

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE PARC HOSINGEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PREPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,
FICHE DE PRÉSENTATION

HOSINGEN « HINTER DER HOEH »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal	22/01/2026
Avis de la Commission d'Aménagement	21/05/2026
Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	25/02/2026
Vote du Conseil Communal	22/05/2026
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	

MAI 2026



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

MODIFICATIONS SELON LES AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT ET DU MECB

Die vorliegende PAG-Änderung wurde am 22. Januar 2026 vom Gemeinderat gestimmt (saisine du conseil communal). Anschließend wurden im Rahmen der Prozedur die Avis der „Commission d'Aménagement“ und des „Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité“ (MECB) eingeholt. Das Avis der „Commission d'Aménagement“ mit der Referenznummer 74C/042/2026 ist auf den 21. Mai 2026 datiert, das Avis des MECB mit der Referenznummer D3-25-0118-NS/S ist auf den 25. Februar 2026 datiert. Innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen gingen keine Reklamationen ein.

Das Avis des MECB enthielt keine Anmerkungen.

Im Rahmen der Prozedur wurde entsprechend des Avis der „Commission d'Aménagement“ folgendes Kapitel der vorliegenden PAG-Änderung angepasst:

– Partie réglementaire (Kapitel 3) – Partie écrite

Die Änderungen in Bezug auf die saisine des Gemeinderats sind im Folgenden *rot / kursiv / durchgestrichen* dargestellt:

▪ P 9 : Hosingen « Hinter der Hoeh »

[...]

Servitude « urbanisation – paysage P 9 » (Hosingen « Hinter der Hoeh »)

En vue d'assurer l'intégration de la zone spéciale « économie sociale et solidaire (SPEC ess) » dans le paysage, la plantation d'un rideau vert composé d'arbres (~~à haute et moyen tige~~) et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles est de rigueur sur 80% de la surface totale de la zone couverte par la servitude « urbanisation – paysage P9 ».

[...]

Art. 23.6 Servitude « urbanisation – stationnement » (St)

En zone de servitude « urbanisation – stationnement » 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 dem 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 ».

En zone spéciale « économie sociale et solidaire (SPEC ess) » la servitude « urbanisation – stationnement » est subdivisée en servitude « urbanisation stationnement écologique (SU St-e) et en zone de servitude urbanisation énergie renouvelable (SU-St-er) ».

Les parkings doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes est à favoriser afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol ;
- les déblais et remblais sont à limiter au strict minimum. Les murs de soutènement sont à intégrer dans le paysage moyennant des plantations. *Un avis préalable du service technique relative à l'intégration paysagère des travaux de terrassement projetés est requis.*

- des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies composées d'essences indigènes et adaptées à la station doivent être intégrés à l'aménagement ;
- ~~l'éclairage doit être adapté aux insectes et aux chauves-souris selon l'état actuel de la science (uniquement des lampes équipées de détecteurs de mouvements, lampe avec optiques dirigeant le flux lumineux vers le bas etc.)~~
- ~~la température de la couleur de l'éclairage ne devra pas dépasser 3.000 kelvins~~
- l'éclairage doit être conçu en utilisant des lampes équipées d'optiques dirigeant le flux lumineux vers le bas, de sorte que le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieure (ULOR – Upper Light Output Ratio) soit inférieur à 0,5% et que la température de couleur des lampes soit inférieure ou égale à 3.000 kelvins.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation stationnement écologique (SU St-e) », toute construction est interdite, à l'exception des infrastructures propres à l'utilisation du site en tant que parking écologique.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation stationnement énergie renouvelable (SU-St-er) », outre les infrastructures propres à l'utilisation du site en tant que parking écologique, la couverture des emplacements de stationnement moyennant des installations photovoltaïques est autorisée.

L'aménagement du site doit s'orienter au concept joint à la modification ponctuelle « hinter der Hoeh ».

Uta Truffner

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

Szymon Sas

Bachelor en Génie civil - urbanisme et aménagement du territoire

Leonie Guskowski

Master in Geography and Spatial Planning

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>5</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	7
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	8
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]	9
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	9
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	9
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	10
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	15
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	15
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	15
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	16
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	19
	Kapitel III – Schéma Directeur	20
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>21</u>
3.1	Champs d'application	21
3.2	Partie écrite	23
3.3	Partie graphique	26
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>29</u>

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Parc Hosingen beabsichtigt, am südöstlichen Siedlungsrand und östlich der regionalen Aktivitätszone „Op der Héi“ eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen.

Die Ortschaft Hosingen stellt den Hauptort der Gemeinde Parc Hosingen dar und verfügt mit der Nationalstraße N7 über eine überregionale Verkehrsanbindung. Im Süden bzw. Südosten der Ortschaft befindet sich die regionale Aktivitätszone „Op der Héi“. Nebenan befindet sich das *Forum pour l'emploi Asbl*; es setzt sich ein, Menschen ohne Beschäftigung durch berufliche Begleitung, Qualifizierung und Arbeitsmarktintegration zu unterstützen. Das Plangebiet ist circa 0,68 ha groß und liegt südlich des *Forum pour l'emploi*. Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs vorgenommen werden, sodass neue Stellplätze für die Mitarbeitenden des *Forum pour l'emploi* geschaffen werden können, da die aktuell vorhandenen Stellplätze nicht den realen Bedarf decken.

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut (landwirtschaftlich genutztes Offenland). Während es nördlich an das *Forum pour l'emploi* angrenzt, befinden sich östlich und südlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich außerhalb des bebaubaren Bereichs befinden. Westlich wird das Plangebiet von einem in Richtung Süden verlaufenden, landwirtschaftlich genutztem Weg tangiert. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist im PAG en vigueur bereits als „zone spéciale économie sociale et solidaire“ (SPEC-ess) für das *Forum pour l'emploi* samt einer überlagerten „servitude urbanisation-paysage“ zur landschaftlichen Integration und Eingrünung ausgewiesen. Der restliche Teil der Fläche ist als „zone agricole“ (AGR) ausgewiesen und liegt somit außerhalb des bestehenden bebaubaren Bereiches. Die Fläche fällt gegen Süden um circa 10% ab.



Abbildung 1: Ortschaft Hosingen mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2025, verändert nach CO3 2025

Ziel der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung ist die Integration des kompletten Plangebiets (Parzelle 1172/5152 und ein Teil der Parzelle 1173/1181) in den bebaubaren Bereich, indem es insgesamt als eine „zone spéciale économie sociale et solidaire“ ausgewiesen und mit einer „servitude urbanisation – Stationnement“ überlagert wird.

Während im westlichen und zentralen Flächenteil keine Konstruktionen (SU-St-e) zulässig sind, ist im östlichen Flächenteil eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung möglich („servitude urbanisation – Stationnement énergie renouvelable“ (SU-St-er)).

Zudem wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung die „servitude urbanisation – paysage P9“ (P9) reglementiert. Der südliche und östliche Randbereich des Plangebiets wird mit dieser „servitude urbanisation – paysage P9“ (P9) überlagert, um eine landschaftliche Integration zum Offenland zu gewährleisten. Im Bereich dieser „Servitude“ müssen 80% der Fläche mit heimischen sowie standortgerechten Arten bepflanzt werden. Der grafische Teil des PAG legt die Breite der „Servitude“ auf 4m fest.

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

Partie graphique:

- Ausweisung des Plangebiets (Parzelle 1172/5152 (nach PCN 11/2025) und Teile der Parzelle 1173/1181) als „zone spéciale économie sociale et solidaire“ (SPEC-ess)
- Überlagerung des gesamten Plangebiets mit einer „servitude urbanisation – Stationnement“, unterteilt in:
 - „servitude urbanisation – Stationnement écologique“ (Su-St-e) im westlichen und zentralen; und
 - „servitude ,urbanisation – Stationnement énergie renouvelable““ (Su-St-er) im östlichen Teil
- Aufhebung der „servitude urbanisation – paysage“ (SU P) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets
- Überlagerung des südlichen und östlichen Randbereiches mit „servitude urbanisation – paysage P9“ (SU P9)

Partie écrite:

- Ergänzung des Artikels 23.3 zur Reglementierung der „servitude urbanisation – paysage P9“ (SU P9)
- Ergänzung des Artikels 23.6 zur Reglementierung der „servitude urbanisation – Stationnement“ (SU-St-e und SU-St-er)

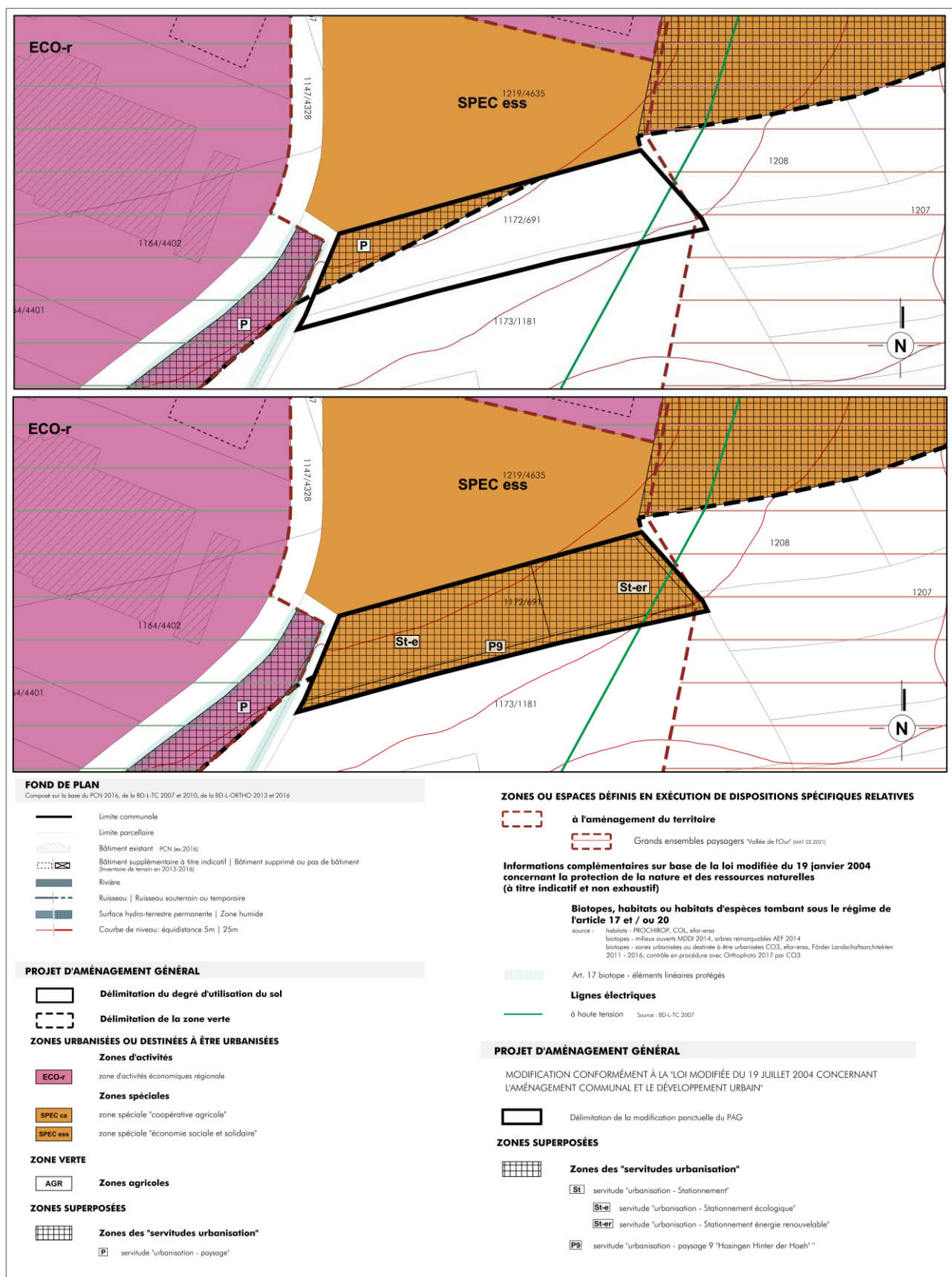


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem geänderten PAG (unten). Quelle: CO3 2026

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Parc Hosingen wurde am 26.11.2018 durch das Innenministerium und am 23.07.2018 durch das MDDI (Ministère ayant la protection de la nature dans ses attributions) 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“ (Fortschreibung nach RGD modifié 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 „Hinter der Hoeh“ wird keine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Hosingen ausgearbeitet, da in Kürze weitere punktuelle PAG-Änderungen in Prozedur gehen werden.

Die PAG-Änderung „Hinter der Hoeh“ 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 MECB weitergeleitet.

Das MECB kommt zu dem Schluss, dass insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-25-0118-NS/2.3, datiert auf den 28.10.2025). Diese Einschätzung stützt sich auf den Hinweis des MECB zur Notwendigkeit der Präzisierung der Reglementierung der „servitude urbanisation – paysage P9“, welche konkrete Angaben zur Bepflanzung des neu anzulegenden Grüngürtels (Hoch- und Mittelstamm-bäume und einheimische Sträucher bzw. Hecken) machen sollte. Zudem weist das MECB darauf hin, dass die Farbtemperatur der Beleuchtung in der Reglementierung der „servitude urbanisation – Stationnement“ festgelegt werden sollte (max. 3.000 Kelvin).

Da das Plangebiet gegenüber den Abgrenzungen der strategischen Umweltprüfung um 5m in Richtung Süden erweitert wurde, wurde im Zuge der Ausarbeitung der punktuellen PAG-Änderung eine zusätzliche Anfrage an das MECB gestellt. Die ergänzende Stellungnahme des MECB (Ref-N° D3-25-0118-NS/2.3, datiert auf den 08.01.2026) bestätigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und es demnach keiner vertiefenden Analyse bedarf.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchende Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Ausweisung als „zone spéciale économie sociale et solidaire“; Überlagerung mit „servitude urbanisation – Stationnement“; Reglementierung der „servitude urbanisation – paysage P9“; Aufhebung der Überlagerung mit der „servitude urbanisation – paysage“ (SU P) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sowie Überlagerung des südlichen und östlichen Randbereiches mit „servitude urbanisation – paysage P9“) 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]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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 – Zones d’activités économiques (PSZAE) Plan Directeur Sectoriel – Paysage (PSP)
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.

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.

Im Nachfolgenden werden die Ausweisungen der aktuellen Version der sektoriellen Leitpläne in Bezug auf die Planung beschrieben.

Plan Directeur Sectoriel – Zones d'activités économiques

Der „Plan Directeur Sectoriel – Zones d'activités économiques“ (PSZAE) formuliert auf der Ebene der Landesplanung verbindliche Vorgaben für die Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblichen Sektors. Diese lassen, in Abhängigkeit von Aussageschärfe und Konkretisierung, bei nachgeordneten Planungen, insbesondere auf kommunaler Planungsebene, Spielräume für eine eigenverantwortliche Ausgestaltung.

Ein wesentliches Ziel des PSZAE besteht darin, die für eine gewerbliche Entwicklung am besten geeigneten Flächen zu sichern. Er trifft verbindliche Aussagen zu den bestehenden und zukünftigen Aktivitätszonen auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene sowie zu interkommunalen Kooperationen.

Westlich des Plangebiets verläuft die vom PSZAE ausgewiesene regionale Aktivitätszone, die im PAG als Zone „ECO-r“ ausgewiesen ist. Da das Plangebiet außerhalb der regionalen Aktivitätszone liegt, ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die Aktivitätszone durch die vorliegende punktuelle PAG-Änderung. Durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze kann jedoch eine indirekte Entlastung der in der regionalen Aktivitätszone verorteten Stellplätze erzielt werden.



Abbildung 3: Abgrenzung der regionalen Aktivitätszone (rosa) sowie des Plangebiets (rot). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

Plan Directeur Sectoriel – Paysage

Der „Plan Directeur Sectoriel Paysage“ (PSP) übernimmt im Kontext der Landesplanung Luxemburgs eine doppelte Funktion: Er soll zur Sicherung bedeutsamer Räume für das Kulturerbe, das Naturerbe und das ökologische Netzwerk sowie gleichzeitig auch zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften Luxemburgs als Faktor für Lebensqualität und als Standortfaktor beitragen.

Östlich des Plangebietes ist vom PSP mit Stand 2025 eine „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l'Our“ ausgewiesen. Diese Zone dient der Sicherung und der kohärenten Weiterentwicklung großräumiger Landschaften, die eine hohe Prägnanz für Luxemburg und herausragende Landschaftsqualitäten besitzen. Südlich des Gewerbegebietes, in circa 320 m Entfernung, ist eine „coupure verte“ ausgewiesen.

Aufgrund des östlich tangierenden bzw. überlappenden ($< 30 \text{ m}^2$) „Grand Ensemble Paysager - Vallée de l'Our“ sowie aufgrund der Einsehbarkeit der Fläche wird im Rahmen der PAG-Änderung eine 4 m breite „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ im südlichen und östlichen Randbereich der Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung und Reglementierung der SU-P9 ist auf den spezifischen Standort und dessen naturräumliche Charakteristika angepasst. Dadurch soll die Integration in die Landschaft sichergestellt werden sowie Auswirkungen auf den großen Landschaftsraum vermieden werden. Im Bereich der o.a. Überlappung des Plangebiets mit dem großen Landschaftsraum wird durch die Überlagerung mit der SU-P9 lediglich eine Bepflanzung, jedoch keine Bebauung angestrebt. Durch Anwendung dieser Maßnahmen werden keine erheblichen Auswirkungen für den Großen Landschaftsraum „Vallée de l'Our“ erwartet. Aufgrund der o.a. Distanz zur südlich sich befindenden „coupure verte“ sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.



Abbildung 4: Ausweisungen des PSP (Stand 2025) im Bereich des Plangebiets (rot umrandet): Die „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l'Our“ (dunkelgrün) und die „coupure verte“ (hellgrün). Quelle: geoportail.lu 2025

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3 Kommunalen Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

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

→ Es besteht kein 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

Die Parzellen 1172/5152 und 1173/1181 befinden sich im Besitz des *Forum pour l'emploi*. Die Parzelle 1219/4653 (auf der das Gebäude des *Forum pour l'emploi* steht) gehört der Gemeinde Parc Hosingen.

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

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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	-
5.5 Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme des Pkt. 5.1 (Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration).

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Die Fläche fällt um circa 10% gen Süden ab und befindet sich im Süden der Ortschaft Hosingen. Da südlich und östlich der Fläche landwirtschaftlich genutzte Flächen („zone agricole“) angrenzen, ist sie von Süden und Osten aus stark einsehbar.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung ist die Reglementierung und Überlagerung mit der „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ im südlichen und östlichen Randbereich der Fläche vorgesehen, um eine Integration in die Landschaft zu gewährleisten. Die Breite der „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ wird im grafischen Teil des PAG auf 4 m festgelegt. So wird einerseits der Topografie und Einsehbarkeit Rechnung getragen und andererseits durch die Eingrünung eine physische Begrenzung des Parkplatzes erwirkt.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
7.1	Verkehrsnetze	-
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	Entlastung des öffentlichen Stellplatzangebotes in der Umgebung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme des Pkt. 7.3 (Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen)

7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Da Betriebe und damit Arbeitsplätze vor allem in Hosingen (unter anderem im benachbarten regionalen Gewerbegebiet „Op der Héi“) vorhanden sind, pendeln bereits viele Personen mit Fahrzeugen in die Ortschaft ein. Neben privaten Stellplätzen auf Firmengeländen existieren öffentliche Stellplätze entlang der angrenzenden Straße „Op der Héi“. Die vorhandenen Parkplätze des *Forum pour l'emploi* nördlich des Plangebiets decken nicht den tatsächlichen Bedarf der Mitarbeitenden. Der bestehende Mangel an Stellplätzen führt zu einer Überlastung der öffentlichen Parkmöglichkeiten und wirkt sich in Form von nicht regelkonformen Parken im öffentlichen und privaten Raum aus.

Die punktuelle PAG-Änderung sieht die vor dem Hintergrund des Stellplatzbedarfs der Mitarbeitenden des *Forum pour l'emploi* eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs um ca. 0,56 ha vor. Somit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Parkplatzes im Plangebiet geschaffen werden, womit dem Stellplatzbedarf und den Aktivitäten *Forum pour l'emploi* Rechnung getragen werden kann. Die geplante Erweiterung trägt somit dazu bei, eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Areals zu gewährleisten. Dadurch soll auch eine Entlastung der (öffentlichen und privaten) Stellplätze in der Umgebung erzielt werden, wodurch der öffentliche Raum aufgewertet und die Verkehrssituation insgesamt verbessert werden soll.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	-
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Versiegelung
9.2	Schutzgut Landschaft	Maßnahmen zur Eingrünung
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	FFH-Schutzgebiet Beleuchtung
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Stromleitung
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1, 9.2, 9.3 und 9.4.

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Die Plangebietsfläche fällt mit circa 10% gen Süden ab und ist aktuell unversiegelt. Das Gebiet beherbergt keine landschaftlich exzellenten Böden.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung soll der bebaubare Bereich um 0,56 ha erweitert werden. Das Projekt sieht eine teilweise Versiegelung der Fläche durch den Parkplatzausbau vor. Die Versiegelung soll auf ein Minimum beschränkt werden und es wird ein großer Fokus auf die Wasserdurchlässigkeit der Materialien gelegt. So soll eine Versickerung des Oberflächengewässers vor Ort gesichert werden. Trotz der Erweiterung des bebaubaren Bereichs sollen die Auswirkung auf das Schutzgut Boden durch die somit zu erzielende möglichst geringe Versiegelung geringgehalten werden. Um dies planungsrechtlich festzuhalten, wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung eine neue „Servitude“ reglementiert und der westliche und zentrale Teil des Plangebiets mit dieser „servitude urbanisation – Stationnement écologique“ (Su-St-e) überlagert.

9.2 Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche grenzt im Osten an eine „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l’Our“ (siehe PSP 2025). Nördlich und westlich grenzen Bestandsbetriebe an, südlich und östlich grenzt offenes, landwirtschaftlich genutztes Land an. Bestandsgebäude des nordöstlich angrenzenden Betriebes überragen das Gelände. Das Plangebiet befindet sich auf einem Plateauhang und ist aus südlicher und östlicher Richtung einsehbar. Aus diesem Grund ist der nordwestliche Teil des Plangebietes im PAG en vigueur mit einer „zone de servitude urbanisation – paysage“ überlagert.

Mit der punktuellen PAG-Änderung wird die bestehende „zone de servitude urbanisation – paysage“ (SU P) aufgehoben und stattdessen eine neue „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ (SU P9) entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze zum Offenland überlagert. Dies dient der Sicherstellung der landschaftlichen Integration gen Süden und Osten. Diese 4 m breite, randliche Eingrünung des Plangebietes soll mit heimischen Gehölzen auf mind. 80% der Fläche der „Servitude“ bepflanzt werden. Durch die damit angestrebte landschaftliche Integration ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den im PSP ausgewiesenen Großen Landschaftsraum „Vallée de l’Our“ zu rechnen (vgl. Pkt. 1.5).

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Südlich des Plangebiets in circa 180 m Entfernung liegen die Ausläufer des FFH-Gebietes LU0001002 „Vallée de l’Our de Ouren a Wallendorfer Pont“ und des Vogelschutzgebietes LU0002003 „Vallée supérieure de l’Our et affluents“. Darüber hinaus liegen in circa 600 m Entfernung westlich das FFH-Gebiet LU0001006 „Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“ sowie das Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région du Kiischpelt“. Eine potenziell erhebliche Betroffenheit von NATURA2000-Schutzgebieten konnte im Rahmen der SUP zum PAG der Gemeinde Parc Hosingen ausgeschlossen werden.

Ebenso wurden im Rahmen der SUP zum PAG Parc Hosingen für die Fläche keine artenschutzrechtliche Betroffenheit sowie keine geschützten Biotope und/oder Habitats identifiziert.

Aufgrund der Distanz zu den oben angeführten FFH- und Vogelschutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten. Im Randbereich zum Offenland hin sollte das Plangebiet eingegrünt werden, um eine Integration sicherzustellen. Dazu wird der Bereich mit der „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ überlagert, welche im Zuge der punktuellen PAG-Änderung reglementiert wird (vgl. Pkt. 1.5, 9.2). Für den Parkplatz ist eine für Insekten und Fledermäuse verträgliche Beleuchtung mit nach unten gerichtetem Lichtstrom vorzusehen, der eine Farbtemperatur von 3.000 Kelvin nicht überschreitet. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, werden im Zuge der punktuellen PAG-Änderung entsprechende Vorgaben zur Beleuchtung in der Reglementierung der „Servitude urbanisation – stationnement“ festgelegt.



Abbildung 5: Natura2000 - FFH-Schutzgebiete „Vallée de l’Our de Ouren a Wallendorfer Pont“ und „Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“ in der Nähe des Plangebiets (rot umrandet). Die Vogelschutzgebiete „Vallée supérieure de l’Our et affluents“ sowie „Région du Kiischpelt“ sind deckungsgleich mit den genannten FFH-Schutzgebieten. Quelle: geoportail.lu 2025

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Gemeinde wird von zwei 65kV-Leitungen durchzogen. Eine davon verläuft von Nord (Schwarzenhiwwel) nach Süd annähernd parallel zur N 7, die zweite beginnt ebenfalls auf Schwarzenhiwwel, zweigt aber nahe den Dorscheiderhaischen in Richtung Südwesten ab an Neidhausen und Bockholtz vorbei in Richtung Kiischpelt.

Laut einem Rundschreiben von 1994 ist von Hochspannungsleitungen ein Abstand von 20m beidseits von der Wohnbebauung einzuhalten.

Das Plangebiet wird am südöstlichen Rand von einer Hochspannungsleitung durchzogen. Die Höhe und Lage der geplanten Überdachung (Photovoltaik; s. Kapitel II 2.2) muss den Abstand und den Verlauf der Hochspannungsleitung berücksichtigen. Diesbezüglich wird eine Absprache mit Creos empfohlen.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	„sous-zone de la zone d’observation archéologique“
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme des Pkt. 12.2.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes (Denkmalschutz)

Archäologisch sensible Bereiche unterstehen dem Schutz gemäß der „Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel“. Das „Institut National de Recherches archéologiques“ (INRA) unterscheidet bei archäologisch relevanten Flächen zwischen zwei Zonen:

- ▶ „Zone d’observation archéologique“ (Archäologische Beobachtungszone) (ZOA)
- ▶ „Sous-zone de la zone d’observation archéologique“ (Unterzone der archäologischen Beobachtungszone)

Das Plangebiet befindet sich in einer Unterzone der archäologischen Beobachtungszone (ZOA). Die weitere Vorgehensweise und die Notwendigkeit von archäologischen Grabungen bzw. Sondierungen sind mit dem INRA abzustimmen.

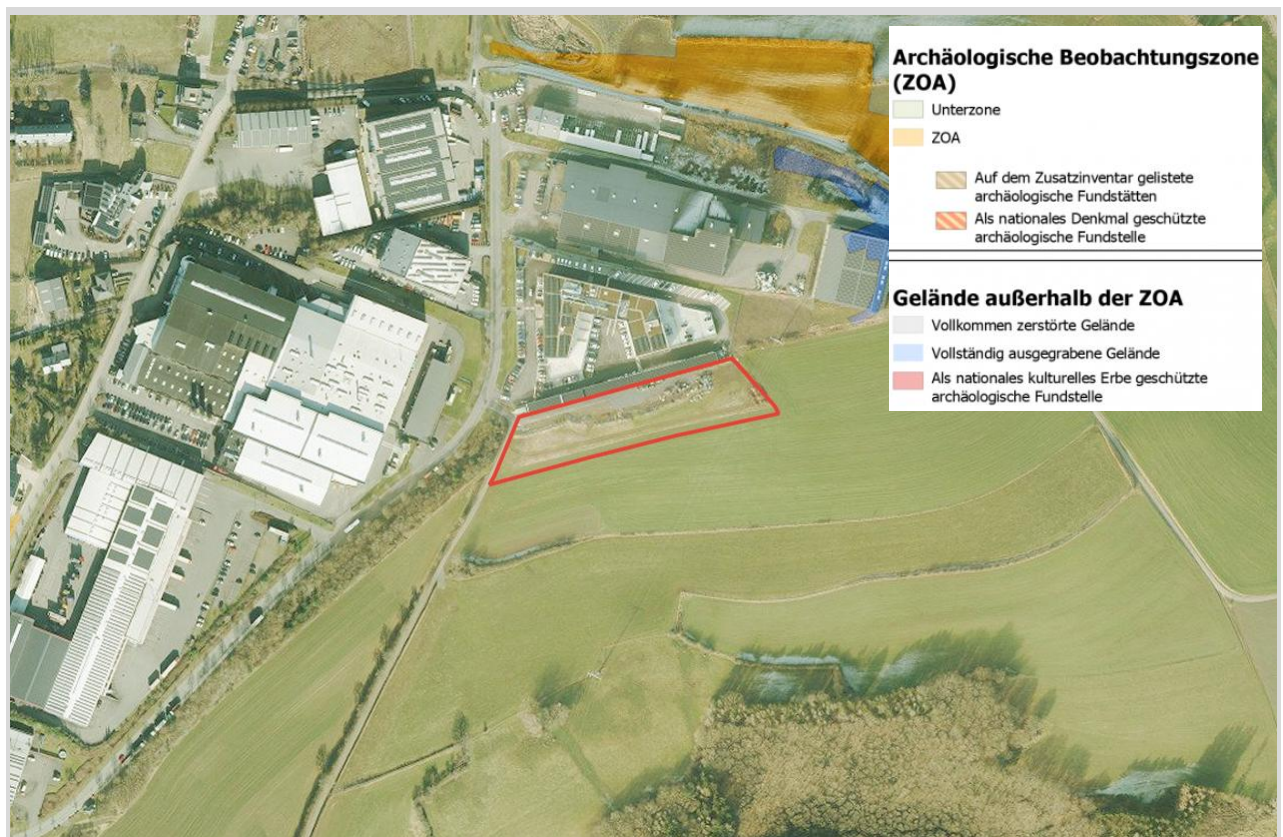


Abbildung 6: Archäologische Beobachtungszonen gemäß Klassierung des INRA mit Lokalisierung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
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	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3	motorisierter Verkehr	Parkplatz
2.4	privates Parkraummanagement	Parkplatz

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.3 und Pkt. 2.4.

2.3 motorisierter Verkehr

und

2.4 privates Parkraummanagement

Die punktuelle PAG-Änderung ermöglicht die Erweiterung des Parkplatzes für das *Forum pour l'emploi* und somit die Deckung des realen Parkplatzbedarfs der Mitarbeitenden. Gleichzeitig wird auf eine Entlastung des Parkraums entlang der Straße „Op der Héi“ und auf den Flächen der benachbarten Betriebe abgezielt.

Das Konzept sieht die Herstellung von ca. 116 neuen Stellplätzen vor. Im westlichen Bereich, welcher im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung mit einer Servitude „ST-e“ überlagert wird, sollen 92 Stellplätze als ökologische Stellplätze (mit einer wassergebundenen Decke, die eine bessere Wasserdurchlässigkeit und geringere Versiegelung aufweist) umgesetzt werden. Vorgesehen sind 7 Parkplätze für Menschen mit Behinderungen (PMR, „personnes à mobilité réduite“) zentral an der nördlichen Plangebietsgrenze. Diese erlauben mit einer Breite von 3,50 m ein einfacheres Ein- und Aussteigen aus den Fahrzeugen und sind in unmittelbarer Nähe zum *Forum* angesiedelt. Im östlichen Bereich, der mit einer Servitude „ST-er“ überlagert wird, sind 17 Stellplätze mit wassergebundener Decke sowie eine mit Solarpaneelen versehene Überdachung für Nutzfahrzeuge vorgesehen.

Durch eine senkrechte Anlegung der Stellplätze gegenüber der Fahrgassen wird auf eine rationale Flächennutzung abgezielt, da somit eine größtmögliche Anzahl von Parkplätzen hergestellt werden kann. Die Fahrgassen sind mit einer Breite von 6 m vorzusehen, sodass zwei Fahrzeuge problemlos passieren können (Gegenverkehr), senkrecht Einparken möglich ist und lange Fahrwege verhindert werden. Die Zufahrt zum Parkplatz soll aus westlicher Richtung erfolgen (von der Straße „Op der Héi“ aus). Eine Verbreiterung des Zufahrtweges kann langfristig angedacht werden. Eine Fußgänger Verbindung soll zentral vom Parkplatz zu den Gebäuden des *Forum pour l'emploi* führen.



Abbildung 7: Konzept der Parkplatzerweiterung auf der Plangebietsfläche. Quelle: CO3 2025.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Hinter der Hoeh“, Hosingen
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Eingrünung
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	„Grand Ensemble Paysager“
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 3.1 und 3.2.

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Es sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um die landschaftliche Integration der nördlich gelegenen Gebäude und des Parkplatzes des *Forum pour l'emploi* zu gewährleisten. Zwischen den Parkstreifen im zentralen und westlichen Teil des Parkplatzes sieht das Konzept zur Verbesserung der Integration der Stellplätze und der nördlich angrenzenden Gebäude in die gegen Süden abfallende Landschaft einen ca. 3 m breiten Grünstreifen mit einheimischen Bäumen (Mittelstämme, um die Beschattung der nördlich gelegenen Photovoltaikpaneele so gering wie möglich zu halten) und Sträuchern vor. Die Sträucher sollen eine ausreichende Höhe haben (mind. 1,80 m), um das Verdecken der Autos und damit die landschaftliche Integration gewährleisten zu können. Für die Integration aus Richtung Süden und Osten sorgt am südlichen und östlichen Plangebietsrand ein mind. 4 m breiter, zu 80% mit einheimischen Bäumen (Hoch- und Mittelstämme) und Sträuchern beplanzter Wall, der deckungsgleich mit der „Servitude urbanisation – paysage P9“ ist. Zudem soll ein ca. 50 cm breiter, unmittelbar an die südlich und östlich benachbarten Parzellen Krautsaum angelegt werden.

Aufgrund des Gefälles in Richtung Süden sind Terrassierungsarbeiten notwendig, die so gering wie möglich gehalten werden sollen. Sollten Stützmauern notwendig sein, wird das Anlegen von Trockenmauern empfohlen. Unterhalb der südöstlich verlaufenden Hochspannungsleitung sind aus Sicherheits- und Beeinträchtigungsgründen lediglich Sträucher vorgesehen.

Im folgenden Pflanzkonzept wird neben der möglichen Anordnung der Stellplätze die vorgesehene Bepflanzung dargestellt und gelistet.



Abbildung 8: Pflanzkonzept. Quelle: CO3 2025.

Die vorgeschlagen Arten wurden in 4 Kategorien unterteilt (siehe Abbildung):

Liste 1 – Hochstamm

- ➔ Speierling (*sorbus domestica*)
- ➔ Hainbuche (*carpinus betulus*)
- ➔ Waldkiefer (*pinus sylvestris*)
- ➔ Birne (*pyrus*)
- ➔ Kirsche (*prunus cerasus*)

Liste 2 - Mittelstamm

- ➔ Feldahorn (*acer campestre*)
- ➔ Vogelkirsche (*prunus avium*)
- ➔ Holzbirne (*pyrus pyraister*)
- ➔ Obstbäume

Liste 3 - Sträucher

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

Liste 4 - Sträucher

- ➔ Gewöhnlicher Schneeball (*viburnum opulus*)
- ➔ Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- ➔ Heckenkirsche (*lonicera xylosteum*)
- ➔ Hagebutte (*rosa canina*)
- ➔ Holunder (*sambucus nigra*)
- ➔ Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- ➔ Rotbuchenhecken (*Fagus sylvatica*)

3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse

Der „Plan Directeur Sectoriel Paysage“ soll zur Sicherung bedeutsamer Räume für das Kulturerbe, das Naturerbe und das ökologische Netzwerk sowie gleichzeitig auch zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften Luxemburgs als Faktor für Lebensqualität und als Standortfaktor beitragen. Östlich des Plangebietes ist vom PSP mit Stand 2025 eine „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l’Our“ ausgewiesen. Diese Zone dient der Sicherung und der kohärenten Weiterentwicklung großräumiger Landschaften, die eine hohe Prägnanz für Luxemburg und herausragende Landschaftsqualitäten besitzen. Südlich des Gewerbegebietes (in ca. 320 m Entfernung) ist eine „coupure verte“ ausgewiesen.

Aufgrund des tangierenden „Grand Ensemble Paysager“ sowie aufgrund der Einsehbarkeit der Plangebietsfläche wird im Rahmen der PAG-Änderung eine 4 m breite „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ im südlichen und östlichen Randbereich ausgewiesen. Die Fläche der „zone de servitude urbanisation – paysage P9“ sollte zu mindestens 80% mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen versehen werden. Unter Punkt 3.1 wird das Bepflanzungskonzept beschrieben, welches eine Pflanzenvielfalt sowie eine Landschaftsintegration der Plangebietsfläche gewährleisten soll. Es soll auf Stützpfeiler verzichtet werden, um die landschaftliche Integration gewährleisten zu können. Gleichzeitig sollen Aushub- und Terrassierungsarbeiten geringgehalten werden.

Durch Umsetzung der planungsrechtlichen Maßnahmen und des Pflanzkonzepts werden keine erheblichen Auswirkungen für den Großen Landschaftsraum „Vallée de l'Our“ erwartet.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

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

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Parc Hosingen basiert auf dem „Règlement grand-ducal modifié 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_27_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Hosingen au lieu-dit « Hinter der Hoeh ».

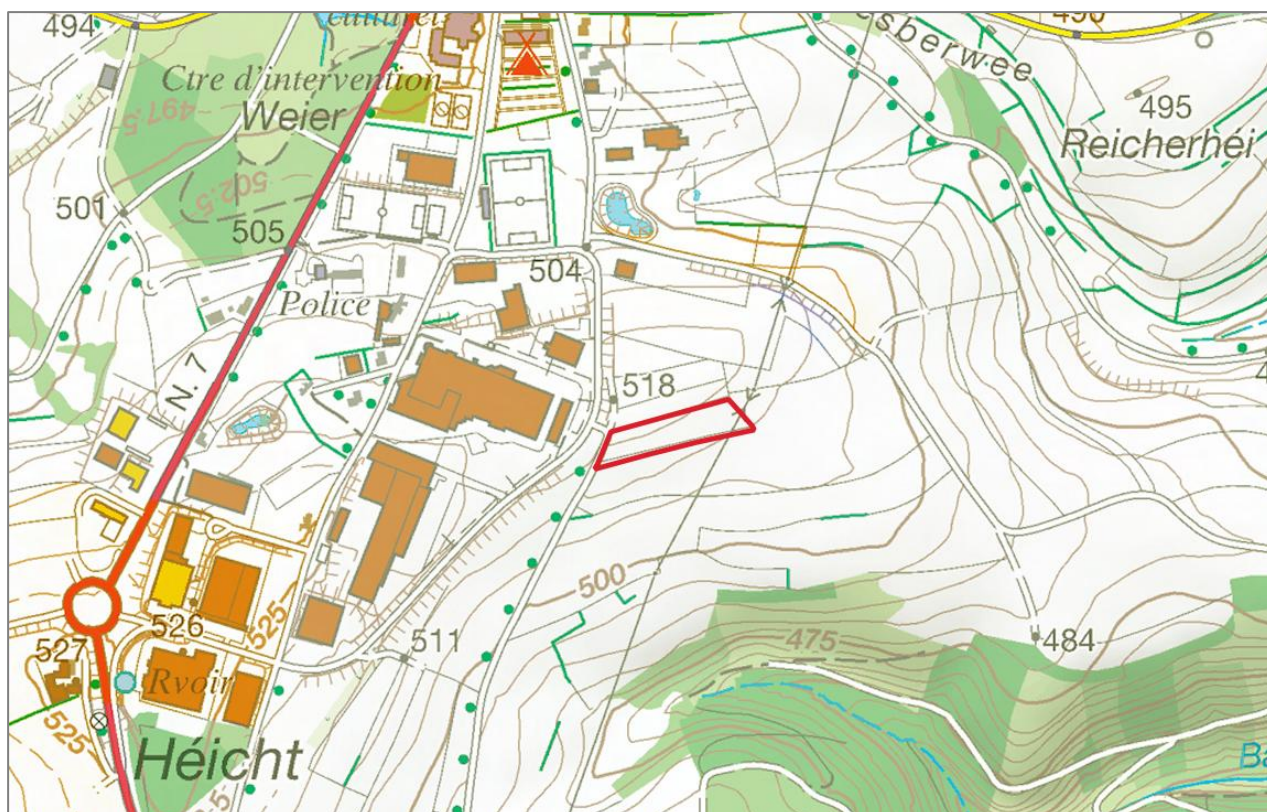


Abbildung 9: Extrait de carte topographique avec localisation du terrain (en rouge ; sans échelle, Nord en haut). Source : geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025.

Sont concernées les parcelles suivantes de la Section HnE de Hosingen :

- 1172/5152 (PCN 2025)
- 1173/1181

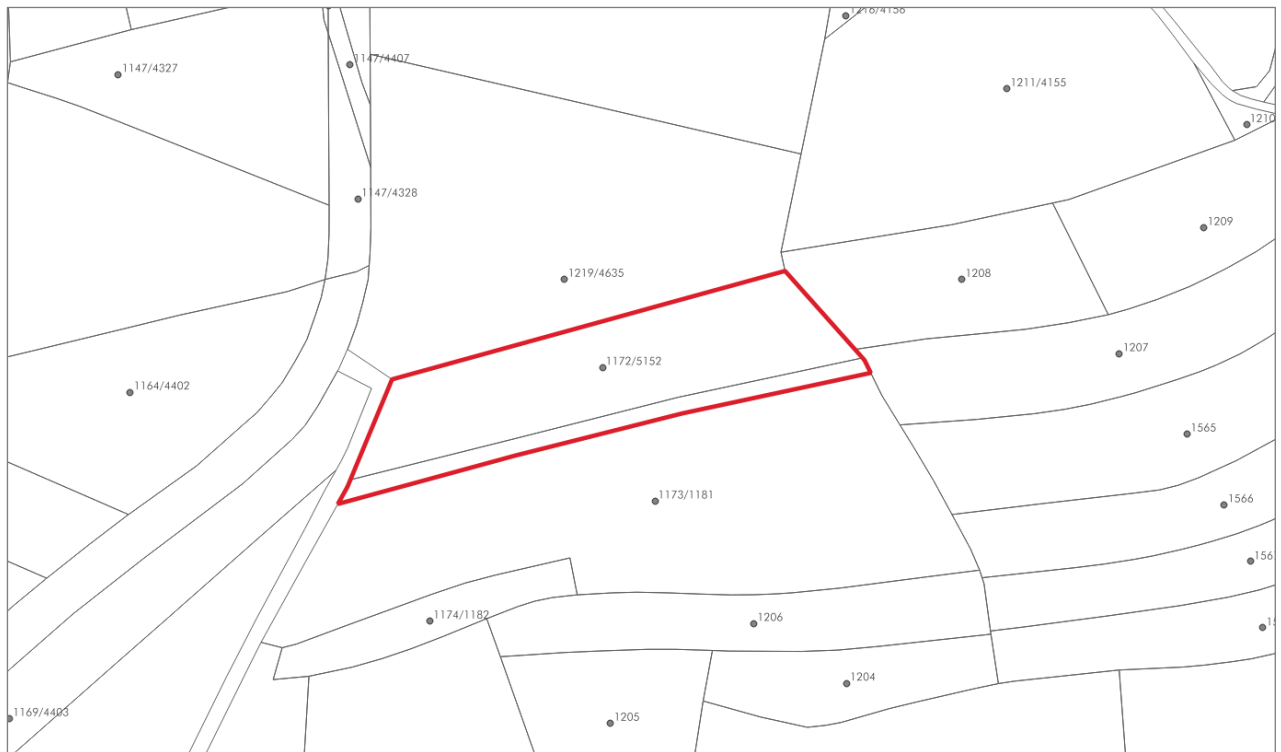


Abbildung 10: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : Administration du cadastre et de la topographie 2025, modifiée par CO3 2025.

La modification ponctuelle concerne les parties graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- reclassement d'une « zone agricole » en « zone spéciale – économie sociale et solidaire »
- suppression de la « servitude urbanisation – paysage » (SU P) dans la partie nord-ouest de la zone du plan
- superposition des zones de servitudes suivantes :
 - « servitude urbanisation – stationnement écologique (SU-St-e) »
 - « servitude urbanisation – stationnement énergie renouvelable (SU-St-er) »
 - « servitude urbanisation – paysage P 9 (SU-P9) »

Partie écrite :

- Réglementation de la « zone de servitude urbanisation – paysage P 9 » (Hosingen « Hinter der Hoeh ») (article 23.3)
- Adaptation de l'article 23.6 relative à la « Servitude urbanisation – stationnement (St) »

3.2 Partie écrite

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

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 23 Zones de servitude « urbanisation »

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 oeuvre 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 »
- P 7 : Hosingen « Auf der Schwasselsbach »
- P 9 : *Hosingen « Hinter der Hoeh »*

[...]

Servitude « urbanisation – paysage P 9 » (Hosingen « Hinter der Hoeh »)

En vue d'assurer l'intégration de la zone spéciale « économie sociale et solidaire (SPEC ess) » dans le paysage, la plantation d'un rideau vert composé d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles est de rigueur sur 80% de la surface totale de la zone couverte par la servitude « urbanisation – paysage P9 ».

[...]

Art. 23.6 **Servitude « urbanisation – stationnement » (St)**

En zone de servitude « urbanisation – stationnement » tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres sont interdits.

En zone « ECO-c1 auf dem 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 ».

En zone spéciale « économie sociale et solidaire (SPEC ess) » la servitude « urbanisation – stationnement » est subdivisée en servitude « urbanisation stationnement écologique (SU St-e) et en zone de servitude urbanisation énergie renouvelable (SU-St-er) ».

Les parkings doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

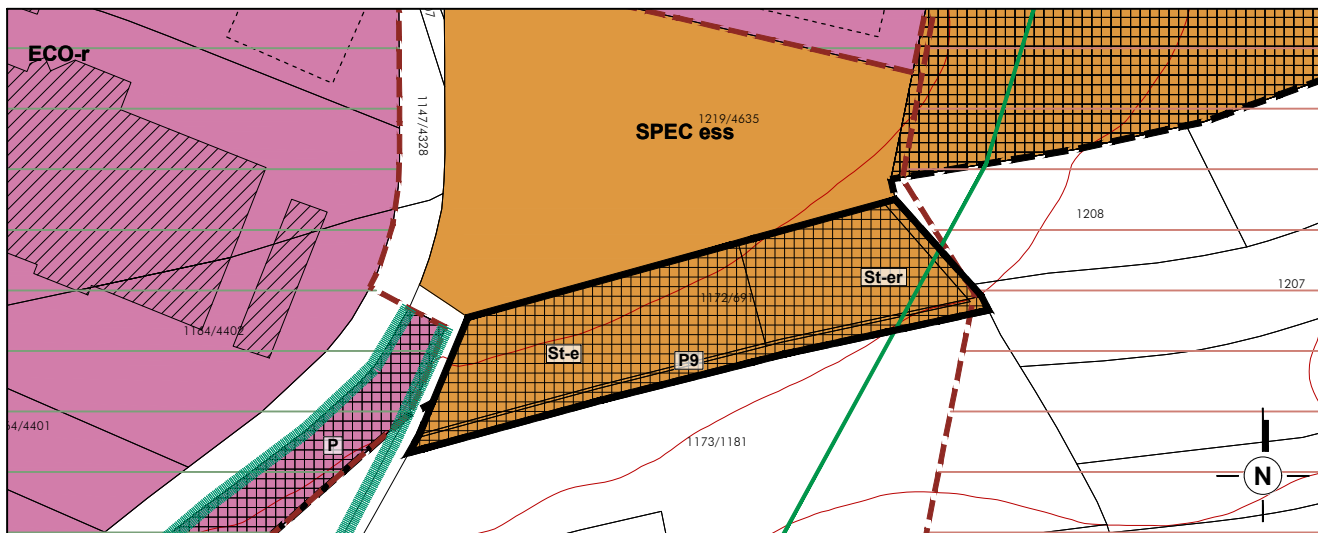
- *l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes est à favoriser afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol ;*
- *les déblais et remblais sont à limiter au strict minimum. Les murs de soutènement sont à intégrer dans le paysage moyennant des plantations. Un avis préalable du service technique relative à l'intégration paysagère des travaux de terrassement projetés est requis.*
- *des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies composées d'essences indigènes et adaptées à la station doivent être intégrés à l'aménagement ;*
- *l'éclairage doit être conçu en utilisant des lampes équipées d'optiques dirigeant le flux lumineux vers le bas, de sorte que le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieure (ULOR – Upper Light Output Ratio) soit inférieur à 0,5% et que la température de couleur des lampes soit inférieure ou égale à 3.000 kelvins.*

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation stationnement écologique (SU St-e) », toute construction est interdite, à l'exception des infrastructures propres à l'utilisation du site en tant que parking écologique.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation stationnement énergie renouvelable (SU-St-er) », outre les infrastructures propres à l'utilisation du site en tant que parking écologique, la couverture des emplacements de stationnement moyennant des installations photovoltaïques est autorisée.

L'aménagement du site doit s'orienter au concept joint à la modification ponctuelle « hinter der Hoeh ».

3.3 Partie graphique



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 du degré d'utilisation du sol
- ▭ Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'activités

ECO-r zone d'activités économiques régionale

Zones spéciales

SPEC ca zone spéciale "coopérative agricole"

SPEC ess zone spéciale "économie sociale et solidaire"

ZONE VERTE

AGR Zones agricoles

ZONES SUPERPOSÉES

Zones des "servitudes urbanisation"

P servitude "urbanisation - paysage"

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

à l'aménagement du territoire

P Grands ensembles paysagers "Vallée de l'Our" [MAT 02.2021]

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 17 et / ou 20

source : habitats - PROCHIROP, COI, efor-ersa
biotopes - milieux ouverts MDDI 2014, arbres remarquables AEF 2014
biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3, efor-ersa, Förder Landschaftsarchitekten 2011 - 2016, contrôle en procédure avec Orthophoto 2017 par CO3

Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés

Lignes électriques

à haute tension Source : BD-L-TC 2007

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

▭ Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

ZONES SUPERPOSÉES

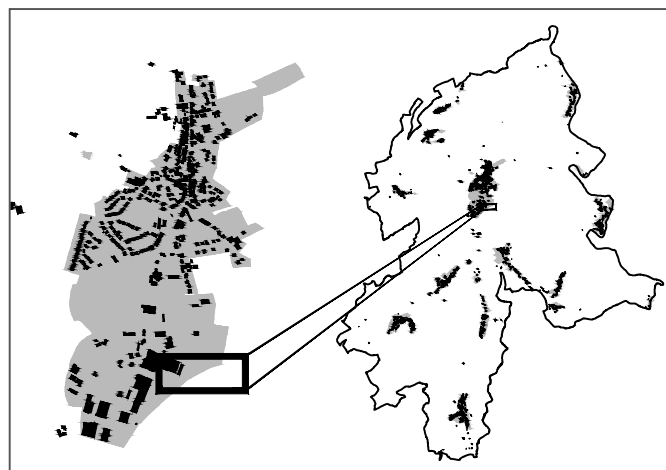
Zones des "servitudes urbanisation"

St servitude "urbanisation - Stationnement"

St-e servitude "urbanisation - Stationnement écologique"

St-er servitude "urbanisation - Stationnement énergie renouvelable"

P9 servitude "urbanisation - paysage 9 "Hosingen Hinter der Hoeh" "



Ref. n°: 74C/

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC 2007 et 2010 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

OBS 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COncEpt COncil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd. de l'Alzette
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 PAG modifié - localité de Hosingen, "Hinter der Hoeh"

Modifications

de

Date

Ind.

-

-

-

-

Echelle:

1 / 2.500

Plan n°:

1208_04_27_II

Indice:

Date:

13.01.2026

Élaboré:

E. Nicotra

Contrôlé:

L. Guskowski

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.

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

LOCALITE DE HOSINGEN

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Parc Hosingen	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Hosingen	Avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	"Hinter der Hoeh"	Vote du conseil communal	
		surface brute	ca. 0,68 ha	Approbation ministérielle	
			surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	Nord	Commune de	Parc Hosingen	Surface du territoire	1.569,69 ha*
CDA	☐	Localité de	Hosingen	Nombre d'habitants	1.432 hab.**
Membre du parc naturel	Naturpark Our	Quartier de		Nombre d'emplois	empl.***
				Espace prioritaire d'urbanisation	
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2016 (ACT), HnE Hosingen				
	** CTIE (30/09/2025)				

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