

Gesuch

☒ Baugesuch

☐ (mit) Rodungsgesuch

Öffentliche Auflage:

☒ Anfrage

☐ (mit) UVP

☐ Nein

☐ Vorentscheid

☐ Reklamegesuch

☐ Ja, vom

☐ Anhörung

☐ kantonales PGV

bis

PLZ/Standortgemeinde

Bauherrschaft (Name, Vorname)

Adresse

Rechnungs-/Adresse

Grundeigentümer/in

Projektverantwortliche/r

Tel.

E-mail:

Tel.

Tel.

Vorhaben:

BG-Nummer Gemeinde:

Lage-(Schwerpunkt-)Koordinaten

Parzelle(n)-Nr(n).

☐ innerhalb rechtskräftiger Bauzone

(Nutzungs-)Zone

☒ ausserhalb rechtskräftiger Bauzone

Nutzungszone

☐ teilweise innerhalb / teilweise ausserhalb rechtskräftiger Bauzone

⇒ (Nutzungs-)Zonen

☐ landw. genutzte Baute

⇒ Eigenland (total ha)

⇒ Pachtland (total ha)

☐ gewerbliche / industrielle Baute

⇒ Branche

⇒ Nutzungsart

☐ andere Baute

⇒ Bezeichnung

⇒ Nutzungsart

Anschluss an öffentl. Schmutzwasserkanalisation

Liegenschaft: ☐ bestehend ☐ neu ☐ nicht angeschlossen

Bauobjekt: ☐ bestehend ☐ neu ☐ nicht angeschlossen

Gewässerschutzbereich

☐ A u (A) ☐ übrige Bereiche (B/C)

Hochwassergefährdung

☐ ja

☐ Selbstdeklaration

☐ Hochwasserschutznachweis

☐ nein

Dach- und Sickerwasserableitung

☐ Versickerung

☐ bestehend

☐ neu

☐ öffentl. Gewässer

☐ bestehend

☐ neu

☐ Kanalisation

☐ bestehend

☐ neu

Gebäudeheizung

☐ keine

☐ bestehend

☐ neu

Beheizungsart

☐ Öl ⇒ Tankanlage ☐ bestehend ☐ neu

☐ Gas

☐ Holz

☐ Elektr.

☐ Fernheizung

☐ Wärmepumpe ⇒ ☐ Boden / Wasser

⇒ ☐ Luft / andere

Gesuchsverfahren seit 1972

BVUAfB. Nr. / Beschreibung

☐ Ja

☐ Nein

Bitte nächste Seite ausfüllen

	BG Code				Vorweg E	Allein E	Komb E	KoKo-Datum	Auflage
Gesuch Nr.: BVU.AfB									Triage
Zuweisung an									Kr.-Ing.
von AfB an FS									AVK
Kurzantrag FS bei AfB									ALGNL
von AfB an FS									ALGGN
def. Stgn. FS bei AfB									AREKP
FS Einverstanden Datum									FSO
ohne Bemerkung Visum									LWAG
AfB-Kreis:									AfU
Eingang / Ergänzt									KFA
Zuweisung an									AWJF
von AfB an FS									AWA
Kurzantrag FS bei AfB									AGV
von AfB an FS									BKS/
def. Stgn. FS bei AfB									DGS/
FS Einverstanden Datum									
ohne Bemerkung Visum									
Ergänzt									

Durch die Bauherrschaft und/oder die Gemeinde auszufüllen

Wird durch den Kanton ausgefüllt

Eingabegründe (zur Ermittlung der betroffenen Fachstellen für die kantonale Beurteilung und der erforderlichen zusätzlichen Formulare)

	Eingabegründe
☐	Ausserhalb Bauzone (inkl. Weiler und Spezialzonen)
☐	Schutzdekret oder Schutzzone:
☐	Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone
☐	Waldabstand / im Wald
☐	Kantonsstrasse Nr.
☐	Autobahn Nr.
☐	Strassenreklamen (bitte Seite 4 ausfüllen)
☐	SBB- oder Nebenbahnlinie:
☐	Öffentliches Gewässer (Name):
☐	Objekt- und Umgebungsschutz/Denkmalschutz/Archäologische Fundstelle
☐	Lärm: Bei Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte
☐	Sonderfälle Entwässerung
☐	Neubau und Änderungen öffentliche Kanalisation (Projektgenehmigung)
☐	Grundwassernutzungen, Bauten im Grundwasser
☐	Grundwasserschutzzonen/-Areale (Zone S)
☐	Materialabbau ⇔ inklusive Abbaubewilligungsformular je 3-fach
☐	Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen
☐	Betrieb ist der Störfallverordnung unterstellt (inkl. Begleitformular)
☐	UVP-Verfahren
☐	Gasverbund- oder Hochspannungsleitungen
☐	Schiessoffizier, Lebensmittelinspektorat, Veterinär, Wanderwege (AWW), Historische Verkehrswege, Kantonale Radroute etc.
☐	AGV (für Brandschutzbewilligung) inkl. AGV-Umschlag, Formular
☐	AGV (für Hochwassergefährdung) inkl. Formular Hochwasserschutznachweis / Selbstdeklaration
☐	AWA (für Plangenehmigung und Planbegutachtung) inkl. AWA-Beschreibungsformular)
☐	bei Rodungen: Rodungsgesuch (separates Formular)
☐	bei Einleitungen, Bachöffnungen und oder anderweitigen Nutzungen (Querungen, Überfahrten, Wasserentnahmen etc.): Kanalisations- und Situationsplan mit Eintrag der vollständigen Ableitungen, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.

- ⇒ **Anzahl der ausgedruckten Gesuchsdossiers: 1 Exemplar**
- ⇒ **Bei Planunterlagen grösser DIN A3:
zusätzlich ein vollständiges digitales Dossier.**

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

Kevin Friker, Master of Law
Projektleiter Baugesuche
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 23
kevin.friker@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat Villnachern
Oberdorfstrasse 2
5213 Villnachern

2. September 2025

2. Unterlagenergänzung

Baugesuch Nr.: BVUAFB.25.1770
Gemeinde Villnachern
Gesuchsteller: Fritz Meienhofer, Brüschenweg 4, 5213 Villnachern
Bauvorhaben: Sitzplatz
Lage: Parzelle Nr.: 830 Koordinaten: 2654112 1258134
Zone: ausserhalb rechtskräftiger Bauzone

Sehr geehrte Damen und Herren

Die uns überwiesene Unterlagenergänzung zum oben erwähnten Bauvorhaben wurden durch die betroffenen kantonalen Fachstellen geprüft. Leider ist das Projekt in der vorliegenden Form noch nicht bewilligungsfähig und bedarf einer weiteren Unterlagenergänzung.

1. Sachverhalt

Geplant ist auf Parzelle Nr. 830 die Erstellung eines Sitzplatzes (4.8 m x 4.8 m).

Mit Schreiben vom 18. Juli 2025 wurde der Gesuchsteller zu einer Unterlagenergänzung aufgefordert, in welcher u.a. weitere Informationen bzgl. des Daches der Liegenschaft eingefordert wurden.

Ergänzende Unterlagen sind am 14. August 2025 bei uns eingegangen.

2. Erwägungen

a. Dach (bereits ausgeführt)

Gemäss eingereichter Unterlagenergänzung wurde das Dach der bestehenden Liegenschaft im Jahr 2019 erneuert. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich auf CHF 25'000.00.

Die Erneuerung des Daches wird als Bestandteil in das vorliegende Verfahren aufgenommen.

b. Sitzplatz

Wie bereits mit Schreiben vom 18. Juli 2025 mitgeteilt, hat der Gesuchsteller Fotos des Bestandes, d.h. der Umgebung des gesamten Gebäudes sowie Aussenaufnahmen des Gebäudes, einzureichen.

Solche wurden mit der vorgenannten Unterlagenergänzung nicht eingereicht.

3. Fazit

Das Gesuch kann in der vorliegenden Form noch nicht bewilligt werden. Die Gesuchsunterlagen sind folgendermassen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:

1. Der Gesuchsteller wird gebeten Fotos des Bestandes (Umgebung des gesamten Gebäudes sowie Aussenaufnahmen des Gebäudes) einzureichen.
2. Sollte die Gemeinde bei der Einreichung der Unterlagenergänzung feststellen, dass keine dienliche Fotodokumentation erstellt wurde, bitten wir die Gemeinde den Sachverhalt festzuhalten (Erstellung einer Fotodokumentation zuhanden der Abteilung für Baubewilligungen).

Die ergänzenden Unterlagen sind über die Gemeinde der Abteilung für Baubewilligungen zur abschliessenden Beurteilung in einfacher Ausführung einzureichen.

Wir danken Ihnen für eine umgehende Unterlagenergänzung, damit das Gesuch behandelt werden kann. Bis zur Einreichung der ergänzenden Unterlagen bleibt das Gesuch bei uns sistiert.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass durch die Bauherrschaft vor Rechtskraft einer Baubewilligung mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden darf.

Freundliche Grüsse



Hans Jürg Bättig
Abteilungsleiter



Kevin Friker
Projektleiter Baugesuche

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

Kevin Friker, Master of Law
Projektleiter Baugesuche
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 23
kevin.friker@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat Villnachern
Oberdorfstrasse 2
5213 Villnachern

17. Oktober 2025

Zustimmung

Baugesuch Nr.: BVUAFB.25.1770
Gemeinde Villnachern
Gesuchsteller: Fritz Meienhofer, Brüschenweg 4, 5213 Villnachern
Bauvorhaben: Sitzplatz
Lage: Parzelle Nr.: 830 Koordinaten: 2654112 1258134
Zone: ausserhalb rechtskräftiger Bauzone

1. Sachverhalt

Die Gemeinde hat uns am 17. Juli 2025 das oben erwähnte Gesuch zugestellt.

Geplant ist auf Parzelle Nr. 830 die Erstellung eines Sitzplatzes (4.8 m x 4.8 m) im südlichen Bereich der bestehenden Liegenschaft (Gebäude Nr. 74).

Mit Schreiben vom 18. Juli 2025 wurde der Gesuchsteller zu einer Unterlagenergänzung aufgefordert, in welcher u.a. weitere Informationen bzgl. des Daches der Liegenschaft eingefordert wurden. Ergänzende Unterlagen sind am 14. August 2025 bei uns eingegangen. Aufgrund dieser wurde die Erneuerung des Daches im Jahr 2019 als Bestandteil in das vorliegende Verfahren aufgenommen. Dies wurde dem Gesuchsteller im Rahmen einer 2. Unterlagenergänzung mit Datum vom 2. September 2025 mitgeteilt. Die Gemeinde hat uns am 14. Oktober 2025 ergänzende Unterlagen (Fotodokumentation der Umgebung) zukommen lassen.

Die vorgenannte Parzelle befindet sich gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Im Norden verläuft entlang der Parzellengrenze das Gewässer Buechbach.

2. Erwägungen

a. Zonenkonformität

Altrechtliche bestimmungsgemäss nutzbare zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen geniessen gestützt auf Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Als altrechtlich gelten Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden

sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Normalerweise wird als Stichdatum der 1. Juli 1972 herangezogen.

Die fragliche Liegenschaft (Gebäude Nr. 74) ist bereits auf den Luftbildern von anno 1947 ersichtlich. Insofern handelt es sich um eine altrechtliche, zonenfremde Baute im vorerwähnten Sinne.

Grundsätzlich können solche Bauten und Anlagen "erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden". Allerdings sind strenge generelle Kriterien zu beachten, die unter Umständen diese Möglichkeiten relativieren. In jedem Fall muss die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben; dies ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Es ist mit dem Zustand zu vergleichen, in dem sich das Grundstück im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Einpassung in die Landschaft ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Die Umgebungsgestaltung hat sich an den vorhandenen Elementen der ländlichen Kulturlandschaft zu orientieren. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern in Wohnzonen, bei denen die Umgebung häufig stark gestaltet ist, stehen die Bauten in der Landwirtschaftszone meist offen in der Landschaft. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Vorgärten und hochstämmigen Bäumen. Individuelle Elemente wie Zierbüsche, Formhecken, Einfriedungen, Terrassierungen etc. sind nicht üblich.

b. Beurteilung des Bauvorhabens

Gemäss eingereichter 1. Unterlagenergänzung wurde das Dach der bestehenden Liegenschaft im Jahr 2019 erneuert. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich auf CH [REDACTED]. Es handelte sich dabei um einen 1:1 Ersatz, bei welchem auch die Balken und Dachlatten erneuert wurden. Der Dachsanierung kann gestützt auf Art. 24c RPG eine nachträgliche kantonale Zustimmung erteilt werden.

Ausserhalb der Bauzone sind nach kantonalen Praxis pro Wohneinheit ein ungedeckter Sitzplatz von max. 25 m² Fläche bewilligungsfähig. Im vorliegenden Fall soll gemäss dem eingereichten Projektplan ein Sitzplatz mit den Dimensionen 4.8 m x 4.8 m erstellt werden. Die Fläche des ungedeckten Sitzplatzes soll demnach 19.2 m² betragen. Diesem kann folglich eine kantonale Zustimmung erteilt werden.

c. Gewässerschutz

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Der nördliche Bereich der Liegenschaft (Gebäude Nr. 74) befindet sich innerhalb der Gewässerraumzone. Folglich wird der geforderte Gewässerabstand unterschritten und die Erneuerung des Daches ist auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung angewiesen.

Innerhalb des Gewässerraums sind lediglich die Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV vorgesehen. Gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV sind bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind. In Verbindung mit § 68 lit. a und b BauG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Ausserdem dürfen solche Bauten angemessen erweitert, umgebaut oder ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgehen.

Wie erwähnt liegt ein Teil des sanierten Daches innerhalb der Gewässerraumzone. Das Gewässer Buechbach bzw. dessen Raumbedarf werden durch das bereits ausgeführte Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt. Dem Vorhaben wird daher gestützt auf Art. 41c Abs. 2 GSchV in Verbindung mit § 68 BauG eine nachträgliche Zustimmung erteilt.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erlässt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt die folgende

Verfügung

Dem Bauvorhaben wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange ohne Auflagen zugestimmt.

Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die kommunale Baubewilligungsbehörde, welche die Einhaltung der einschlägigen Bauordnungs- und Zonenvorschriften überprüfen muss.

Dieser Entscheid ist der Bauherrschaft und allfälligen Einwendenden mit der Baubewilligung zu eröffnen. Ebenso sind Dritte vor Erlass der kommunalen Verfügung anzuhören, soweit ihre Interessen durch diesen Entscheid betroffen werden.

Bitte stellen Sie uns eine Kopie des kommunalen Entscheids zu. Besten Dank.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen den kommunalen Entscheid **kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung** schriftlich beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Vor dem Regierungsrat gelten die Rechtsstillstandsfristen nicht.
2. Die Beschwerdeschrift muss **einen Antrag und eine Begründung** enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat 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 Entscheides ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Freundliche Grüsse



Hans Jürg Bättig
Abteilungsleiter



Kevin Friker
Projektleiter Baugesuche

Hinweise an die Bauherrschaft:

- Die kantonale Gebührenverfügung wird der Bauherrschaft nach Erhalt des kommunalen Bauentscheids separat zugestellt. Dagegen kann innert dreissig Tagen nach Erhalt Beschwerde geführt werden.
- **Wichtig**
Nutzungs- bzw. Zweckänderungen sowie sämtlichen baulichen Massnahmen an der Liegenschaft (Gebäude Nr. 74) respektive in dessen Umgebund sind baubewilligungspflichtig. Jede Nutzungsänderung und jede bauliche Massnahme ist dem Gemeinderat zu melden, respektive ist ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone ist jeweils eine kantonale Zustimmung notwendig.

Ergänzung zu Bbw Sitzplatz

Für die Sitzplatzerneuerung/reaktivierung will ich Gartenplatten verlegen.

Der Sitzplatz wird eine Fläche von 23.04qm haben.

Hallo Frau.....Herr.....

Betreffend des vermeintlich erforderlichen Baugesuches bitte ich Sie meine Ausführungen zu rapportieren.

Der bestehende Sitzplatz (natur) hat sich in der Vergangenheit erheblich gesenkt, ob Umwelteinflüsse, oder andere Umstände dazu führten, kann ich nicht beurteilen.

Um Diesen wieder bestimmungsrecht nutzen zu können, habe ich beschlossen Platten zu legen.

Die grösse des Platzes entnehmen Sie bitte dem beigelegten Vermessungsplan.

Bemerk an die Meierhofers

Diese Zeilen sind beim persönlichen Vorsprechen möglichst sinngemäss so einzubringen

Guten Tag

Am 14.07 habe ich ein vereinfachtes Baugesuch für eine Sitzplatzerneuerung eingereicht.

Gemäss ihres Schreibens vom 16. 07. ist dieses nicht vollständig.

Da ich im Jahr 2019 wegen Einsturz meines Scheunendaches, musste dieses mit Balken und Dachlatten erneuert werden, deshalb habe ich versäumt eine Baubewilligung einzureichen.

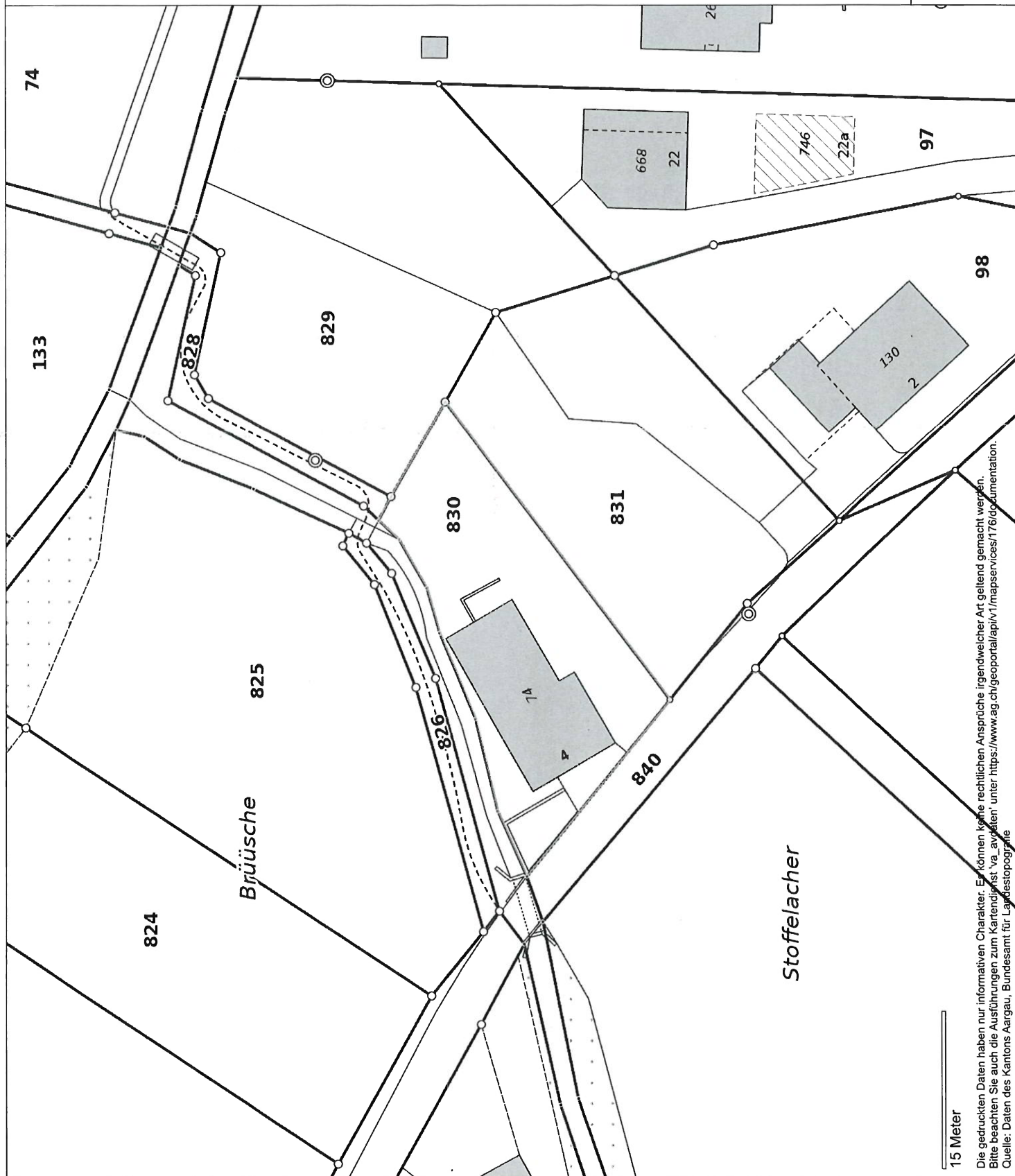
Die Kosten für die Erneuerung waren ca. [REDACTED] Fr.

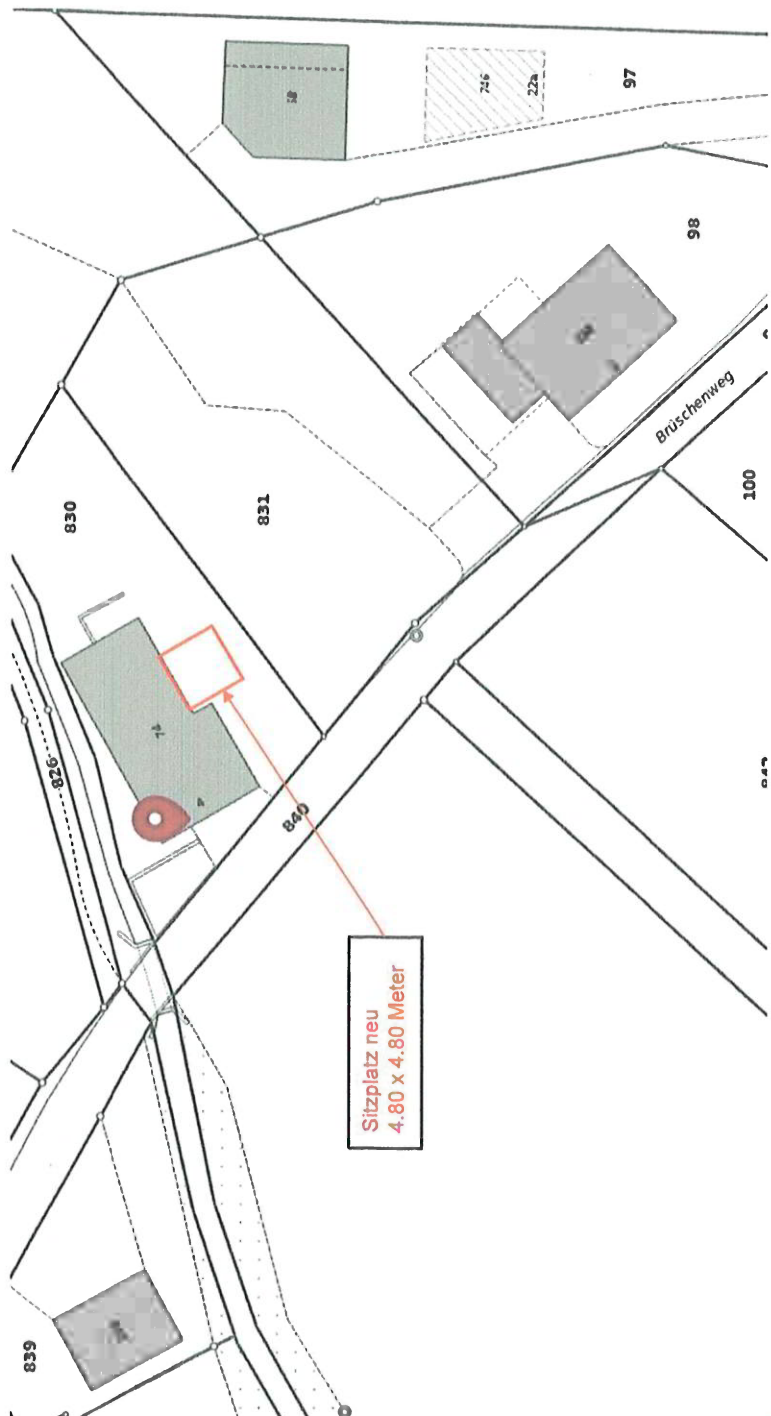
Mit freundlichen Grüssen

Fritz Meierhofer

Brüschenweg 4

5213 Villnachern





Sitzplatz neu
4.80 x 4.80 Meter

Kommentiert [R1]: