

Datum Genehmigung: 09.03.2026

Versand: 10.03.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.22.168

Gemeinde Brugg; Gestaltungsplan "Annamatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. Oktober 2025
Mitwirkung	14. Februar 2025 bis 17. März 2025
Öffentliche Auflage	24. Oktober 2025 bis 24. November 2025
Beschluss Gemeinderat	1. Dezember 2025
Eingereicht zur Genehmigung	11. Februar 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	5. Januar 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Eine Beschwerde konnte aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 3. Juni 2020 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Gebiet "Annamatt" wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2020- 000648 vom 3. Juni 2020) in eine Arbeitszone I mit Gestaltungsplanpflicht umgezont, mit dem Ziel, ansässigen Gewerbebetrieben geeignete Flächen für deren Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich um eine bedingte Umzonung, die gemäss § 13

der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dahinfällt, sofern nicht spätestens sechs Jahre nach Inkrafttreten der BNO ein durch die Gemeinde beschlossener Gestaltungsplan (GP) vorliegt oder das dem GP zugrundeliegende Bauvorhaben zehn Jahre nach Inkrafttreten der BNO nicht in wesentlichen Teilen umgesetzt werden sollte.

Das Gebiet "Annamatt" befindet sich östlich vom eigentlichen Siedlungskern von Villnachern zwischen dem Siedlungsrand und dem Kraftwerk Wildegg-Brugg. Das Areal spannt sich zwischen der Schachen- und der Werkstrasse auf und wird nach Osten von der Anlage der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Villnachern begrenzt. Das gestaltungsplanpflichtige Areal beinhaltet eine Fläche von insgesamt rund 0,73 ha, worin die beiden Parzellen 574 (Schachenstrasse) und 575 (Gewerbeland im Eigentum der Einwohnergemeinde) enthalten sind.

Der vorliegende GP soll eine sorgfältig in den landschaftlichen Kontext eingepasste Bebauung ermöglichen, worin gewerbliche Nutzungen Platz finden können. Basierend auf einem Richtprojekt, das dem GP zu Grunde liegt, sollen so weit wie möglich angemessene Flexibilitäten in der Nutzung gewährleistet werden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Villnachern am 1. Dezember 2025 beschlossenen Vorlage:

- GP "Annamatt" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 3. Dezember 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 2. Oktober 2025 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Der vorliegende GP weist gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 1.2/6.3) in formeller Hinsicht keine Abweichung von der Grundordnung im Sinne § 21 Abs. 2 BauG auf, da insbesondere die Bestimmung der zulässigen Baumasse gemäss BNO ins GP-Verfahren verlagert wurden. Eine im Planungsbericht (Seite 39) nachvollziehbar begründete Abweichung gegenüber § 13 Abs. 1 BNO erfolgt hingegen in Bezug auf die Nutzung. Gemäss § 6 Abs. 3 SNV sollen mit dem vorliegenden GP Verkaufsnutzungen in Form von Fabrikläden mit auf dem Areal hergestellten Produkten zugelassen werden.

4.2.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Das vorliegende Richtprojekt ist aus einem mehrstufigen Verfahren hervorgegangen. Die Erkenntnisse aus der vorangegangenen Präqualifikation und Variantenstudie wurden in einer Synthese in das Richtprojekt überführt. Die siedlungs- und landschaftsgestalterische Einordnung der baulichen Struktur am Siedlungsrand wurde im Rahmen der Projektentwicklung durch die Projektbeteiligten Netwerch AG / arcoplan KLG sowie unter Begleitung von KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH ausführlich thematisiert. Dieses Vorgehen wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Das Richtprojekt ist wichtiger Bestandteil für den Prozess der Beurteilung eines Projekts in einem nachfolgenden Baugesuchsverfahren und dient insbesondere als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Umgebungsgestaltung. Dies wird in den SNV mit den Vorgaben gemäss § 3 Abs. 4 sowie § 13 Abs. 1 entsprechend verankert.

Ortsbild und Städtebau

Das Ortsbild von Villnachern ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutsam eingestuft. Der betroffene Perimeter liegt gemäss Inventarblatt in der Umgebungszone I "Uferzone" mit dem Erhaltungsziel a (generelle Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten). Eine Auseinandersetzung mit den Schutzinteressen des ISOS erfolgt im Planungsbericht, Kapitel 2.2. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (genehmigt durch den Regierungsrat am 3. Juni 2020) hat bereits eine umfassende Interessenabwägung hinsichtlich des Standorts der Arbeitszone im Gemeindegebiet stattgefunden. Die Festlegung einer Arbeitszone im Gebiet "Annamatt" steht in Widerspruch zu den Erhaltungszielen der betroffenen ISOS-Umgebungszone. Auf Basis der Standort- und Bedarfsermittlung hat die Gemeinde schlussendlich dennoch diesen Standort ausgewählt und die Zonierung entsprechend angepasst.

Zur Sicherung einer guten Einordnung der Bebauung ins Siedlungs- und Landschaftsbild an diesem sensiblen Standort wurde eine GP-Pflicht erlassen. In der Zielsetzung der GP-Pflicht wurde insbesondere die Herausforderung des Übergangs der neu geschaffenen Zone zur angrenzenden Landwirtschaftszone hervorgehoben. Die qualitativen Anforderungen an das Projekt und das Verfahren sind in Anbetracht dieser Rahmenbedingungen entsprechend hoch. Das vorliegende Richtprojekt ging aus einem qualitätssichernden Verfahren mit dem Ziel der bestmöglichen Einpassung der baulichen Strukturen in den Landschaftsraum hervor. Die Bebauungsstruktur des Richtprojekts orientiert sich gemäss Planungsbericht (Seite 29) am Vorbild eines bäuerlichen Gehöfts, bei dem sich die Gebäude um einen Innenhofbereich anordnen. Eingefasst werden die Gebäude gemäss Richtprojekt Umgebung durch umliegende Grünflächen mit grossen und mittelgrossen Bäumen sowie Wildhecken. Die Gebäudeeingänge und Fensterflächen orientieren sich zum Innenhof. Die äussere Fassade soll gemäss Planungsbericht Bandfenster aufweisen. Der Innenhof wird durch Stützmauern und teils freistehende Mauern eingefasst, die dieselbe Materialität der Gebäudesockel aufweisen.

Das Richtprojekt vermag hinsichtlich der herausfordernden Situation im Kulturland zu überzeugen. Insbesondere die Strukturierung der Baumasse in Volumina mit angemessenen Höhen und Fassadenlängen sowie die zurückhaltende Fassadengestaltung ist im ortsbaulichen Kontext angemessen. Die Überführung der verschiedenen qualitativen Aspekte des Richtprojekts in die verbindlichen Bestandteile des GP wurde ebenfalls zweckmässig umgesetzt.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die Freiraumgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsqualität und trägt zur guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei. Hochwertige Freiräume in der Arbeitszone bieten ein Angebot an Aufenthaltsflächen für die Mitarbeitenden, begünstigen ein angenehmes Lokalklima und fördern die Biodiversität. Im vorliegenden GP werden zielführende Bestimmungen zur Sicherung der Freiraumqualität umgesetzt.

Natur im Siedlungsgebiet

Basierend auf Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), § 40a BauG sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind gemäss kantonaler Praxis 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche planungsrechtlich zu sichern und mit geeigneten Festlegungen vor intensiven Nutzungen zu schützen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.5) sind im südlichen Teil der Parzelle Flächen für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Diese werden im Sondernutzungsplan als "Naturnah begrünter Umgebungsbereich" gemäss § 12 SNV gesichert. Dabei werden gemäss § 10 Abs. 2 SNV 10 % der Arealfläche ausserhalb der Gewässerraumzone als ökologischer Ausgleich ausgewiesen. Da die Fläche innerhalb des Gewässerraums ebenfalls naturnah gestaltet wird, sind die Vorgaben für den ökologischen Ausgleich erfüllt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in GP-Gebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Im Planungsbericht (Kapitel 6.4) wird die Anpassung an den Klimawandel aufgegriffen. Das Richtprojekt Umgebung kann in der vorliegenden Form einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten. Darüber hinaus werden in den SNV geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung verbindlich festgelegt.

4.2.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1) wird die Erschliessung des GP-Gebiets ausführlich erläutert. Der Perimeter wird ringförmig über die Schachenstrasse erschlossen, mit der Einfahrt am nordöstlichen Rand und der Ausfahrt am westlichen Rand. Der Innenhofbereich dient der Erschliessung und Parkierung (Durchfahrt, Tiefgaragenrampe, Warenumschlag). Mit den entsprechenden Regelungen in den SNV kann eine dem Zweck der Nutzung genügende Erschliessung sichergestellt werden.

4.2.3 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (RRB Nr. 2020-000648 vom 3. Juni 2020) wurde der Gewässerraum des "Dorfbach Villnachern" grundeigentümergebunden umgesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden GP wurde festgestellt, dass zwischen der dargestellten Gewässerraumzone im genehmigten Bauzonenplan (BZP) und § 24 Abs. 4 BNO eine Diskrepanz besteht. Im Plan ist eine Gewässerraumzone von 12 m Breite asymmetrisch über der Bachleitung dargestellt. Gemäss § 24 BNO setzt sich die Breite des Gewässerraums innerhalb Bauzone jedoch aus der Breite der Bachsohle und einem beidseitigen Uferstreifen von 6 m zusammen. Gemäss AV-Daten weist der "Dorfbach Villnachern" einen Leitungsdurchmesser von 1,35 m auf, so dass die Gewässerraumbreite gemäss BNO 13,35 m betragen müsste.

Da der Gewässerraum von 12 m bundesrechtskonform ist, der Zugriff auf die Bachleitung weiterhin gegeben ist und eine Offenlegung des Gewässers aufgrund seiner tiefen Lage auch auf absehbare Zeit nicht möglich sein wird, kann dem vorliegenden GP zugestimmt werden.

Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf dem Gestaltungsplanperimeter "Annamatt" eine Gefährdung durch Hochwasser. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) werden Fliesstiefen von bis zu 25 cm erwartet – es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Die Hochwassergefährdung geht vom Dorfbach Villnachern (Schwachstelle Vi-Do 04) aus, aufgrund der zu knappen Kapazität der Eindolung.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss rechtskräftigem BZP innerhalb der Hochwassergefahrenzone (HWZ) 1. Besteht ein Hochwasserschutzdefizit auf dem Perimeter eines GP, ist die Definition von Schutzmassnahmen bereits im Sondernutzungsplanverfahren notwendig. Die gemäss § 16 SNV geplanten Massnahmen zur Gewährung der Hochwassersicherheit sind sachgerecht.

Grundwasser

Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u über einem Grundwasservorkommen von mittlerer Mächtigkeit. Gemäss kantonaler Grundwasserkarte liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf rund 335 m über Meer. (Angaben ohne Gewähr).

Zum Schutz des Grundwasservorkommens wird in § 7 Abs. 4 SNV festgelegt, dass Gebäudeteile über der Höhenkote von 337 m über Meer liegen müssen. Die im Richtprojekt vorgesehene Fundationshöhe liegt gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4) und den Schnittplänen zum Richtprojekt auf ca. 338.5 m über Meer. Somit gibt es keinen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel, die Fundation muss aber flachgründig erfolgen.

Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere und hat einen negativen Effekt auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen. Kunstlicht hat zudem durch die Aufhellung des Nachthimmels auch einen negativen Einfluss auf das nächtliche Erscheinungsbild. Mit § 15 SNV werden Vorgaben zur Beleuchtung festgelegt. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Energie

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]).

Der GP "Annamatt" setzt mit den Vorschriften gemäss § 13 Abs. 4 sowie § 14 SNV klare Akzente auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Erneuerbare Energien, die Begrenzung des Heizwärmebedarfs und die Integration von Solaranlagen fördern eine zukunftsfähige Bauweise. Ergänzt durch Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und klimaresistente Begrünung wird ein nachhaltiges Gesamtkonzept umgesetzt. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Elektromagnetische Strahlung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte (AGW) nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Bei einer 16 kV-Freileitung ist dies ab einer Distanz von ca. 15 m gewährleistet. Sind die Bauzonen vor Inkrafttreten der NISV im Februar 2000 eingezont worden, darf ein Gebäude auch dann gebaut werden, wenn der AGW an den Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) nicht eingehalten werden.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die SNV sind insgesamt sachgerecht und unterstützen die Ziele des GP.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Annamatt", beschlossen vom Gemeinderat Villnachern am 1. Dezember 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Stadtrat, Hauptstrasse 3, 5200 Brugg AG
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.