

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 4. März 2020

Versand: 11. März 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000203

Gemeinde Villigen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. Februar 2018
Mitwirkung	9. Juni 2017 bis 10. Juli 2017
Öffentliche Auflage	26. März 2018 bis 30. April 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	22. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	19. Februar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	25. Februar 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind drei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Villigen am 22. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 28. Januar 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll in erster Linie ein einheitliches Planungsinstrument für die beiden Ortsteile Villigen und Stilli geschaffen werden, welches den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht. Weitere spezifische Ziele für die Entwicklung bis 2030 wurden anhand der vorhandenen Qualitäten und Defizite definiert.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 22. November 2018 wurden Teile der Planung zurückgewiesen (§ 25 Abs. 2 BauG). Die Gemeindeversammlung hat die betroffenen Teile an der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2019 beschlossen. Diese Teiländerung liegt ebenfalls zur Genehmigung vor. Die Genehmigung dieser beiden Vorlagen erfolgt koordiniert und gleichzeitig.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. Februar 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die Systematik und der grösste Teil der Festlegungen und Abgrenzungen im Bauzonenplan wurden unverändert übernommen. Die Änderungen basieren auf veränderten Verhältnissen oder Anforderungen.

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, Rebbauzone, Speziallandwirtschaftszone und zu den wesentlichen Schutz-zonen (Magerwiesen, extensive Weiden, Feuchtgebiete). Ebenso festgelegt sind die landschaftsprägenden Elemente wie Hecken, Natur- und Kulturobjekte und die geschützten Waldränder.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften überarbeitet, die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Nutzungspläne sind regional abzustimmen (§ 13 BauG). Die begleitende regionale Grundlage ist das vom Regionalplanungsverband (Repla) beschlossene regionale Entwicklungskonzept (REK).

Brugg Regio (Februar 2017), Baden Regio und Zurzibiet Regio (März 2017) kommen in ihren Stellungnahmen zum Schluss, dass die Planung mit den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar sei.

Baden Regio und Zurzibiet Regio verweisen vor allem auf die Bedeutung des Hightechstandorts Villigen/Würenlingen mit dem "PARK INNOVAARE".

Brugg Regio betont den wichtigen Landschaftsbezug und die Bedeutung des Übergangs von der Bauzone in die Landschaft. Weiter werden die getroffenen Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung unterstützt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 86,1 ha auf. Davon sind ca. 69,9 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 14 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,4 ha Wohn- und Mischzonen, 6,7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,9 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die gemäss revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und kantonalem Richtplan geforderte kommunale Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die jeweils aktuell laufende Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften, um die richtplanerisch geforderte Wirkung im Bereich der hochwertigen Innenentwicklung auch tatsächlich zu erzielen und zu gewährleisten.

Die Gemeinde hat ein detailliertes Handlungsprogramm Innenentwicklung erarbeitet und im Planungsbericht ausführlich dargelegt. Im Gesamten sind die getroffenen Massnahmen zweckmässig und zielführend. Einzelne Massnahmen (zum Beispiel Entwicklungsgebiete) sind innovativ und müssen sich erst noch bewähren. Die planungsrechtlichen Ansätze sind grundsätzlich überzeugend, erfordern von der Gemeinde aber eine klare Haltung zur Entwicklung der einzelnen Gebiete (Masterplanungen, § 6 BNO), hohe Fachkompetenz, aber auch eine möglichst kohärente Umsetzung (Praxis). Unter diesem Aspekt werden die in der BNO verankerte Voranfrage in den Dorfzonen (§ 8 Abs. 11 und § 9 Abs. 9 BNO) beziehungsweise die beschränkte unentgeltliche Beratung für Bauwillige durch Fachleute oder auch die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO) als Zielvorgaben und zur Stärkung des gemeinsamen Verständnisses oder auch die Kriterien bezüglich Einordnung (§ 54 BNO) begrüsst.

Mit den vorgesehenen Massnahmen wird die durchschnittliche Einwohnerdichte von aktuell 35 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) auf 43 E/ha respektive 45 E/ha erhöht. Die Richtplananforderungen bezüglich Einwohnerdichte dürfte damit erreicht oder sogar übertroffen werden.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Entwicklungsgebiete

Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Gemäss kantonaalem Richtplan ist in diesen Gebieten bei einer Überbauung eine Mindesteinwohnerdichte von 60 E/ha zu erreichen.

Die grössten Baulandreserven Villigens befinden sich in den Entwicklungsgebieten. Für diese Gebiete sind gemäss § 20 konkrete Vorgaben festgelegt. Diese sind sachgerecht.

Das weitgehend unüberbaute Gebiet "Obsteinen" ist Bestandteil der separat zur Genehmigung vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung.

Weitere unüberbaute Gebiete in der Wohnzone W2

Bei den unüberbauten Flächen der Wohnzonen W2 (2,5 ha) handelt es sich um kleinere Flächen oder sogar Einzelparzellen. Bei diesen Parzellen dürften die vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung kaum grössere Wirkung erzielen. Es muss mit einer Dichte von 40 bis maximal 50 E/ha gerechnet werden. Das Gebiet "Husberg" wird zurzeit gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan überbaut. Es kann von einer Dichte von 50 E/ha ausgegangen werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 35 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt 40 E/ha.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Villigen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'300–2'400 und liegt damit leicht über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose (ca. 2'220 im Jahr 2030). Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 35 auf rund 43 E/ha

Die Gesamtkapazität und damit das potentielle Einwohnerwachstum der Gemeinde Villigen liegt damit leicht über den Vorgaben des Richtplans. Die getroffenen Massnahmen beziehungsweise deren Auswirkungen sind jedoch schwierig abzuschätzen. Die Gemeinde begründet das leicht höhere Fassungsvermögen mit der attraktiven Wohnlage respektive der Bedeutung von Villigen als wirtschaftlicher Entwicklungsstandort von kantonomer Bedeutung (Hightechregion).

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Der Bauzonenplan weist verschiedene spezifische Arbeitsplatzzonen aus, welche unterschiedlichen Bedürfnissen dienen und diesen deshalb auch unterschiedliche Zonenvorschriften zugeordnet wurden. Die Parzelle 487 ist als "normale" Arbeitszone ausgeschieden. Ergänzt wurden die Zonenvorschriften insbesondere durch die Vorgabe zur Erarbeitung eines Mobilitätsplans.

Die Zone "PSI" ist ausschliesslich für Grossgewerbe und Industrie im Zusammenhang mit dem PSI reserviert. Für dieses Gebiet besteht bereits ein guter und zielführender Mobilitätsplan. Im März 2014 wurde die Hightechzone vom Regierungsrat genehmigt, die Zonenvorschriften werden unverändert übernommen. Für die Gärtnereizone "Schwaller" und für die Gewerbezone "Erbslet" werden spezielle Vorschriften festgelegt.

Die Zonenvorschriften für die OeBA-Zonen sind sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Differenzierung der Dorfzone in eine Dorfkernzone (Schwerpunkt Erhalt) und eine Dorfzone 2 (Schwerpunkt Entwicklung des Dorfkerns bei guter Einpassung) ist zweckmässig. So werden einerseits die Anliegen des Ortsbildschutzes und damit der Identität der Gemeinde gestärkt und andererseits eine Weiterentwicklung in den Randbereichen unter Berücksichtigung der Einpassung ermöglicht. Auch die vorgenommene Ausdehnung der Dorfkernzone gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird begrüsst.

Die Umzonung der bestehenden Kleingärten um Stilli in die Dorfzone ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung verständlich. Mit der überlagerten "Entwicklungsgebiete" kann eine zweckmässige und sachgerechte Überbauung sichergestellt werden.

Neu weist die Gemeinde vier Areale einer Grünzone zu. Die Begründungen sind nachvollziehbar; die vorgenommenen Zuweisungen sind sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor (Tabelle 15 und 16 und Detailpläne im Kapitel 4.2 Planungsbericht). Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums. Sie betreffen insbesondere Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen oder Waldabstandsflächen (Fall c), Zonenrandstrassen (Fall d) sowie Baulücken, die vollumfänglich von Bauzonen umgeben und kleiner sind als 1'000 m² (Fall e). Die kleinflächigen Arrondierungen liegen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Gesamthaft bleibt die Fläche des räumlich angeordneten Siedlungsgebiets unverändert.

3.4.5 Siedlungsqualität

Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen muss mit der bestehenden, historisch gewachsenen Bebauungsstruktur in Einklang gebracht werden. Insgesamt ist die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Der Bauzonenplan von Villigen sieht keine Gebiete vor, für welche eine Gestaltungsplanpflicht gelten soll.

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Die Differenzierung von Dorfkernzone und Dorfzone 2 vermag zu überzeugen. Dadurch werden die besonders erhaltenswerten Bereiche des Ortsbilds von nationaler Bedeutung gestärkt. Die Aufhebung des Volumenschutzes wird begrüsst. Die Zonierungen und die Bestimmungen in der BNO zum Ortsbildschutz werden umgesetzt.

In der Dorfkernzone D sind die Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Gemäss § 8 Abs. 3 BNO kann der Abbruch eines Gebäudes bewilligt werden, wenn das Objekt für das Ortsbild unwichtig oder der Aufwand für die Sanierung der Gebäudesubstanz unzumutbar ist. Es kann ein Teilabbruch oder Abbruch bewilligt werden, wenn eine mangelnde Schutzfähigkeit der Gebäudesubstanz nachgewiesen ist.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Baudenkmäler und Kulturobjekte wurden insgesamt gut umgesetzt. Die vier Gebäude VIL923 Hafnerwerkstatt Hauptstrasse 74 / VIL940 Scheune bei Erbsletstrasse 2 / VIL941 Scheune bei Hauptstrasse 10 / VIL942 Waschhaus bei Hauptstrasse 34 wurden neu im Plan aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

Die Gemeinde verzichtet auf eine Unterschutzstellung der ICOMOS-Objekte (Inventar der historischen Gärten und Anlagen). Die Objekte sind im Bauzonenplan zur Orientierung dargestellt. Die Gemeinde begründet die Nichtunterschutzstellung damit, dass durch die Vorschriften der Dorfkernzone die typischen Vorgärten in der Regel ohnehin zu erhalten seien.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde Villigen hat einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser ist am 2. März 2016 vom Regierungsrat genehmigt worden. Der planerische Stufenbau ist einzuhalten beziehungsweise die behördenverbindlichen Anordnungen des KGV sind in der kommunalen Planung angemessen zu berücksichtigen und umzusetzen.

Der Planungsbericht (Kapitel 3.6) weist auf die verschiedenen Zielsetzungen und Massnahmen hin. Diese gilt es in den entsprechenden Verfahren sachgerecht umzusetzen.

Stark belastete Verkehrsachsen

Auf der Grundlage des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Ortsdurchfahrt (Kantonsstrasse) wurde ein Strassenbauprojekt ausgearbeitet. Die Belange des Ortsbildschutzes wurden in das Betriebs- und Gestaltungskonzept aufgenommen.

Die Kantonsstrasse nimmt neben der Durchfahrtsfunktion auch eine Sammel- und untergeordnete Erschliessungsfunktion wahr. Dies hat wesentlichen Einfluss darauf, wie das Ortsbild von nationaler Bedeutung berücksichtigt wird. Insgesamt muss mit dem Projekt ein wesentlicher Beitrag zur räumlichen Aufwertung einhergehen.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Das PSI inklusive Hightechareal ist Teil des PARKS INNOVAARE beziehungsweise des Entwicklungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung und Teil des Vorzugsgebiets Spitzentechnologie (Richtplankapitel S 1.3). Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Gebiete und sichern die Qualitäten mit der Nutzungsplanung.

Mit dem Projekt für die Erschliessung des PARK INNOVAARE werden verschiedene Massnahmen aus dem KGV realisiert.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Im kantonalen Richtplan werden Vorgaben für Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für Verkaufsnutzungen festgelegt, für Villigen als Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum sind Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

In Villigen sind Verkaufsnutzungen in der Dorfzone und in der Dorfkernzone zulässig. Die BNO lässt in diesen zwei Zonen Läden bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zu. Dies ist sachgerecht und entspricht auch den kantonalen Zielsetzungen.

Parkierung

Im Planungsbericht unter Kapitel 3.6 wird auf die im KGV erfolgte Abstimmung von Siedlung und Verkehr hingewiesen. Die BNO verlangt neu sowohl in den Arbeitsplatzzonen wie auch in der Hightechzone und der Zone PSI einen Mobilitätsplan, welcher alle Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs wie auch kombinierte Mobilitätsformen zu enthalten hat. Damit wird eine der wichtigen Zielsetzungen des KGV verbindlich umgesetzt und damit ein wesentlicher Beitrag zur besseren Abstimmung Siedlung und Verkehr geleistet.

Diese Zielsetzung und die diesbezüglich getroffenen Massnahmen haben direkten Einfluss auf den Parkfelderbedarf, was gestützt in geeigneter Weise in der Nutzungsplanung umzusetzen ist. Gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG verlangt die Begrenzung der zulässigen Parkfelderzahl zwingend eine rechtliche Grundlage in der BNO.

Die Gemeinde regelt die Parkierung (inklusive Plafonierung der Anzahl Parkfelder) unter § 51 BNO sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Landwirtschaftszone ist korrekt festgelegt. Die FFF wurden im Kulturlandplan als Überlagerung dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die Rebbauzone wurde im Bereich der Parzellen 346, 348, 349, 352, 353, 354, 356 und 359 reduziert. Damit entspricht die geplante Rebbauzone nicht dem aktuell gültigen Rebbaukataster. Eine Löschung der oben genannten Parzellen aus dem Rebbaukataster ist zurzeit in Diskussion. Die Festlegung der Rebbauzone ist somit sachgerecht.

Nördlich und südlich des PSI sowie in der Hightechzone ist im Richtplan Siedlungsgebiet festgelegt. Im Rahmen der Festlegung des Siedlungsgebiets hat der Grosse Rat die FFF gestrichen. Die Flächen werden korrekt nicht als FFF dargestellt.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind einer für die Nutzung korrekten Zone zugewiesen.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

Die Spezialzone "Erbslet" für bodenab- und bodenunabhängige Produktion wurde gemäss kantonomer Praxis in eine Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG umgewandelt. Dies ist sachgerecht.

Die Gemeinde scheidet mit Ausnahme der bereits bestehenden Speziallandwirtschaftszone "Erbslet" keine Speziallandwirtschaftszonen aus. Ein Bedarf ist aus Sicht Gemeinde nicht gegeben. Die Begründung im Planungsbericht ist sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Villigen besitzt viele wichtige Naturwerte, teilweise von nationaler Bedeutung (Trockenwiesen und -weiden [TWW]). Die im Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung (NkB) sind behördenverbindlich und müssen im Rahmen der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt werden (Richtplankapitel L 2.5, Planungsanweisung 1.3).

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR).

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Materialabbauzone "Steinbruch Gabenkopf" hat der Regierungsrat am 15. November 2017 genehmigt. Die Abgrenzung und deren Bestimmungen wurden unverändert übernommen.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Das Raumkonzept Aargau gemäss Richtplan definiert Kernräume der Landschaftsentwicklung. Damit sind die wertvollen Kulturlandschaften von besonderer Eigenart und hohem Landschafts- und Erholungswert gemeint. Grösstenteils sind die Kernräume der Landschaftsentwicklung im kantonalen Richtplan als "Landschaften von kantonomer Bedeutung" festgesetzt. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone ist aus kantonomer Sicht zweckmässig; sie deckt die Landschaften von kantonomer Bedeutung (LkB), den Siedlungstrenngürtel und die regionalen Vernetzungskorridore (REK) vollständig ab.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone ist zweckmässig und erfüllt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Die sich in diesem Gebiet befindlichen Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einer symbolischen Abgrenzung versehen. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Gemeindegebiet von Villigen sind zwei Wildtierkorridore vorhanden:

- AG 5 (Böttstein–Villigen): von nationaler Bedeutung, über die Aare nach Döttingen
- AG R5 (Stilli): von kantonomer Bedeutung, über die Aare nach Untersiggenthal

Beide Wildtierkorridore sind durch Landschaftsschutzzonen gesichert (§ 29 BNO).

Im Gemeindegebiet verläuft ausserdem eine verzweigte überregionale Ausbreitungsachse (von Böttstein zum Bürersteig und nach Oberbözberg). Diese verläuft weitgehend im Wald und wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

In der Gemeinde Villigen werden die Gewässerräume wie folgt umgesetzt:

Aare, Aempach, Reinerbach, kleine Bäche mit Sohlenbreite < 2 m, eingedolte Bäche: Bei diesen Gewässern wird der Gewässerraum direkt durch § 127 BauG festgelegt, das heisst bei der Aare beträgt die Uferstreifenbreite durchgehend 15 m ab der Uferlinie und bei den anderen aufgezählten Bächen beträgt die Uferstreifenbreite für Bauten und Anlagen durchgehend 6 m ab der Uferlinie respektive ab Innenkant der Bachleitung und im Landwirtschaftsgebiet beträgt die Gewässerraumbreite bei diesen Bächen 11 m (symmetrisch auf Bachmitte). In § 30 Abs. 3 BNO wird explizit auf § 127 BauG verwiesen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind diese Gewässerräume als Signatur in den Genehmigungsteil der Legende aufgenommen worden und in § 30 BNO werden die Zulässigkeiten von Bauten und Anlagen beziehungsweise Nutzungen bestimmt (Art. 41c Gewässerschutzverordnung, GSchV).

Kumetbach: Die Gewässerraumbreite wird beim Kumetbach auf 20 m und mehrheitlich symmetrisch auf die Bachachse festgelegt. Einzig im Abschnitt des Schwimmbads wird der Gewässerraum asymmetrisch auf die Bauzonengrenze festgelegt. So verschiebt sich dort der Gewässerraum stärker auf die südliche Uferseite, wo der Streifen entlang des Bachs bewaldet und von einer Geländekante geprägt ist. Früher stand in diesem untersten Abschnitt der gesamte Talboden dieser Kumethalde, wo heute das Schwimmbad liegt, dem Kumetbach zu Verfügung. Die Gewässerraumbreite von 20 m ist sachgerecht. Im Kulturland- und Bauzonenplan ist der Gewässerraum als überlagernde Zone im Detail dargestellt und mit § 30 Abs. 4 BNO präzisiert.

Schmittenbach: Die Gewässerraumbreite wird beim Schmittenbach auf 14 m und symmetrisch auf die Bachachse festgelegt. Im Kulturlandplan ist der Gewässerraum als überlagernde Zone im Detail dargestellt und mit § 30 Abs. 5 BNO präzisiert.

Im Ortsteil Stilli wird die bestehende, entlang dem Aareufer festgelegte Uferzone beibehalten. Dieser Uferzone wird der Gewässerraum der Aare (15 m ab Uferlinie) mit einer Punktsignatur überlagert. Mehrheitlich ist dieser Uferstreifen gemäss § 127 BauG breiter als die Uferzone in der Grundnutzung. Der Beibehaltung dieser Zone wird zugestimmt, da sie den Schutz des unmittelbaren Aareufers zusätzlich verstärkt.

Die Gewässerräume sind sachgerecht festgesetzt, diese entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Die entsprechenden Interessenabwägungen werden im Planungsbericht nachvollziehbar dargestellt.

Ufervegetation

In § 31 BNO wird die Ufervegetation entlang von Fliessgewässern nicht explizit erwähnt. Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darf die Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Ufergehölze sind als ökologischer Bestandteil von Gewässern zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren (§ 13 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]; § 117 Abs. 2 BauG).

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen und Grundwasserfassungen. Die Schutzzonen der Grundwasserfassungen sind in den Plänen dargestellt (vgl. § 27 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [V EG UWR]).

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Thema Hochwasser wurde in der vorliegenden Planvorlage umgesetzt, insbesondere die Festlegung der Hochwassergefahrenzonen und deren Vorschriften in der BNO. Ebenso wurde der Gefährdung durch Oberflächenabfluss in den allgemeinen Bauvorschriften Rechnung getragen.

Die Festlegungen zum Freihaltegebiet wurden in § 35 BNO übernommen.

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Darstellung der Restgefährdungsgebiete. Die Flächen mit Restgefährdung (Gefahrenstufen ohne Schutzdefizit) gemäss Gefahrenkarte gelten im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration (Baubewilligungsverfahren) unabhängig der Darstellung im Bauzonenplan.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Die geänderten Waldgrenzenpläne und der Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts wurden öffentlich ausgeschrieben und aufgelegt.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt und wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Im vorliegenden Kulturlandplan und der BNO wurden die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan (NkBW), das Eichenwaldreservat, das Naturwaldreservat und die vorhandenen Pflegeverträge (lichter Orchideen-Föhrenwald und Feucht- und Nässtandorte) vorbildlich umgesetzt.

In der Gemeinde Villigen gibt es mehrere Waldränder, welche mit Beiträgen aus dem Naturschutzprogramm Wald ökologisch aufgewertet wurden. Diese Waldränder sind im vorliegenden Kulturlandplan vollständig als "geschützte Waldränder" eingetragen. Zusätzlich wurden mehrere zusätzliche Waldränder und Waldrandabschnitte eingetragen. Die Bestimmungen in der BNO zu den geschützten Waldrändern sind sachgerecht.

Im vorliegenden Kulturlandplan ist im Gebiet "Burghalde" eine den Wald überlagernde Schutzzone "Schutzwald Burghalde" eingetragen. Die Schutzzone überlagert ausserdem das vertraglich gesicherte Naturwaldreservat Ampflete-Besserstein-Langhalde. § 26 BNO regelt die Schutzziele und die Finanzierung von forstlichen Eingriffen. Die Bestimmungen nehmen Rücksicht auf das Reservat. Dies ist sachgerecht.

Auf der Burghalde wurde im vorliegenden Kulturlandplan oberhalb des Naturwaldreservats ein Aussichtspunkt eingetragen. In der BNO wird festgelegt, dass die Aussicht freigehalten werden muss und dass keine bleibenden Pflanzungen erstellt werden dürfen. Dem kann zugestimmt werden. In der Vergangenheit wurde die Umgebung des Aussichtspunkts alle fünf bis zehn Jahre mit Unterstützung des Naturschutzprogramms Wald entbuscht zwecks Förderung der Felsflora und Reptilien.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es werden keine neuen Zonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen festgelegt. Somit muss die Einhaltung von Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) respektive Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht geprüft werden.

Bei den geplanten Umzonungen werden zum Teil Wohnzonen der Dorfzone 2 zugeordnet. Damit ändert die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III. Somit gelten in diesen Gebieten in Zukunft um 5 dB(A) höhere Lärmgrenzwerte.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden.

3.6.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind neu auf dem Geoportal AGIS einsehbar und werden daher im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr zur Orientierung dargestellt.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde Villigen besitzt trotz einzelner Unterbrüche – vor allem im Bereich des Steinbruchs Gabenkopf – ein in seiner Struktur gut erhaltenes und ablesbares historisches Verkehrswegenetz. Dieses enthält verschiedene historische Wegabschnitte mit IVS¹-relevanter Substanz oder viel Substanz, darunter Objekte von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung.

Die historischen Verkehrswege sind im Bauzonenplan und Kulturlandplan dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Villigen übernimmt in ihrer BNO die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 Bauverordnung, BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 3374

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

¹ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Villigen am 22. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 2, 5234 Villigen (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe"; A-Post Plus)
- (2) Pius Koller, Rechtsanwalt und dipl. Agr. FH, Postfach 250, 4313 Möhlin (für sich und zuhänden Peter Schödler, Mandacherstrasse 28, 5234 Villigen; A-Post Plus)
- (3) Pius Koller, Rechtsanwalt und dipl. Agr. FH, Postfach 250, 4313 Möhlin (für sich und zuhänden Karl Schödler, Trottenstrasse 1a, 5107 Schinznach, und Ueli Schödler, Hauptstrasse 63, 5234 Villigen; A-Post Plus)
- (2) Dr. iur. Benno Studer, Fürsprecher und Notar, Postfach 134, 5080 Laufenburg (für sich und zuhänden Cornelius und Olga Ohnemus, Nassberg, 5234 Villigen; A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

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. 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 (Anwalts-gesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 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.

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.