



**MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
«ZONE BEP PARTIE GRAPHIQUE ET
ART. 17 PARTIE ECRITE »**

**Etude préparatoire partielle
Partie graphique
Partie écrite**

Dossier pour la saisine du conseil communal



Administration Communale
de Schuttrange
2, Place de l'église
L-5367 Schuttrange
Tel. (+352) 35 01 13 – 1
www.schuttrange.lu



LSC360
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence	LSC-20251891-URB
Référence rapport	LSC-20251891_URB_ModPAG_PGetPE_Zone_BEP

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Vivianne KEILS	10/2025
Vérifié par	Henning NIEBOER	11/2025

Résumé et modifications

-	Version initiale	11/2025

SOMMAIRE

1	KURZBESCHREIBUNG DES PROJEKTS	4
2	MOTIVATION	5
3	ETUDE PRÉPARATOIRE	7
3.1	Inventar und Analyse	7
3.1.1	Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext	7
3.1.2	Demographie	7
3.1.3	Wirtschaftliche Situation	7
3.1.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.1.5	Siedlungsstrukturen	8
3.1.6	Öffentliche Einrichtungen	10
3.1.7	Mobilität	11
3.1.8	Wasserwirtschaft	12
3.1.9	Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft	13
3.1.10	Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte	14
3.1.11	Städtebauliches Entwicklungspotenzial	15
3.1.12	Dienstbarkeiten	15
3.2	Entwicklungskonzept	17
3.3	Schéma directeur	17
4	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	19
5	PARTIE ECRITE	21
6	ANNEXE	23

1 KURZBESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Die vorliegende Modifikation betrifft den graphischen und schriftlichen Teil des *plan d'aménagement général* (PAG) der Katastersektion B de Munsbach der Gemeinde Schuttrange.

Genehmigungsdatum des PAG:	19/06/2019; Réf. 29C/012/2018
In der Folge geändert:	Modifikation PAG „Rue Principale“, Neuhausgen (Réf. : 29C/013/2021) Modifikation PAG „In der Acht“, Schuttrange (Réf.: 29C/014/2023) Modifikation PAG „Iwwersyren Fetschefeld“, Uebersyren (Réf.: 29C/015/2023) Modifikation PAG „Declassement Mairie“ à Schuttrange et „dispositions transitoires“ Art. 25 PE (Réf. : 29C/016/2024)
Plangrundlage :	PCN 2018
Einwohner in der Gemeinde ¹ :	4.454
Geplante Modifikation:	• Punktuelle Anpassung der Zonage: Umwidmung von Parzellen der <i>zone mixte villageoise (MIX-v)</i> in die <i>zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)</i> des quartier existant ; • Anpassung partie écrite Artikel 17 <i>Emplacements de stationnement</i> hinsichtlich der in der Zone BEP erforderlichen Mindestanzahl an Stellplätzen
Gesamtumfang der Änderung:	ca. 742 m ²

Zur Wahrung der Kohärenz macht die PAG-Anpassung zudem die Anpassung des graphischen Teils des *plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE)* erforderlich. Die Änderung des PAP-QE wird in einem separaten Dossier behandelt.

¹ Gemeindestatistik 01/2025

2 MOTIVATION

Die vorliegende Modifikation behandelt zum einen die Anpassung des graphischen Teils des PAG, in dem es zu einer Umwidmung von Parzellen von der *zone mixte villageoise (MIX-v)* in die *zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)* kommt. Grund dafür ist der Wunsch der Gemeinde 2 geplante öffentliche Projekte im Bestand zu realisieren. Es handelt sich dabei zum einen um den Bereich des Jugendhauses in der Rue Principale, sowie ein Gebäude in der Rue de Château.

Betroffen sind die folgenden Parzellen:

Parzellen (laut PAG en vigueur – PCN 2018)	Größe der Parzelle Berechnung mit GIS	Parzellennr. (Geoportail)	Ausweisung im PAG en vigueur:
1195/3507 199, Rue Principale	526,6 m ²	idem	zone mixte villageoise (MIX-v)
1052/3257 Rue du Château	215,3 m ²	1052/4476 1052/4477	

Abbildung 1 : Ausschnitt PAG en vigueur (oben) und Orthophoto (unten) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: PAG ev – AC Schuttrange 2025; Orthophoto 2025 – ACT (letzter Zugriff: 08.10.2025)

Des Weiteren kommt es zu einer Anpassung des Artikel 17 „*Emplacements de stationnement*“ bezüglich der Mindeststellplatzzahlen für BEP-Flächen.

Der Avis MECD bestätigt, dass von der vorliegenden Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3 ETUDE PRÉPARATOIRE

3.1 Inventar und Analyse

3.1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext

Die Gemeinde Schuttrange liegt östlich der Hauptstadt Luxembourg und gehört zu ihrem Einzugsgebiet. Ihr Siedlungsgebiet setzt sich aus den Ortschaften Munsbach, Schuttrange, Uebersyren, Schrassig und Neihaisgen zusammen. Aktuell leben gemäß Statistik (Stand: 01/2025) 4.454 Einwohner in der Gemeinde. Der Änderungsbereich gehört der Ortschaft Munsbach an und ist der Katastersektion B de Munsbach zugeteilt.

3.1.2 Demographie

Ohne Bezug zur PAG-Änderung.

3.1.3 Wirtschaftliche Situation

Ohne Bezug zur PAG-Änderung.

3.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle in der Rue Principale gehört der Gemeinde, während die Parzelle in der Rue du Château dem Verein „AMICALE POMPJEEEN MINSBECH-SCHETTER A.S.B.L.“ gehört.

3.1.5 Siedlungsstrukturen

Bei der Änderung handelt es sich um die Umwidmung mehrerer Parzellen von einer *zone mixte villageoise (MIX-v)* in die *zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)*. Da es sich um eine Umwidmung innerhalb des quartier existant handelt gelten die entsprechenden Regelungen des QE.

Abbildung 2 : Streetsmart-Aufnahme Änderungsbereiche Rue Principale



Es handelt sich zum einen um das Jugendhaus der Gemeinde Schuttrange in der 199, Rue Principale (Parzellennr. 1195/3507). Das ehemalige Einfamilienhaus wurde 2008 mit einem Anbau im hinteren Bereich erweitert und soll nun einer energetischen Sanierung unterzogen werden und dabei bestmöglich an die Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst werden. Zudem sollen erforderliche Raumhöhen (2. Etage) und die Erweiterung von nutzbarem Raum (unter dem Dach) durch den Ausbau des Gebäudes ermöglicht werden.

Quelle: Sigcom-Streetsmart360 (Aufnahme : 04.06.2024, letzter Zugriff: 08.10.2025)

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Maßnahmen für die Innen – und Außengestaltung sind im entsprechenden Architektenplan beschrieben, haben jedoch keinen konkreten Bezug auf die vorliegende Änderung.²

² RHAU architectes et urbanistes (2025) : Schëtter Jugendhaus. Dossier APS version du 06.09.2025

Abbildung 3 : Streetsmart-Aufnahme Änderungsgebiete Rue du Château

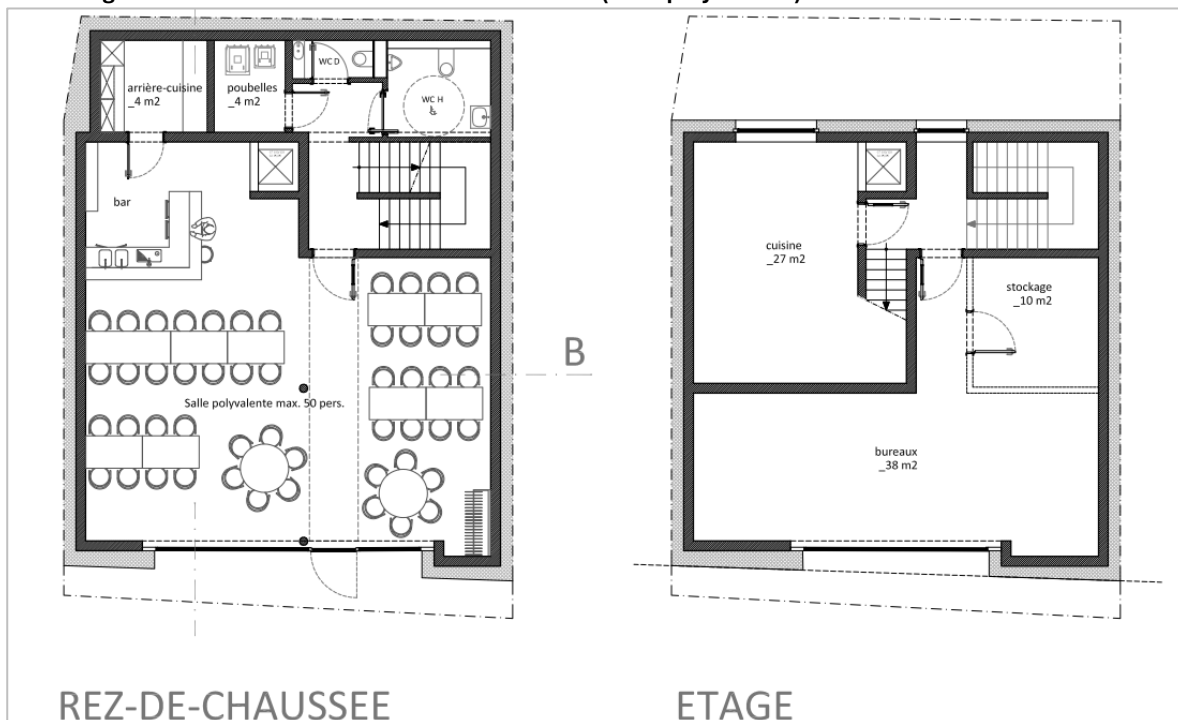


Quelle: Sigcom-Streetsmart360 (Aufnahme : 04.06.2024, letzter Zugriff: 08.10.2025)

Des Weiteren ist ein Gebäude in der Rue de Château betroffen. Im PAG en vigueur (PCN 2018) handelt es sich dabei um die Parzelle 1052/3257. Durch eine Neuparzellierung in dem Bereich sind daraus die Parzellen 1052/4476 und 1052/4477 geworden (gemäß Geoportail, letzter Zugriff: 08.10.2025). Zukünftig soll das Gebäude als multifunktionaler Versammlungsraum (salle polyvalente) genutzt werden können, z.B. für Vereinstreffen und andere Veranstaltungen.

Um die vorliegenden Pläne (Entwurf von Juni 2025) von NUNES architecte urbaniste umsetzen zu können, muss bspw. das Gebäudevolumen in der Höhe angepasst werden. Es sollen Räumlichkeiten für eine vielfältige Nutzung entstehen, die zu einer Verbesserung/Aufwertung des sozialen Dorflebens führen, da sie einen Ort der Begegnung und des Zusammenseins schaffen. Im Rahmen dieses Projektes ist auch die Einrichtung einer Nistwand für Fledermäuse vorgesehen, die eine Hohlstruktur aufweist, die die Fledermäuse als Quartier nutzen können.

Abbildung 4 : Ausschnitt Entwurf zum Mehrzweckraum (salle polyvalente)



Quelle: NUNES architecte urbaniste (06/2025)

Abbildung 5 : PAG situation existante (links) und situation projetée (rechts) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung nach Commune de Schuttrange (2025)

Dadurch, dass lediglich in zwei Bereichen bestehende Einzelgebäude umgebaut werden sollen, hat die vorliegende PAG-Anpassung keine substanziellen Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle Situation des Gesamt-PAG der Gemeinde.

3.1.6 Öffentliche Einrichtungen

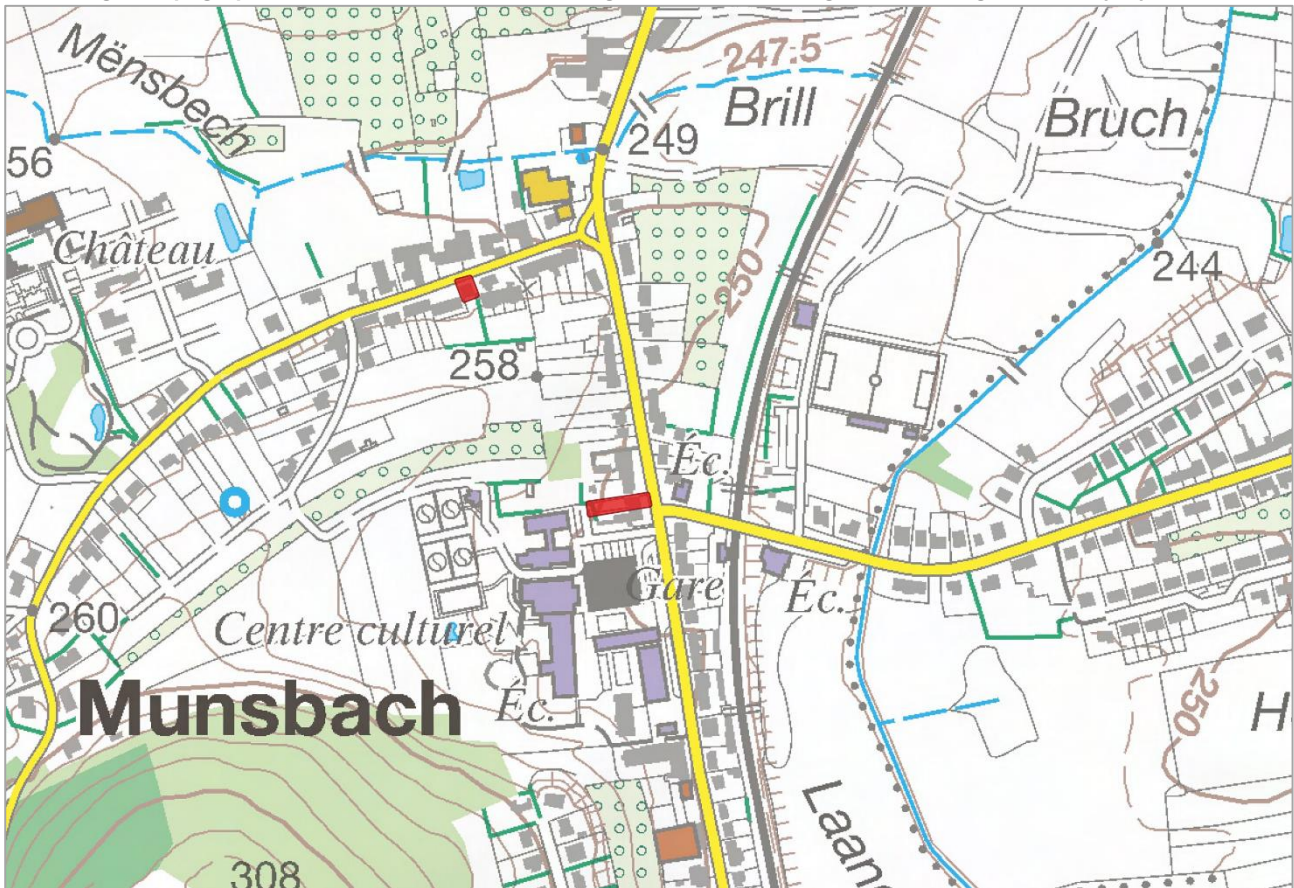
Durch die Anpassung des PAG vergrößert sich die Fläche der öffentlichen Einrichtungen um rund 740 m². Die Parzelle 1195/3507 in der Rue Principale grenzt direkt an den Bereich des Schulcampus, der ebenfalls als *zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)* ausgewiesen ist. Hier befindet sich derzeit der Standort des Jugendhauses, welcher im Nachgang an die Modifikation baulich verändert und erweitert werden soll.

Der zweite Änderungsbereich (Parzelle 1052/3257) behandelt die Bereitstellung eines multifunktionalen Versammlungsraums (Salle polyvalente) in der Rue de Château.

3.1.7 Mobilität

Die vorliegende Modifikation betrifft die Umwidmung bestehender Bebauung in die Zone BEP. Da die Gebäude künftig als Jugendhaus sowie als multifunktionaler Versammlungsraum (salle polyvalente) genutzt werden sollen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation der Gemeinde zu erwarten. Die Änderungsbereiche liegen zum einen an der Hauptverkehrsstraße der Gemeinde, der Rue Principale in Munsbach (CR132) sowie an der Rue de Château (CR185). Über den CR132 ist in Richtung Norden der Anschluss an die Autobahn A1 möglich (ca. 1,2 Kilometer Entfernung), Richtung Süden führt er bis zur Nationalstraße N28.

Abbildung 6 : Topographische Karte mit Verkehrsführung und Kennzeichnung der Änderungsbereiche (rot)



Quelle: Eigene Darstellung nach ACT (letzter Zugriff: 07.10.2025)

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist für beide Änderungsbereiche gegeben. Der Standort des Jugendhauses in der Rue Principale liegt unmittelbar in der Nähe der Haltestelle „Munsbach, Kulturzentrum“ und „Munsbach, Gare routière“ sowie des Bahnhofs der Gemeinde.

Der Änderungsbereich in der Rue de Château liegt innerhalb eines 300 Meter Erreichbarkeitsradius der Haltestelle „Munsbach, Minsber Baach“ (ca. 200 Meter Fußweg), sowie innerhalb des 750-Meter Radius zum Bahnhof (ca 470 Meter Fußweg).

Abbildung 7 : Übersicht der Bushaltestellen (mit Erreichbarkeitsradius von 300 m); bzw. des Bahnhofs (Erreichbarkeitsradius von 750 m) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung nach ACT (letzter Zugriff: 07.10.2025)

Aufgrund der optimalen Lage innerhalb der direkten Einzugsradien des öffentlichen Verkehrs (Bus und Bahn) sowie der Nähe zur bestehenden zentralen Parkgarage bzw. Stellflächen des Schulcampus, soll die Verpflichtung der Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen bei BEP-Flächen zukünftig entfallen. Dementsprechend wird der schriftliche Teil des PAG (partie écrite) angepasst und die diesbezügliche Verpflichtung entfallen.

3.1.8 Wasserwirtschaft

Für die Änderungsbereiche besteht kein Hochwasserrisiko, zudem liegen sie nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Für beide Flächen besteht ein punktuelles Starkregenrisiko (Abbildung 8). Für die geplanten baulichen Änderungen (Ausbau der Gebäude, v.a. Anpassung des Gebäudevolumens in der Höhe), die für die Änderungsbereiche vorgesehen sind, ergeben sich dadurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen.

Die Trink- und Abwasserversorgung der Gemeinde Schuttrange findet über die Syndikate SIDERE, bzw. SIDEST statt. Die Anbindung an die Zu- und Abwasserversorgung der Änderungsbereiche erfolgt über die bestehenden Strukturen in der Rue Principale, bzw. der Rue de Château.

Abbildung 8 : Starkregengefahrenkarte und Anbindung an Infrastrukturen (Wasser, Abwasser) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



		Fließgeschwindigkeit			
		< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 - 2 m/s	> 2 m/s
Wassertiefe	4-10 cm	mäßig	mäßig	hoch	hoch
	10 - 40 cm	mäßig	hoch	hoch	sehr hoch
	40 - 100 cm	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch
	> 100 cm	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
Wasserfläche					

Angelehnt an LUBW (2019): Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, Anhang 6

Abwasser:
— Mischwasser
Trinkwasser:
— Distribution communale

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Administration de la gestion de l'eau (letzter Zugriff: 08.10.2025), Sigcom (letzter Zugriff: 17.11.2025)

3.1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Es liegen keine unmittelbaren Berührungspunkte zu nationalen oder internationalen Schutzgebieten vor. Die Schutzgebiete ZH51 – Schlammwiss-Brill und Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre (Natura 2000) befinden sich in der Nähe (Luftlinie ca. 110 Meter zum Änderungsbereich in der Rue Principale) und 280 Meter zum Änderungsbereich in der Rue de Château. Des Weiteren befinden sich keine bekannten Biotope in den Änderungsbereichen.

Wie der Avis des MECB bestätigt, sind von der vorgesehen PAG-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.1.10 Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte

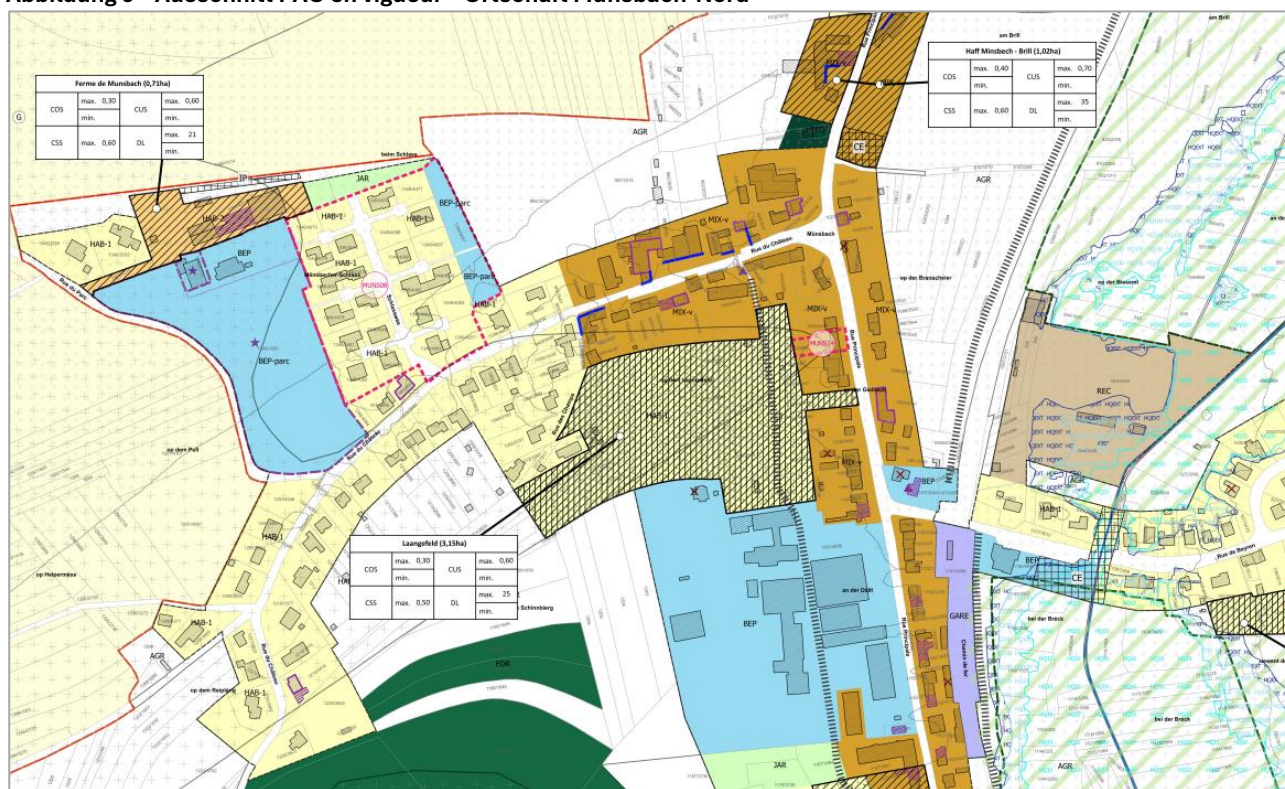
Plan d'aménagement général – PAG:

Genehmigungsdatum: 19.06.2019
Referenznr.: 29C/012/2018
Plangrundlage: PCN 2018

Plan d'aménagement particulier – quartier existant – PAP-QE :

Genehmigungsdatum: 27.04.2020
Referenznr.: 18456/29C
Plangrundlage: PCN 2018

Abbildung 9 – Ausschnitt PAG en vigueur – Ortschaft Munsbach-Nord



Quelle: Commune de Schuttrange (2025)

In der Folge wurde der PAG bereits mehrfach punktuell geändert:

- Modifikation PAG „Rue Principale“, Neuhausgen (Réf. : 29C/013/2021 ; 25.01.2022)
- Modifikation PAG „In der Acht“, Schuttrange (Réf.: 29C/014/2023; 11.12.2023)
- Modifikation PAG „Fetschefeld Nord“, Uebersyren (Réf. 29C/015/2023; 22.04.2024)
- Modifikation PAG „Declassement Mairie / Adaptation Art. 25 PE“, Munsbach (Réf. 29C/016/2024, 18.09.2025)

Zudem befinden sich die Modifikation „Laangefeld – BEP“ und „POS/Schéma directeur“ im Genehmigungsprozess.

3.1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Durch die vorliegende Änderung des PAG ergibt sich kein wesentliches Entwicklungspotenzial, da es sich um die Umwidmung einer bestehenden *zone mixte villageoise* in eine *zone de bâtiments et d'équipements publics* handelt. Die Flächen sind Teil des quartier existant und bereits komplett bebaut.

3.1.12 Dienstbarkeiten

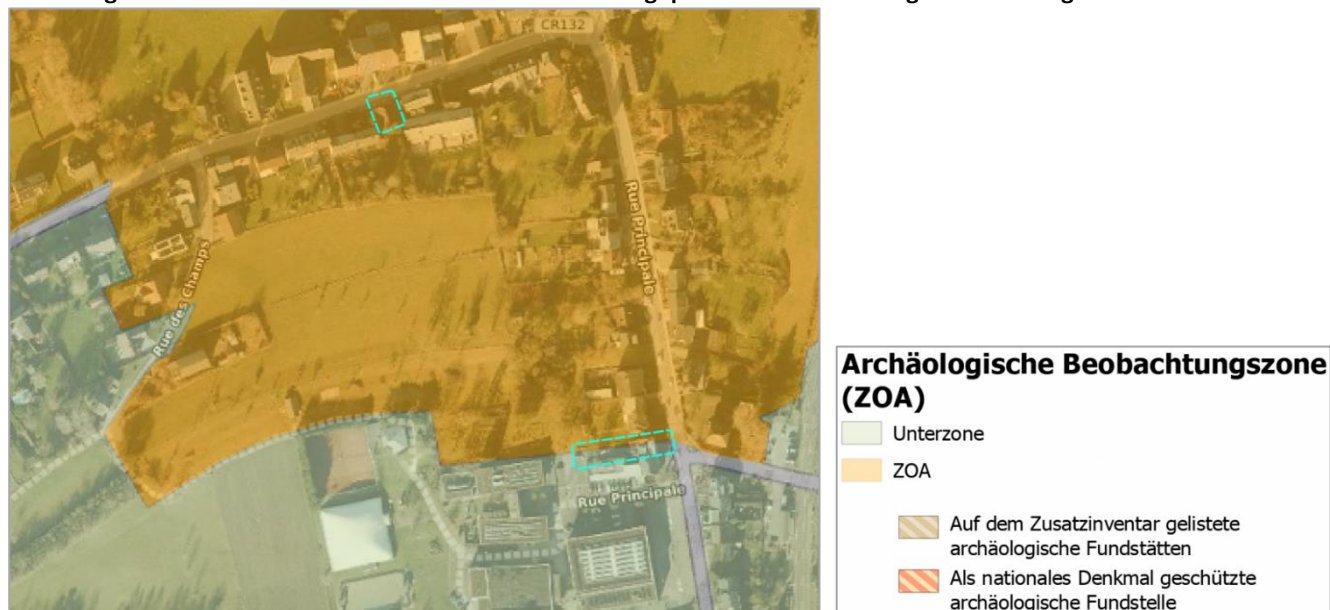
Die Änderungsbereiche liegen weder in einem Hochwassergefahrenbereich noch in einer Trinkwasserschutzzone. Es liegt jedoch eine Betroffenheit von einem Starkregenrisiko vor (siehe Kapitel zu Wasserwirtschaft).

Des Weiteren gibt es keine unmittelbaren Berührungspunkte mit nationalen oder internationalen Schutzgebieten, sowie Biotopen.

Es befindet sich keine bekannten Objekte oder Elemente des kommunalen oder nationalen Denkmalschutzes im Änderungsbereich. Gemäß „règlement grand-ducal du 26 juillet 2023 portant délimitation de la zone d'observation archéologique“, befindet sich der Änderungsbereich in der Rue de Château komplett und der Standort des Jugendhauses in der Rue Principale teilweise innerhalb der ZOA. Hier ist im Falle von baulichen Tätigkeiten das INRA zu kontaktieren. Die restliche Fläche befindet sich in der sous-zone, was bedeutet das hier noch keine Daten vorliegen.

Allgemein kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Änderungen des PAG keine erheblichen Auswirkungen auf den Gesamt-PAG der Gemeinde Schuttrange zu erwarten sind.

Abbildung 10 – Ausschnitt der Zone d'observation archéologique mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung nach ACT (letzter Zugriff: 10/2025)

3.2 **Entwicklungskonzept**

Die vorliegenden Entwicklungskonzepte in den Bereichen Städtebau, Mobilität/ Verkehr und Landschaft/ Umwelt bleiben durch die PAG-Änderung unbeeinflusst.

3.3 **Schéma directeur**

- Ohne Bezug zur PAG-Änderung.

4 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PG version existante – projetée
PG Demande d’approbation

5 PARTIE ECRITE

Version non-coordonnée
Adaptations en bleu

[...]

Art. 17 Emplacements de stationnement

(1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m², ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacements de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

(2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement dont la surface brute est inférieur ou égale à 42 m², un et demi (1,5) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieur à 42 m² et inférieur ou égale à 60 m², deux (2) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 60 m² pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface construite brute pour les bureaux, services administratifs, commerces, cafés et restaurants.;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface ou par tranche de 4 salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;

~~- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.~~

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

[...]

6 ANNEXE

Avis Dispense SUP

LISTE DES FIGURES

Abbildung 1: Ausschnitt PAG en vigueur (oben) und Orthophoto (unten) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche.....	5
Abbildung 2 : Streetsmart-Aufnahme Änderungsbereiche Rue Principale	8
Abbildung 3 : Streetsmart-Aufnahme Änderungsbereiche Rue du Château	9
Abbildung 4 : Ausschnitt Entwurf zum Mehrzweckraum (salle polyvalente).....	9
Abbildung 5 : PAG situation existante (links) und situation projetée (rechts) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche.....	10
Abbildung 6 : Topographische Karte mit Verkehrsführung und Kennzeichnung der Änderungsbereiche (rot)	11
Abbildung 7 : Übersicht der Bushaltestellen (mit Erreichbarkeitsradius von 300 m); bzw. des Bahnhofs (Erreichbarkeitsradius von 750 m) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche	12
Abbildung 8 : Starkregengefahrenkarte und Anbindung an Infrastrukturen (Wasser, Abwasser) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	13
Abbildung 9 – Ausschnitt PAG en vigueur – Ortschaft Munsbach-Nord	14
Abbildung 10 – Ausschnitt der Zone d’observation archéologique mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs ..	16



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu