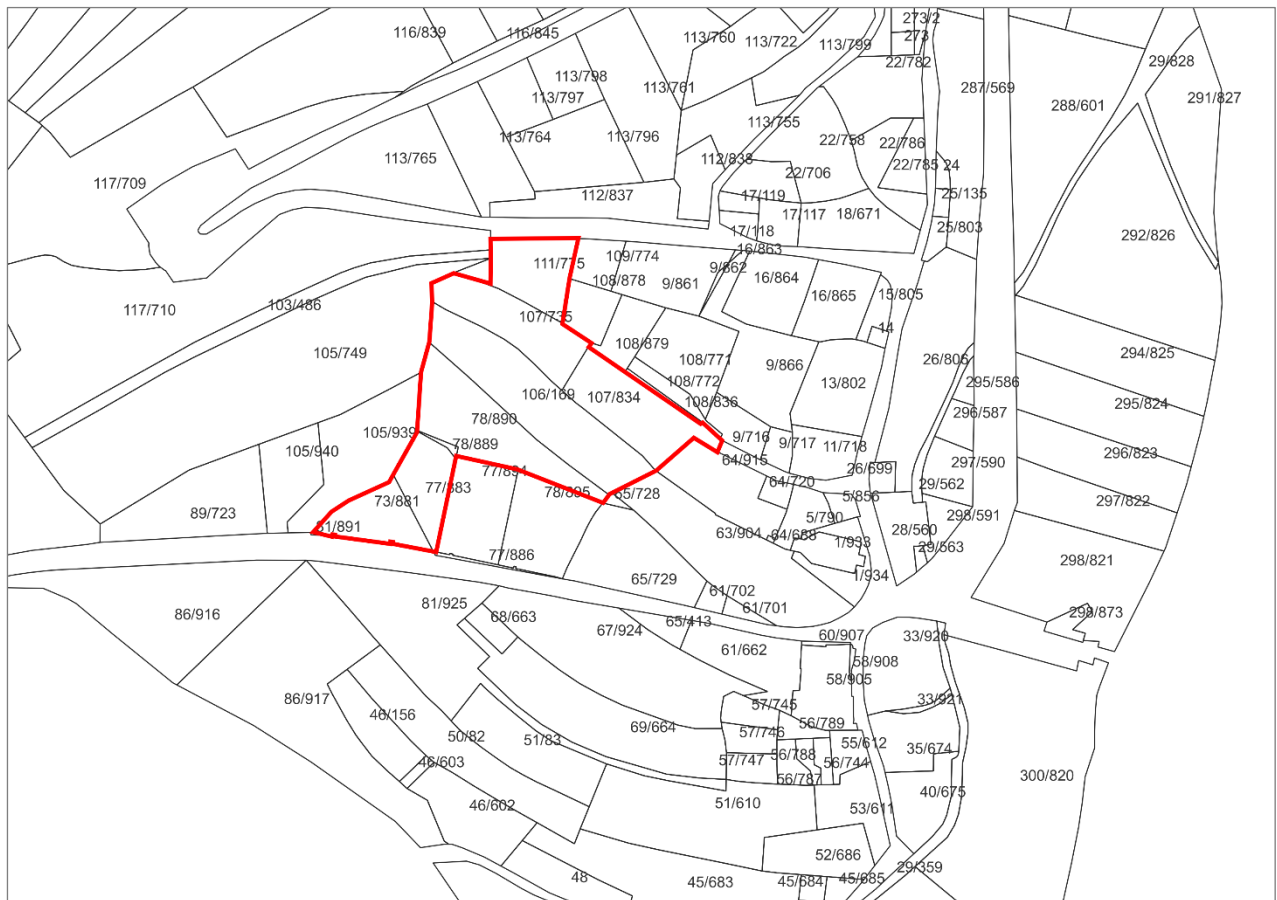


Abbildung 8: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut). Source : CO3 2022

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

- ▶ reclassement d'une « zone d'habitation 1 » en « zone mixte villageoise » et en « zone de sport et de loisirs » et en « zone de jardins familiaux »
- ▶ suppression de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier »

3.2 Partie graphique

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

LOCALITE D'EISENBACH (y compris Kohnehaff)

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Parc Hosingen	N° de référence (réservé au ministre)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Eisenbach		Avis de la commission d'aménagement
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Haaptstrooss", "hinter dem Dorf", "ob dem Ziebchen", "Um Haeregaart" et "Wuelesser Wee"	Vote du conseil communal	_____
		surface brute	0,89ha	Approbation ministérielle	_____
			surface modification ponctuelle		_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Nord	Commune de	Parc Hosingen	Surface du territoire	284,01 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Eisenbach	Nombre d'habitants	313 hab.**
Membre du parc naturel	Naturpark Our	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	19 empl.***
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale. PCN 2016 (ACT), HnC d'Eisenbach				
	** AC Parc Hosingen (24/08/2022)				
	*** Nombre de salariés (indépendants non compris), AC Parc Hosingen 2017				

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	_____	m ²					
Nombre moyen de personnes par logement	_____	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	_____	m ²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____	m ²					
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	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
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha
Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.