



GEMEINDE
VILLMERGEN

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Einwohnergemeinde



**Einladung zur
ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung**

Dienstag, 28. September 2021, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»



Inhaltsverzeichnis

Ablauf	4
Aktenauflage	4
Vorwort des Gemeindeammanns	5
1. Hinweise zur Gemeindeversammlung	6
2. Das Wichtigste in Kürze	8
2.1 Die Zukunft der Gemeinde planen – die Bedeutung der Ortsplanung	8
2.2 Zielsetzungen	9
2.3 Wichtige gesetzliche Vorgaben und Grundlagen	11
2.4 Ausgangslage und Entwicklung: Begehrte Wohngemeinde, kantonaler Arbeitsplatzschwerpunkt	12
2.5 Planungsprozess	12
3. Erläuterungen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung	20
3.1 Bestandteile	20
3.2 Öffentliche Auflage, Entscheide Gemeinderat	21
3.3 Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (BZP)	22
3.4 Die wichtigsten Änderungen im Kulturlandplan (KLP)	26
3.5 Die wichtigsten Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	28
4. Fazit der Vorlage	40
5. Antrag	40

Ablauf

1. Begrüssung
2. Rückblick Gesamtrevision
3. Ablauf der Abstimmung an der Gemeindeversammlung
4. Vorstellung der Vorlage
5. Anträge
6. Fragen und Diskussion

Pause

7. Abstimmung der Anträge
8. Abstimmung über die Vorlage
9. Abschluss und Dank

Aktenauflage

Die Unterlagen zu dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung liegen beim Empfang der Gemeindeverwaltung während 14 Tagen vor der Versammlung zur Einsicht auf.

Die detaillierten Unterlagen werden nicht abgedruckt. Bei Bedarf können sie auf www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch

Vorwort des Gemeindeammanns

Geschätzte Stimmbürgerinnen
Geschätzte Stimmbürger

Sie halten die Botschaft zum Thema «Ortsplanungsrevision» für die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 in Ihren Händen. Mit der detailliert gehaltenen Darstellung möchte Ihnen der Gemeinderat die relevanten Fakten zum Gemeindeversammlungstraktandum näherbringen.

Es ist uns wichtig, dass wir Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Villmergen, mit dem Inhalt der Botschaft umfassend informieren. Diese Vorlage beinhaltet alle Instrumente der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung [BNO]).

Bei der Ortsplanung geht es um nichts weniger als den Erhalt und die Gestaltung eines attraktiven, gesunden Lebensraums für alle. Der Gemeinderat achtet das gesamte Planwerk als sehr ausgewogen. Es setzt die Leitplanken für eine nachhaltige Gestaltung der Zukunft unserer Gemeinde.

Im Namen des Gemeinderats bedanke ich mich herzlich bei den Mitgliedern der Raum- und Verkehrsplanungskommission und allen, die sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflagen an diesem Prozess beteiligt haben, für die engagierte und intensive Zusammenarbeit. Ausserdem danke ich Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit beim Studium dieser Botschaft. Das Gemeinderatskollegium freut sich auf Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung und auf eine objektive und konstruktive Diskussion.

Ueli Lütolf
Gemeindeammann

1. Hinweise zur Gemeindeversammlung

Anträge auf wesentliche und unwesentliche Änderungen

An der Gemeindeversammlung können infolge des revidierten Baugesetzes, das seit dem 1. Januar 2010 in Kraft ist, Anträge auf wesentliche und unwesentliche Änderungen gestellt werden.

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit für Drittpersonen auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben. Unwesentliche Änderungen sind beispielsweise:

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen (maximal 200 m² gemäss § 11 Bauverordnung [BauV])
- sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften oder Korrekturen von offenkundigen Versehen

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abzustimmen ist. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Gemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet also bei der ersten Lesung keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheit im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen auslöst. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung infrage stellt oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind beispielsweise:

- Ein-, Aus- oder Umzonungen
- Inhaltliche Änderung von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerung von Grenzabständen usw.)
- Nichtunterschützstellung eines Gebäudes entgegen dem Nutzungsplanungsentwurf

Bei wesentlichen Änderungen muss die Gemeindeversammlung ein zweites Mal beraten (zweite Lesung), um über die Rückweisung oder Überweisung gültig beschliessen zu können. Die wichtigste Aufgabe besteht darin, vorgesehene Änderungen vor der zweiten Beratung mit der übrigen Nutzungsplanung raumplanerisch abzustimmen. Dies ist Aufgabe des Gemeinderats.



Die Gemeindeversammlung (erste Lesung) beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk (unter Ausschluss von vorgängig angenommenen Rückweisungen oder Überweisungen). Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden.

An der zweiten Gemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden; ausgenommen von dieser Regelung ist, wenn ein «innerer Zusammenhang» zu den Rückweisungen oder Überweisungen besteht. Theoretisch möglich ist auch eine Rückweisung der gesamten Ortsplanungsrevision. Dieses Vorgehen wird nicht empfohlen, werden doch mit dem Gesamtwerk Grundlagen für die nötigen Anpassungen der Ortsplanungsgrundlagen an die neuen gesetzlichen Bestimmungen geschaffen.

Vorbereitung für die Antragsstellung

Die Antragsstellenden sind gebeten, ihre Anträge an der Gemeindeversammlung dem Gemeindeschreiber schriftlich abzugeben, damit die korrekte Formulierung und die Protokollierung der Anträge gewährleistet sind. Sie erleichtern uns damit die konkrete Formulierung und die Protokollierung Ihrer Anträge. Vielen Dank.

Präsentationsart an der Gemeindeversammlung

Gemäss Gemeindegesetz obliegen die Traktandenhoheit und der geordnete Ablauf der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat. Der Gemeindeammann führt die Versammlung als Vorsitzender und ist für den Zeitplan verantwortlich. Für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gelten gemäss Stellungnahme der kantonalen Gemeindeabteilung dieselben Präsentationsarten, wie sie der Gemeinderat selber anwendet. Der Gemeinderat kann aber gewisse Beschränkungen beziehungsweise Limitierungen festlegen. Basierend darauf hat der Gemeinderat folgenden Entscheid gefasst:

- Eine Präsentation der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mittels Beamer und Folien im Sinn einer Power-Point-Präsentation (Microsoft ab Version 2000) wird zugelassen. Die Präsentation ist auf der Vorlage der Gemeinde zu erstellen; diese kann bei Bedarf beim Gemeindeschreiber angefordert werden.
- Pro Traktandum kann eine Präsentation im Umfang von höchstens fünf Minuten (mit zirka fünf Folien) zugelassen werden.
- Die Präsentationen müssen auf einem Datenstick (USB) bis spätestens am Vortag der Gemeindeversammlung, 12.00 Uhr, beim Gemeindeschreiber deponiert werden.

2. Das Wichtigste in Kürze

2.1 Die Zukunft der Gemeinde planen – die Bedeutung der Ortsplanung

Mit der Gesamtrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) legt die Gemeinde Villmergen fest, wie und in welche Richtung sie sich in den nächsten 15 Jahren entwickeln will.

Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Villmergen wurde am 16. März 1993 und jener der Gemeinde Hilfikon am 5. März 2002 genehmigt. Die aktuelle Ortsplanungsrevision kommt der Vorgabe des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) nach, dass Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind. Ausserdem soll über das gesamte neue Gemeindegebiet eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt werden.

Die Gesamtrevision stützt sich auf das unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitete Räumliche Gesamtkonzept der Gemeinde Villmergen von 2011 sowie die aktuellen übergeordneten Vorgaben.

Die Revision entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung.

Die übergeordneten Gesetze und Grundlagen änderten sich während des Erarbeitungsprozesses der Gesamtrevision Nutzungsplanung wesentlich. Vor allem die Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), welche vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommen wurde, führte zu wesentlichen Änderungen in der Nutzungsplanung. Das RPG ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Parallel zum Nutzungsplanungsverfahren wurde der kantonale Richtplan, insbesondere aufgrund der Teiländerung des Raumplanungsgesetzes, revidiert und am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen. Seit dem 29. Juni 2015 ist er für alle Behörden des Kantons Aargau verbindlich (Genehmigungsvoraussetzung). Für die Gemeinde Villmergen bedeutet dies, dass die Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden können. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist darzulegen, ob und wie die im kantonalen Richtplan festgelegten Mindestdichten für bebaute und unüberbaute Mischzonen erreicht werden können. Die Abklärungen, Annahmen und Vorkehrungen zur Erhebung, Quantifizierung und Mobilisierung der inneren Nutzungsressourcen sind als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsplanung darzulegen.

Die vorliegende Gesamtrevision setzt unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit geänderten übergeordneten Vorgaben die Ziele des Räumlichen Gesamtkonzepts von 2011 der Gemeinde Villmergen um.

2.2 Zielsetzungen

Ein einheitliches, zeitgemässes Planwerk für die fusionierte Gemeinde: Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung entsteht für das gesamte neue Gemeindegebiet ein einheitliches, zeitgemässes Planwerk. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in den letzten zehn Jahren in einem breit abgestützten Prozess zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet. Dabei entstand in einer ersten Phase das Räumliche Gesamtkonzept (RGK), das vom 29. August bis am 28. September 2011 zur öffentlichen Mitwirkung auflag und am 12. Dezember 2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Es bildet die zentrale Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung und zeigt die langfristigen Ziele auf, um zu gewährleisten, dass sich die Gemeinde über Generationen nachhaltig entwickelt.

Hauptthemen der Gesamtrevision: Die Hauptthemen der Gesamtrevision sind die qualitätsorientierte Weiterentwicklung der Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete, die Aufwertung der Zentrumsbereiche, die Förderung der Siedlungsqualität, die Stärkung der Grünkorridore, die angemessene Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen, die Vernetzung von Kulturland und Wald sowie der Landschaftsschutz.

2.2.1 Übergeordnete Entwicklungsgrundsätze

Villmergen soll seinen Charakter als attraktives Regionalzentrum mit einem lebendigen Ortszentrum und vielfältigen Wohnquartieren bewahren und stärken. Angestrebt wird eine qualitativ gute Siedlungsentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet mit präzise gesetzten Entwicklungsschwerpunkten.

Die Gemeinde legt ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und -strategien fest und stellt dabei die optimale Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft sicher. Die Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums erfolgt zusammen mit den Nachbargemeinden und der Region.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Ausgewogene Bevölkerungsstruktur und massvolles Wachstum: Die Gemeinde Villmergen strebt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an.

2.2.3 Siedlung

Qualitätsorientierte Innenentwicklung: Villmergen strebt eine qualitätsorientierte Innenentwicklung an und fördert die Siedlungsqualität. Unbebautes Bauland wird hinsichtlich Eignung, Verfügung und Erschliessbarkeit geprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Bebauung zugeführt.

Differenziertes Wohnraumangebot: Für die Bevölkerung von Villmergen wird ein auf die Ortsteile abgestimmtes Wohnraumangebot (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.) geschaffen.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP): Die Entwicklung des ESP Wohnen-Villmergen (Industriegebiet) wird für die nächste Planungsperiode (zirka 15 Jahre) gesichert.

Zukunftsorientiertes Arbeitsplatzangebot: Durch gezielte Akquisition sollen starke und die bestehenden Beschäftigungsbereiche ergänzende Betriebe im Industriegebiet angesiedelt werden.

Stärkung und Belebung des Zentrums: Das Zentrum von Villmergen soll mit weiteren Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten stärker belebt werden. Dies ist im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen und Förderung der Siedlungsqualität zu betrachten und weiter zu entwickeln.

Öffentliche Bauten und Anlagen: Die Auswirkungen auf den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung (zum Beispiel Schulraumplanung) sind zu beachten.

2.2.4 Natur, Landschaft und Freiraum

Bewahren des Landschaftsraums: Der Landschaftsraum bleibt als attraktiver Erholungsraum erhalten. Dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Hohe Freiraumqualität: Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen und Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Flüsse und Bäche: Die Fliessgewässer sind als wichtige Natur- und Landschaftsobjekte, als prägende Elemente der Siedlungsstruktur sowie für den Hochwasserschutz zu erhalten und aufzuwerten.

Ökologische Aspekte: Mit der Schaffung entsprechender planerischer Rahmenbedingungen werden ökologische Aspekte von Projekten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets unterstützt.

2.2.5 Mobilität und Verkehr

Nachhaltige Mobilität: Durch die Stärkung des Fuss- und Radverkehrs sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs und der kombinierten Mobilität wird motorisierter Individualverkehr möglichst vermieden respektive verlagert. Der motorisierte Individualverkehr wird möglichst direkt auf das übergeordnete Netz gelenkt. Insbesondere Schleichverkehr und quartierfremder Verkehr sollen vermieden werden.

Erhöhung der Sicherheit: Die Sicherheit, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden, ist zu erhöhen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und Verträglichkeit (Koexistenzprinzip).

Attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte: Der sorgfältigen Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen, Plätze) kommt hohe Bedeutung zu.

2.3 Wichtige gesetzliche Vorgaben und Grundlagen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz gibt vor, dass Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind. Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Villmergen wurde am 16. März 1993 und jener der Gemeinde Hilfikon am 5. März 2002 genehmigt. Die fast zwanzigjährige Nutzungsplanung der Gemeinde Villmergen veranlasst die Gemeinde, eine Gesamtrevision durchzuführen. Zudem soll über das gesamte Gemeindegebiet eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt werden (rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Villmergen am 17. Juni 1997 und der Gemeinde Hilfikon am 5. März 2002 genehmigt).

Neben den erwähnten Vorgaben sind seit dem 1. Mai 2017 die Anpassungen des Baugesetzes hinsichtlich Mehrwertausgleich und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland in Kraft. Zudem ist die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Villmergen an die Muster-BNO des Kantons angepasst worden und setzt die neuen Messweisen und Baubegriffe der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 1. September 2011 um.

2.4 Ausgangslage und Entwicklung: Begehrte Wohngemeinde, kantonaler Arbeitsplatzschwerpunkt

Villmergen verfügt über hohe Lagequalitäten: Die historisch gewachsenen Dorfteile liegen eingebettet in eine vielfältige Landschaft mit einem hohen Erholungswert. Ziel der Gesamtrevision ist, diese Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Villmergen soll seinen Charakter als attraktives Regionalzentrum mit einem lebendigen Ortszentrum und vielfältigen Wohnquartieren bewahren und stärken. Angestrebt wird eine qualitativ gute Siedlungsentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet mit präzise gesetzten Entwicklungsschwerpunkten.

Die Gesamtrevision stützt sich auf die Zielsetzungen des am 12. Dezember 2011 durch den Gemeinderat verabschiedeten Räumlichen Gesamtkonzepts. Diese Zielsetzungen wurden im laufenden Planungsprozess mit den veränderten übergeordneten Gesetzen und Vorgaben abgeglichen und präzisiert. Basierend auf den übergeordneten Vorgaben gilt es insbesondere eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen und gleichzeitig die Siedlungsqualität zu stärken und zu erhöhen. Die Potenziale des kantonalen Arbeitsplatzgebiets sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen zu nutzen. Die kantonale Prognose geht bis 2030 von 8'140 Einwohnerinnen und Einwohnern aus. Per Ende Mai 2021 zählte die Gemeinde Villmergen 7'621 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das Fassungsvermögen des neuen Bauzonenplans liegt bei vollständiger Ausschöpfung der Potenziale bei rund 8'500 Einwohnerinnen und Einwohnern für das Jahr 2030. Dabei ist zu erwähnen, dass die im kantonalen Richtplan vorgesehenen Mindestdichten in den bebauten und auch unüberbauten Bauzonen bis 2030 nicht erreicht werden können. Im Vordergrund steht die Sicherstellung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts «Freiraumplanung» und weiteren qualitätsfördernden Massnahmen.

2.5 Planungsprozess

Der ausführliche Planungsprozess und die damit verbundenen Anpassungen der Vorlage können dem Planungsbericht sowie dem ergänzenden Planungsbericht entnommen werden. Nachfolgend werden die wichtigen Verfahrensschritte und grösseren Anpassungen im Verlaufe des Verfahrens erläutert.



2.5.1 Begleitende Studien und Konzepte

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV): Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung entstand der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV). Dabei wurden einerseits Strategien, Ziele und Massnahmen für die künftige Verkehrsentwicklung erarbeitet und andererseits die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sichergestellt. Die öffentliche Mitwirkung zum KGV erfolgte parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung. Der KGV wurde durch den Gemeinderat am 12. März 2018 beschlossen. Er ist behördenverbindlich und dient der Gemeinde als Grundlage für die Koordination zukünftiger Bau- und Verkehrsvorhaben.

Konzept zur Freiraumplanung: Die Gemeinde Villmergen hat mit Bericht vom 29. Januar 2015 ausserdem ein Konzept zur «Freiraumplanung» erarbeitet. Die «Freiraumplanung» beinhaltet Strategien und Massnahmen für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebiets, die insbesondere im Rahmen der Baubewilligungsverfahren umgesetzt beziehungsweise weiterverfolgt werden sollen. Im Rahmen der Nutzungsplanung soll die «Freiraumplanung» in der Bau- und Nutzungsordnung verankert werden.

Schulraumplanung der Gemeinde Villmergen: Im Jahr 2011 entwickelte die Gemeinde im Rahmen einer umfassenden Schulraumplanung eine Standortstrategie mit mehreren Standortkonzepten. Anschliessend wurden bereits erste Bauprojekte ausgelöst, um für die Volksschule weiterhin eine geeignete Infrastruktur zu gewährleisten. In den vergangenen Jahren erlebte die Gemeinde jedoch einen stärkeren Einwohnerzuwachs, als aufgrund der damaligen Ausgangslage hatte angenommen werden können. Im Bericht Schulraumplanung vom Februar 2016 wird aufgrund der aktualisierten Prognose der Zahlen der Schüler und Schülerinnen der Handlungsbedarf aufgezeigt. Basierend auf den aktuellen Prognosen wird die Schulraumplanung im Jahr 2021 überarbeitet. Grundsätzlich sind genügend standortgerechte Flächen an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für die Schulraumentwicklung vorhanden (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Mühlematten).

2.5.2 Analyse und Räumliches Gesamtkonzept (RGK), Januar bis Dezember 2011

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurde die Gemeinde Villmergen einer umfassenden Analyse unterzogen. Diese Analyse diente als Grundlage für das im Frühling 2011 erarbeitete Räumliche Gesamtkonzept, das an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 25. August 2011 der Bevölkerung vorgestellt wurde und vom 29. August bis am 28. September 2011 öffentlich zur Mitwirkung auflag. Das RGK wurde vom Gemeinderat am 12. Dezember 2011 beschlossen.

2.5.3 Entwurf Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Januar 2012 bis Februar 2013

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, die sich auf das RGK abstützt, ist durch die Raum- und Verkehrsplanungskommission von Januar 2012 bis Oktober 2012 erfolgt. Bei der Erarbeitung wurden zudem verschiedene kantonale Fachstellen beigezogen. Der Gemeinderat behandelte die Planung in seiner Klausur vom 17. Oktober 2012 und 11. Februar 2013 und gab sie für die kantonale Vorprüfung frei.

Kantonale Vorprüfung, Februar 2013 bis November 2014

Nach der ersten fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 29. Oktober 2013 wurde die Vorlage bereinigt. Kurz danach, am 1. Mai 2014, trat das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Die neuen Bundesvorgaben hat der Kanton Aargau mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP) umgesetzt. Diese sind seit dem 29. Juni 2015 für alle Behörden des Kantons Aargau verbindlich. Diese Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung bedeuten für die Gemeinde Villmergen, dass das Siedlungsgebiet insgesamt nicht vergrössert werden darf beziehungsweise nur durch flächengleiche Kompensation (Ein- und Auszonungen) verändert werden kann. Die Kommission und der Gemeinderat haben daraufhin beschlossen, auf Einzonungen (ohne Kompensation) zu verzichten. Nach der ersten fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 29. Oktober 2013 wurde die Vorlage hauptsächlich in folgenden Punkten angepasst beziehungsweise wo notwendig vertieft erläutert:

- Auf Einzonungen ohne Kompensation muss aufgrund der Änderungen des übergeordneten Rechts verzichtet werden.
- Die vorgesehene Einzonung des Gebiets Unterzelg würde die vorgängige Aufnahme im kantonalen Richtplan voraussetzen. Aufgrund der Kriterien zur Aufnahme in den kantonalen Richtplan muss darauf verzichtet werden.

Auf Basis der übergeordneten Änderungen des Raumplanungsgesetzes und der voraussichtlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans wurden zusätzlich zu den bereits getroffenen Massnahmen folgende Änderungen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung einer hohen Siedlungsqualität vorgenommen:

- Aufzoning im Schild Bündtenstrasse/Anglikerstrasse und Anglikerstrasse/Mühlenstrasse von W2 nach «W I mit Spezialregelung Arealüberbauung»:



Mit der Spezialregelung soll die verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität gefördert werden (Ausschluss von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Erfüllung der Anforderungen analog Arealüberbauungen für Neubauten, Hinweis: Die Bestimmung musste nachträglich aufgrund der nicht möglichen Verpflichtung zu einer Arealüberbauung in die Wohnzone W I Nachverdichtung zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen umformuliert werden.)

- Auf die vorgesehene «Abzonung» – Umzonung von W3 in W2 (Umzonung «Hofweg», Umzonungen «Bündten-/Dorfmattestrasse») – aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur wird im Sinn der Innenentwicklung (Erhalt des Potentials) verzichtet.
- Zur Förderung der Freiraumqualität erarbeitet die Gemeinde Villmergen eine «Freiraumplanung».
- Die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung sollen im Rahmen der bestehenden Anpassung des kantonalen Baugesetzes unter Berücksichtigung eines moderaten beziehungsweise verträglichen Wachstums für die Gemeinde ausgeschöpft werden. Die noch unüberbauten Arbeitszonen sind als strategische Reserven für die ansässigen Betriebe reserviert.
- Im Weiteren wurde auf Anpassungen der Uferschutzzone sowie die Umsetzung der Gewässerräume vorerst verzichtet, da die kantonale Umsetzung noch nicht definitiv erfolgt ist.

Der Gemeinderat erteilte der revidierten Planung in seinen Klausuren vom 27. Oktober 2014 und 1. Dezember 2014 für die zweite kantonale Vorprüfung und Mitwirkung die Freigabe.

Die zweite fachliche Stellungnahme und Besprechungsgrundlage des Kantons datiert vom 17. Juli 2015. Die Vorlage wurde aufgrund dieser zweiten fachlichen Stellungnahme hauptsächlich in folgenden Punkten angepasst beziehungsweise wo notwendig vertieft erläutert, da die Inhalte der Teiländerung des kantonalen Richtplans beziehungsweise die neuen Anforderungen bekannt sind. Es sind dies:

- Massnahmen zur Innenentwicklung (Handlungsprogramm Innenentwicklung)
- Verzicht auf die Einzonung «Bündten Nord» (bleibt LW)
- Verzicht auf die Einzonung «Kessimoosstrasse» in die Grünzone (bleibt Landwirtschaftszone [LW]), da das Land von der Gemeinde nicht erworben werden kann
- Verzicht auf die Einzonung «Halde» (bleibt LW); die Gemeinde leitet den Rückbau der illegal erstellten Bauten und Anlagen ein

- Verzicht auf die Einzonung «Teil der Parzelle Nr. 5353»; die Gemeinde leitet den Rückbau der illegal erstellten Abstellfläche ein
- Einzonung «Rigacher» (Gartenbaubetrieb) zur Sicherung der Weiterführung des Betriebs in die Arbeitszone A I
- Der Schutz des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung entlang des Trybachs wird mit einer beidseitigen Uferschutzzone von zirka 6.0 m sichergestellt. Vorbehalten bleiben Änderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gewässerräume
- Diverse Anpassungen/Ergänzungen an der Bau- und Nutzungsordnung (Verankerung Freiraumplanung, Mehrwertabgabe, Wohnzone I Nachverdichtung, Arbeitszone A I und A II, Naturschutzzone im Wald, Landschaftsschutzzone, Naturobjekte und so weiter)

Mitwirkungsverfahren, 8. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 8. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015 und wurde mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 9. Dezember 2014 gestartet. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen zahlreiche Begehren ein. Die einzelnen Begehren und die Erwägungen/Entscheidungen des Gemeinderats sind dem separaten Bericht zur Mitwirkung zu entnehmen (verabschiedet durch den Gemeinderat am 4. Juli 2016). Aufgrund der Mitwirkung erfolgten folgende materielle Änderungen:

- Umzonung der Parzellen Nrn. 5456, 5303, 5458 und 5475 (Ortsteil Hilfikon) von W2 in WA I
- Die ausgeschiedene Dorfzone im Ortsteil Villmergen (gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan Wohn- und Gewerbezone WG4) wird neu der Wohn- und Arbeitszone WA II zugewiesen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Bereich mit Ausnahme der Bauten unter kommunalem Schutz inkl. Umgebung keine ortsbildprägende Bedeutung hat.
- Einzonung (Teil der Parzelle Nr. 5392) im Gebiet Husacher (Hofareal; Hinweis: Siehe Ausführungen im Kapitel «Abschliessende kantonale Vorprüfung, Mai 2017»)
- Verzicht auf die Unterschutzstellung der Hecke auf den Parzellen Nrn. 3726, 4453, 4452, 4451 und der Hecke auf der Parzelle Nr. 2008 innerhalb der Bauzone. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass kein kommunales Interesse am Schutz der Hecken besteht. Im Weiteren sind die Hecken nur noch teilweise vorhanden.
- Umzonung der Parzelle Nr. 3762 von ZöBa in W II (Hinweis: Siehe Ausführungen im Kapitel «Erste öffentliche Auflage, 25. September bis 24. Oktober 2017»)

- Anstelle des Entwicklungsrichtplans wird für Gebiete, die in absehbarer Zeit eine Umstrukturierung erwarten, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Neu werden über zwei Gebiete in der Zentrumszone Gestaltungsplanpflichten mit entsprechenden Zielsetzungen in der BNO erlassen. Somit kann auch die Unsicherheit bei Baugesuchen bis zur Inkraftsetzung des Entwicklungsrichtplans ausgeräumt werden.
- Reduktion der Landschaftsschutzzone im Gebiet Langacher, Ortsteil Hilfikon, aufgrund des neu erbauten Milchviehlaufstalls
- Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Langele (Lindenhof; Hinweis: Siehe Ausführungen im Kapitel «Abschliessende kantonale Vorprüfung, Mai 2017»)

Weitere Anpassungen im Rahmen der Behandlung der Mitwirkungseingaben:

- Verzicht auf die Pflicht zur Sondernutzungsplanung (SNP) im Gebiet «Güterstrasse/Taubenlochweg» sowie Verbleib in WG3, neu WA II (laufende Arealüberbauung)
- Diverse Anpassungen/Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung: Oberflächenwasserschutz, neu Wiederherstellungspflicht, Übergangsbestimmungen, Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, neu Grenzabstand an Privatstrassen, neu Ausnutzung von Dach- und Untergeschossen, neu Umgebungsgestaltung

Der Gemeinderat hat die aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung revidierte Planung an der Gemeinderatssitzung vom 19. September 2016 für die abschliessende Vorprüfung freigegeben.

Abschliessende kantonale Vorprüfung, Mai 2017

Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung wurde die Vorlage gestützt auf die dritte fachliche Stellungnahme vom 22. Dezember 2016 (Entwurf) des Kantons in folgenden Punkten angepasst beziehungsweise wo notwendig vertieft erläutert:

- Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung beantragte der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5392 im Ortsteil Hilfikon einen Teil des Grundstücks mit den darauf befindlichen Gebäuden Versicherungsnummern 2597 und 2653 in die Gewerbezone einzuzonen. Auf die Einzonung des Hofareals muss verzichtet werden. Gemäss kantonalem Richtplan wird verlangt, dass die Betriebsaufgabe bereits (auf Dauer) erfolgt ist. Eine Einzonung «auf Vorrat» ist nicht zulässig. Eine Einzonung kann jedoch zur gegebenen Zeit (nach Betriebsaufgabe) geprüft werden.

- Im Rahmen der Mitwirkung wurde im Gebiet Langele (Lindenhof) die Ausscheidung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG zur Lagerung und Verarbeitung von Freilandgemüse aus eigener Produktion und von Dritten beantragt. In der fachlichen Stellungnahme vom 22. Dezember 2016 (Entwurf) wird zusammenfassend festgehalten, dass weder für eine Speziallandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG noch für eine Spezialzone nach Art. 18 RPG eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Das Gebiet Langele (Lindenhof) verbleibt somit in der Landwirtschaftszone.
- Im Verlauf der Vorprüfung wurden im Rahmen mehrerer Gespräche und Abklärungen die fehlende Zonenkonformität in der Spezialzone Unterzelg (Parzelle 3444), Rahmenbedingen für einen Gewerbebetrieb sowie planungsrechtlich zulässige Lösungsansätze diskutiert. Der rein gewerbliche Gartenbaubetrieb ist in der rechtskräftigen Spezialzone Rigacher/Unterzelg nicht zonenkonform. Mit der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ändert sich daran nichts.
- Im Weiteren wurden Anpassungen und Präzisierungen in der Bau- und Nutzungsordnung bezüglich der Bestimmungen zum Mehrwertausgleich, der Wohnzone I Nachverdichtung, der Uferschutzzone und des Lärmschutzes vorgenommen.

Der definitive, abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, datiert vom 11. Mai 2017.

Nach der abschliessenden Vorprüfung wurde auf die Einzonung der Teilparzelle Nr. 2553 zwischen dem Bahngleis und dem Ballyweg verzichtet.

Erste öffentliche Auflage, 25. September bis 24. Oktober 2017

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung lagen vom 25. September bis 24. Oktober 2017 öffentlich auf. Während dieser Zeit gingen 35 Einwendungen und eine Sammeleinwendung von vier Parteien ein. An der Sitzung vom 30. April 2018 hielt der Gemeinderat die vorläufigen Einwendungsentscheide fest. Aufgrund von Einwendungen, die während der ersten öffentlichen Auflage eingereicht worden waren, nahm der Gemeinderat Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage vor. Die materiellen Änderungen bedingten eine nochmalige kantonale Vorprüfung. Der Prozess und die Ergebnisse der ergänzenden kantonalen Vorprüfung können dem separaten Bericht «Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RVP – Änderungen nach erster öffentlicher Auflage» entnommen werden. Der ergänzende abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht datiert vom 27. Januar 2021.

Aufgrund der Ergebnisse der ersten öffentlichen Auflage ist an der Gemeinderatssitzung vom 30. April 2018 entschieden worden, nur noch Bauten unter kommunalen Schutz zu stellen, wenn sich die Eigentümer und Eigentümerinnen nicht dagegen aussprechen. Der Kanton hat in seiner fachlichen Stellungnahme ausgeführt, dass die Argumentation, dass nur diejenigen Gebäude unter kommunalen Schutz gestellt werden, bei denen die Eigentümer und Eigentümerinnen einverstanden sind, nicht den rechtlichen Anforderungen von § 27 Kulturgesetz genügt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde entschieden, die alternative Schutzkonzeption umzusetzen. Mit dieser Konzeption wird über die Unterschutzstellung und den Umfang des Schutzes von inventarisierten Objekten nicht im Rahmen der Nutzungsplanung entscheiden, sondern erst später auf Ersuchen der Eigentümerinnen und Eigentümer oder von Amtes wegen; in der Regel im Zusammenhang mit einer konkreten Bauabsicht.

Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, hat der Gemeinderat entschieden, sämtliche materiellen Veränderungen, die aufgrund der ersten öffentlichen Auflage vorgenommen worden waren, einer zweiten öffentlichen Auflage zu unterziehen.

- Einführung alternative Schutzkonzeption
- Umzonung Parzellen Nrn. 2745, 3582 bis 3584, 3567 bis 3570, 3563 bis 3566 (Mühlemattenweg) von Wohnzone W II in Wohnzone W I
- Verzicht auf Umzonung Parzelle Nr. 3762 (reformierte Kirche) von Zone OeB in Wohnzone W II
- Umzonung Parzellen Nrn. 2180 und 4641 (Oberwinkel) von Arbeitszone A I in Wohn- und Arbeitszone WA I
- Einzonung Teilparzelle Nr. 3446 (Unterzelg) von Landwirtschaftszone in Wohnzone W I
- Einzonung Teilparzelle Nr. 1894 (Rigacher) von Landwirtschaftszone in Spezialzone «Pferdehaltung und Landwirtschaft»
- Umzonung Parzelle Nr. 3444 (Rigacher/Unterzelg) von Spezialzone für bodenabhängigen und bodenunabhängigen Pflanzenbau in Speziallandwirtschaftszone
- Vorläufiger Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung der Objekte aus dem Bauinventar (Entscheid über Unterschutzstellung erfolgt später im Rahmen einer konkreten Bauabsicht)
- Verzicht auf die Unterschutzstellung der Hecke auf Parzelle Nr. 5072 (Langacher)
- Redimensionierung der Landschaftsschutzzonen in den Gebieten «Langelen-Hembrunn» (Parzellen Nrn. 3177, 3180, 3213) und nördlich «Langelen» (Parzellen Nrn. 4103, 3279, 3280)

- Änderung Ausscheidung Naturschutzzone Wald (Naturwaldreservat) Heidenhübel, Schwarzhölzli und Stockmatten
- Einzonung Bahnhofareal Dottikon-Dintikon
- Diverse Anpassungen/Präzisierungen der Bau- und Nutzungsordnung

Zweite öffentliche Auflage, 8. März bis 6. April 2021

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 8. März bis 6. April 2021. Während dieser Zeit gingen sechs Einwendungen ein.

Über sämtliche noch hängigen Einwendungen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. August 2021 formell entschieden.

3. Erläuterungen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

3.1 Bestandteile

Die Vorlage «Gesamtrevision Nutzungsplanung» umfasst folgende Bestandteile:

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

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen dienen der Erläuterung der Gesamtrevision. Die Unterlagen liegen während 14 Tagen vor der Versammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindekanzlei Villmergen zur Einsichtnahme auf, können heruntergeladen werden unter www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung oder können bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch



- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Änderungen nach erster öffentlicher Auflage)
- Plan der Änderungen Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500
- Plan der Änderungen Kulturlandplan im Massstab 1 : 5'000 (Die beiden Änderungspläne dienen der Orientierung und zeigen die räumlichen Änderungen auf.)
- Vergleichende Darstellung der bisherigen und neuen BNO
- Mitwirkungsbericht
- Betriebskonzept «Pferdehaltung und Landwirtschaft» Rigacher
- Aussenlärmgutachten, Teileinzonung Parzelle 3446, Unterzelg

Die Festlegung der Gewässerräume, die Teilumzonung der Parzelle 3762 der reformierten Kirchgemeinde in eine Wohnzone sowie die Ergänzungsbestimmungen in der Arbeitszone II zum möglichen Neubau eines Paketverteilzentrums der Post in der Industriezone erfolgen im Nachgang zu dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung in einer separaten Teilrevision.

3.2 Öffentliche Auflage, Entscheide Gemeinderat

Über sämtliche noch hängigen Einwendungen der ersten öffentlichen Auflage vom 25. September bis 24. Oktober 2017 und der zweiten öffentlichen Auflage vom 8. März bis 6. April 2021 wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. August 2021 formell entschieden.

Aufgrund der Einwendungsentscheide wurden folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans

- Verzicht/Aufhebung der Unterschutzstellung des Einzelbaums auf der Parzelle Nr. 3267
- Korrektur der Lage der geschützten Hecke auf der Parzelle Nr. 4103, 3288, 3287, 3286, 3267, 32666, 3224 und 3217

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Die Ziele zum Gestaltungsplangebiet Oberwinkel in § 4 Abs. 3 BNO werden wie folgt ergänzt: «Entlang der Schützenhausstrasse sind vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- und Attikageschoss zulässig.»

3.3 Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (BZP)

Die detaillierten Erläuterungen zu den Änderungen im Bauzonenplan finden sich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV und in der Ergänzung des Planungsberichts nach Art. 47 RPV (Änderungen nach erster öffentlicher Auflage).

Der Bauzonenplan liegt während 14 Tagen vor der Versammlung während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindekanzlei Villmergen zur Einsichtnahme auf, kann heruntergeladen werden unter www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung oder kann bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch

Änderungen innerhalb des Baugebiets (Bauzonenplan – BZP): Der Bauzonenplan Villmergen scheidet neu folgende Grundnutzungen aus: **Die Dorfzone** umfasst neu ausschliesslich den historischen Ortsteil von Hilfikon. **Die Zentrumszone** umfasst neu die im alten Bauzonenplan von Villmergen bestehende Dorfzone sowie die nordwestlich angrenzende viergeschossige Wohn- und Gewerbezone. Die gemäss altem Zonenplan bezeichneten Wohnzonen W2 und W3 werden neu als **Wohnzone W I und W II**, die Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 neu als **Wohn- und Arbeitszone WA I und WA II** bezeichnet. Auf die Festlegung von maximalen Geschosshöhen wird in **W I und W II** sowie in **WA I und WA II** verzichtet. Die Wohn- und Gewerbezone WG 4 wird aufgehoben. Die gemäss altem Zonenplan bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen werden neu als **Arbeitszone A I und Arbeitszone A II** bezeichnet. Die gemäss altem Zonenplan bezeichneten Uferschutz- und Ufergartenzonen werden neu der **Uferschutzzone** zugewiesen. Neben diesen Grundnutzungen enthält der BZP noch überlagernde Bestimmungen und Schutzobjekte.

Die überlagernden Festlegungen dienen der geordneten Entwicklung neuer beziehungsweise der Umstrukturierung bestehender Siedlungsgebiete (Gestaltungsplanpflicht) und der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes (Hochwassergefahrenzonen).



Neue Ein- und Auszonungen: In diversen kleineren Bereichen am Bauzonrand besteht die Absicht, Land auszonungen, davon stehen total 1.0 ha als Kompensation für Einzonungen zur Verfügung. Als Kompensation wird ein Teil des bestehenden Gartenbaubetriebs Nübling im Gebiet Richgacher angrenzend an die Bauzone neu der Arbeitszone A I zugewiesen (0.75 ha). Im Weiteren kann im Gebiet Unterzelg, Teilparzelle Nr. 3446, im Bereich des abbruchreifen Gebäudes, eine Fläche von 1962 m² kompensationsfrei gestützt auf den kantonalen Richtplan eingezont werden. Für eine sinnvolle neue Überbauung werden in einer ersten Etappe rund 2'300 m² benötigt. Die Gemeinde verfügt somit noch über einen Umlagerungssaldo aufgrund der geplanten Auszonungen und der Einzonung der ersten Etappe von rund 2'160 m². Mit dieser Fläche könnte die zweite Etappe der Überbauung mit weiteren zwei Doppel Einfamilienhäusern realisiert werden. Gemäss Standpunkt des Gemeinderats könnte diese Baulandreserve, wenn sie nicht von der Gemeinde Villmergen beansprucht wird, entfallen beziehungsweise in den «regionalen Topf» gelangen und für Einzonungen in anderen Gemeinden beansprucht werden. Der Gemeinde Villmergen würden dann die Einnahmen der Mehrwertabgabe entgehen. Aufgrund der verbleibenden Fläche von 2'160 m² für Einzonungen soll die zweite Etappe im Umfang von rund 2'200 m² gemäss Überbauungskonzept ebenfalls eingezont werden.

Umzonungen: Die wesentlichsten konzeptionellen Umzonungen erfolgen im Zentrum des Ortsteils Villmergen (siehe Änderungen innerhalb des Baugebiets), aber auch in den beiden weiteren Ortsteilen sind Umzonungen vorgesehen, um die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Zukunft unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu definieren.

Speziell zu erwähnen sind die neu definierte Wohnzone W I Nachverdichtung in den Schilden «Bündtenstrasse/Anglikerstrasse und Anglikerstrasse/Mühlenstrasse sowie Krebsenbachweg/Winterstrasse» und «Kornweg-Krebsenbachweg» in denen unter bestimmten Voraussetzungen die Vorschriften der Wohnzone W II angewendet werden können. Die Umzonung im Gebiet «Langelenstrasse» in die Wohn- und Arbeitszone WA II ermöglicht eine flexiblere Nutzung an gut erschlossener Lage und die Umzonung «Schulhaus Hilfikon» in die WA I für die Umnutzung des Gebäudes. Im Weiteren erfolgen Umzonungen aufgrund der Anpassung an die tatsächliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

Zentrumsentwicklung / Gestaltungsplanpflicht: Der Ortskern von Villmergen soll in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden. Neben der Aufwertung der Milteldorfstrasse ist insbesondere das ortsbauliche Potenzial auszuschöpfen. Das Zentrum soll mit weiteren Verkaufsflächen und Dienstleistungsangeboten stärker belebt und aufgewertet werden. Für das Zentrumsgebiet (Villmergen) wer-

den zur Aufwertung und Umstrukturierung über Teilgebiete Gestaltungsplanpflichten mit den entsprechenden Zielsetzungen in der BNO festgelegt. Weitere Massnahmen werden im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Gestaltung des Strassenraums verfolgt.

Sondernutzungsplanpflichten: Die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet «Güterstrasse/Taubenlochweg» wird aufgehoben. Das Gebiet ist grösstenteils bereits bebaut. Die Sondernutzungsplanpflicht im Ortsteil Hilfikon, Parzelle 5521, wird aufgrund der Lage und Grösse ebenfalls aufgehoben. Neben den beiden Gestaltungsplanpflichten im Zentrum werden zur Umstrukturierung des Gebiets «Oberwinkel» ebenfalls Zielsetzungen für den Gestaltungsplan in die BNO aufgenommen.

Umsetzung Gefahrenkarte: Die Hochwassergefahrenzonen dienen der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes. Die Gemeinde kommt damit ihrer Vorsorgepflicht nach. Je nach Gefahrenstufe ist das Bauen mit unterschiedlichen Auflagen zugelassen.

Ortsbild und Denkmalpflege: Seit Februar 2018 ermöglicht das Departement Bau, Verkehr und Umwelt anstelle der bisherigen planrechtlichen Festsetzung von geschützten Einzelobjekten neu eine «Alternative zur geltenden Schutzkonzeption». Bei der «Alternative zur geltenden Schutzkonzeption» wird über die Unterschutzstellung und den Umfang des Schutzes von inventarisierten Objekten nicht mehr im Voraus und losgelöst von konkreten Bauvorhaben im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision entschieden, sondern erst später, entweder auf Ersuchen der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen oder von Amtes wegen. Es werden neu sämtliche, mit Ausnahme der bereits geschützten Objekte im Ortsteil Hilfikon, im Bauinventar des Departements Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege, Aktualisierung 2012, aufgeführten Objekte orientierend im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang B der BNO aufgeführt. Gestützt auf das Bauinventar werden zusätzliche einzelne Kulturobjekte (Wegkreuz, Bildstock, Brunnen und so weiter) unter Schutz gestellt.

Mit der Ausscheidung von kommunalen Schutzobjekten «Alternative zur geltenden Schutzkonzeption» setzt die Gemeinde nationale und kantonale Vorgaben zum Schutz von Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern um (Natur- und Heimatschutzgesetz/NHG des Bundes, Kulturgütergesetz des Kantons Aargau).

Natur im Siedlungsraum: Die Gemeinde hat eine Freiraumplanung ausgearbeitet. Diese wird im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung verankert und beinhaltet Massnahmen und Strategien für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebiets,



die im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Baubewilligungsverfahren umgesetzt beziehungsweise weiterverfolgt werden. Die bestehenden Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebiets bleiben grundsätzlich unverändert. Eine Ausnahme bildet die Hecke auf den Parzellen Nrn. 3726, 4453, 4452, 4451 und die Hecke auf der Parzelle Nr. 2008.

Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und der Siedlungsqualität im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Mischzonen: Generell leisten folgende Bestimmungen einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen: Nichtanrechnung der Unter-, Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer, Reduktion der Mindestfläche auf 2'000 m² für Arealüberbauungen in allen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen, Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und Nutzungsbonus für die Anordnung einer unterirdischen Parkierung. **Innerhalb der Dorfzone** in Hilfikon ist aufgrund der Zielsetzung bezüglich Erhaltung der historischen Ortsteile nicht mit einer grossen Zunahme an Einwohnern und Einwohnerinnen zu rechnen. **Innerhalb der neu ausgeschiedenen Zentrumzone** soll im Einklang mit einer hohen Siedlungsqualität die bauliche Entwicklung und Erneuerung des Ortszentrums von Villmergen gefördert werden. **Innerhalb der Zentrumzone** werden neu zwei Gestaltungsplanpflichten zur Förderung der koordinierten Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Siedlungs- beziehungsweise der Zentrumzonequalität festgelegt. Dazu werden qualitätssichernde Gestaltungsplan-Zielsetzungen in der BNO definiert. **Die bebaute Wohnzone W I** mit knapp 65 ha macht einen sehr grossen Teil der Bauzone aus. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.4 auf 0.45 soll unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität eine moderate Verdichtung ermöglichen. **Wohnzone W I (Nachverdichtung):** Von den insgesamt 65 ha Wohnzone W I werden neu zirka 9 ha im zentrumsnahen Bereich von Villmergen mit einer «Nachverdichtungszone» überlagert, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung gemäss den W-II-Vorschriften ermöglicht (Anreizsystem). **Die Wohnzone W II** weist bereits heute eine Dichte von zirka 100 E/ha auf. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.65 soll auch in diesen Zonen eine moderate Verdichtung unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität ermöglichen. Neu wird der Bau von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeschlossen, wenn die Parzellenstruktur dies nicht verunmöglicht. **In der Wohn- und Arbeitszone WA I** wird die Ausnützungsziffer für den Wohnanteil von 0.4 auf 0.5 erhöht (keine Vorgabe zur Aufteilung der Nutzungsart). In der Wohn- und Arbeitszone WA II wird die Ausnützungsziffer für den Wohnanteil von 0.6 auf 0.8 erhöht (keine Vorgabe zur Aufteilung der Nutzungsart). Neu wird der Bau von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeschlossen, wenn die Parzellenstruktur dies nicht verunmöglicht.

Es bleibt zu erwähnen, dass die im kantonalen Richtplan vorgesehenen Mindestdichten in den bebauten und auch unüberbauten Bauzonen bis 2030 nicht erreicht werden können (siehe dazu Ausführungen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV Kapitel «Controlling Innenentwicklung»). Im Vordergrund steht die Sicherstellung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts «Freiraumplanung» und weiteren qualitätsfördernden Massnahmen.

3.4 Die wichtigsten Änderungen im Kulturlandplan (KLP)

Die detaillierten Erläuterungen zu den Änderungen im Kulturlandplan finden sich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV und in der Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Änderungen nach erster öffentlicher Auflage).

Der Kulturlandplan liegt während 14 Tagen vor der Versammlung während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindekanzlei Villmergen zur Einsichtnahme auf, kann heruntergeladen werden unter www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung oder kann bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch

Schutzzonen

Die Schutzzonen wurden gemäss kantonalem Richtplan und örtlichen Gegebenheiten überprüft und aktualisiert. Zudem wurden die Waldränder auf ihren Wert überprüft und entsprechende Anpassungen vorgenommen. Der Schutz des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung entlang der gesamten Länge des Trybachs wird mit einer Uferschutzzone beidseitig mit 6.0 m sichergestellt.

Überlagerte Schutzzonen

Die bestehenden überlagernden Landschaftsschutzzonen werden gemäss den vorhandenen Qualitäten, den Schutzbestrebungen und den Entwicklungsbedürfnissen sowie den kantonalen Vorgaben (Richtplan) wo gefordert sinnvoll erweitert und angepasst. Landschaftsschutzzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften wurden neu geschaffen (siehe Ausführungen in Kapitel 3.5).



Schutzobjekte

Die bestehenden Naturobjekte wie Hecken, geschützte Waldränder, Einzelbäume und Aussichtspunkte im Kulturland bleiben grundsätzlich unverändert. Zusätzlich werden zwei neue Aussichtspunkte und drei Einzelbäume unter Schutz gestellt. Die eingewaldeten Hecken bilden eine Ausnahme. Diese werden kompensationslos aufgehoben. Gestützt auf das Bauinventar werden einzelne Kulturobjekte (Wegkreuz, Bildstock, Brunnen und so weiter) unter Schutz gestellt. Die Ausführungen zu den Bauten unter kommunalem Schutz können dem Kapitel 3.5 entnommen werden. Die Objekte, die im rechtskräftigen Kulturlandplan als «Wiederherstellung Neuanlagen» erschienen waren, wurden durch geschützte Waldränder sowie bestehende Hecken ersetzt.

Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft

Gestützt auf das Betriebskonzept «Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb» wurde neu eine Spezialzone Rigacher gemäss Art. 18 RPG ausgeschieden. Die Spezialzone Rigacher ist für den Betrieb einer gewerblichen Pferdehaltung (Pensionshaltung und Reitunterricht) sowie für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die Spezialzone wird in zwei Hauptbereiche (Bereich für Hochbauten und Bereich für Anlagen) differenziert.

3.5 Die wichtigsten Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die detaillierten Erläuterungen zu den Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung finden sich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV und in der Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Änderungen nach erster öffentlicher Auflage).

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) liegt während 14 Tagen vor der Versammlung während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindekanzlei Villmergen zur Einsichtnahme auf, kann heruntergeladen werden unter www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung oder kann bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch

Mit der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die beiden Regelwerke von Villmergen und Hilfikon zusammengeführt. Als Vorlage dient die neue Muster-BNO, basierend auf dem revidierten Baugesetz vom 1. Januar 2010 des Kantons Aargau. Zudem wurde die neue kantonale Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Sie ist am 1. September 2011 in Kraft getreten und beinhaltet im Speziellen die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf diejenigen Punkte, die nicht bereits durch übergeordnete Regelungen vorgegeben sind und effektive materielle Abweichungen gegenüber der bisherigen BNO enthalten. Eine detaillierte Auflistung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO ist der synoptischen Darstellung der BNO zu entnehmen.



§	Marginalie	Erläuterung
3	Planungsgrundsätze	Gestützt auf die Planungsziele sowie als Grundsatz und Hilfestellung für die Planungs- und Baubewilligungsverfahren werden in § 3 BNO die Ziele als Planungsgrundsätze der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt.
4	Sondernutzungsplanung	Für die zwei gestaltungsplanpflichtigen Gebiete im Zentrum sowie für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Oberwinkel werden die entsprechenden Zielsetzungen verbindlich festgelegt.
5	Weitere Planungsinstrumente	Neben Sondernutzungsplanungen definiert die BNO weitere Planungsinstrumente. Dazu gehören insbesondere das Räumliche Gesamtkonzept, der Kommunale Gesamtplan Verkehr, die Freiraumplanung der Gemeinde Villmergen sowie weitere Richtpläne. Die zusätzlichen Planungsinstrumente sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften beizuziehen.
6	Mehrwertausgleich	Die Bestimmungen in § 6 BNO Mehrwertausgleich erfolgen gestützt auf die Revision des kantonalen Baugesetzes. Die Gemeinde will von der Möglichkeit Gebrauch machen, bei Um- und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % steigern, mit dem Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge eine Mehrwertabgabe zu verlangen.

§	Marginalie	Erläuterung
7	Bauzonen	<p>In der neu geschaffenen Zentrumszone sowie in der Dorfzone wurden neu Richtwerte zu Bau-massen und Grenzabständen definiert. Die Aus-nützungsziffer kann der Gemeinderat im Einzelfall festlegen.</p> <p>Auf die Festlegung in den Mischzonen WA I und WA II bezüglich Differenzierung der Ausnützungsziffer für Wohnen und übrige (Gewerbeanteil) wird verzichtet.</p> <p>Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen wird die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen W I und W II jeweils um 0.05 angehoben sowie der Mehrlängenzuschlag aufgehoben.</p> <p>Die Grenzabstände werden in den Zonen W I und WA I mit mindestens 4.0 m und in den restlichen Wohn- und Mischzonen mit mindestens 5.0 m festgelegt.</p> <p>Die Fassaden- und Gesamthöhen wurden aufgrund der Erfahrungen in der Baubewilligungspraxis sowie der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) leicht erhöht beziehungsweise angepasst.</p> <p>Die Definition der Anzahl Vollgeschosse wird aufgehoben. Mit den neuen Festlegungen (Fassadenhöhe/Gesamthöhe) wird die Höhenentwicklung ausreichend definiert.</p> <p>Die Definitionen für Arealüberbauungen (in der rechtskräftigen BNO von Villmergen pro Zone bezüglich Ausnützungsziffer, zulässigen Vollgeschossen sowie Gebäude- und Firsthöhen definiert) sind neu vereinfacht in § 37 BNO basierend auf der übergeordneten Gesetzgebung festgelegt.</p>



§	Marginalie	Erläuterung
8	Dorfzone	<p>Der ursprüngliche Kern des Ortsteils Hilfikon verbleibt in der Dorfzone. Diese dient dem Erhalt des historisch wertvollen Ortsteils. Die Zonendefinitionen richten sich nach der Muster-BNO des Kantons.</p>
9	Zentrumszone	<p>Zur Stärkung des Zentrums wurde eine entsprechende Zentrumszone im Ortsteil Villmergen erlassen. Diese soll die Förderung eines für die Bevölkerung attraktiven Zentrums gewährleisten. Die Zentrumszone dient der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Um dieses Ziel umzusetzen und im Sinn der inneren Verdichtung ist die Zentrumszone für dichtes Bauen bestimmt. Damit soll die Zentrumsfunktion auch städtebaulich akzentuiert werden.</p> <p>Der Bereich Dorfplatz ist gemäss der rechtsgültigen BNO der Gemeinde Villmergen mit Bestimmungen zur Sicherung der geschlossenen Bauweise überlagert (Dorfzone geschlossene Bauweise).</p>
10	Wohnzonen W I, W II	<p>Die Wohnzonen W I und W II sind grundsätzlich für zwei- respektive dreigeschossige Wohnbauten bestimmt; die Anzahl maximaler Geschosse wird zwar nicht mehr definiert, aber durch die Höhenbestimmungen wird die Geschossigkeit indirekt festgelegt. Diese Wohnzonen ersetzen die ehemaligen Wohnzonen W2 und W3.</p> <p>Innerhalb des speziell bezeichneten Bereichs «Wohnzone I Nachverdichtung» wird unter definierten Voraussetzungen die Bebauung nach den Vorschriften der Wohnzone W II ermöglicht (Anreizsystem). Damit verbunden ist der Verzicht auf die Erstellung von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.</p>

§	Marginalie	Erläuterung
11	Wohn- und Arbeitszonen WA I, WA I	<p>Die Wohnzonen WA I und WA II sind für zwei- respektive dreigeschossige Wohnbauten sowie Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Restaurants bestimmt (Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig) und ersetzen die ehemaligen Wohn- und Gewerbe- zonen WG2 und WG3.</p> <p>Generell sind die Verkaufsgeschäfte bis maximal 250 m² Nettoladenfläche mit Ausnahme entlang der Kantonsstrasse innerhalb der ersten Bautiefe bis maximal 500 m² zulässig. Arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lagerbetriebe sind nicht erlaubt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen kann die maximale Nettoladenfläche gegebenenfalls mit einem ausgewiesenen Bedarf und in Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Qualitätsanforderungen) bis auf maximal 1'500 m² angehoben werden.</p> <p>In der WA II ist der Bau von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur erlaubt, wenn die Parzellenstruktur keine dichtere Bebauung zulässt.</p>
12/ 13	Arbeitszonen A I und Arbeitszone A II	<p>Die Arbeitszone A I ersetzt die ehemalige Gewerbezone, die Arbeitszone A II die ehemalige Industriezone. Der Zonenzweck bleibt unverändert. Die Definition der Grünflächen sowie der ökologische Ausgleich werden neu festgelegt.</p> <p>Neu sind Lebensmittelläden in der A I und A II grundsätzlich nicht erwünscht, ausgenommen sind nur Verkaufsgeschäfte für den örtlichen Bedarf mit maximal 250 m² Nettoladenfläche. Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb über 500 m² sind mit Ausnahme von Ausstellungsflächen nicht zulässig.</p>

§	Marginalie	Erläuterung
		<p>Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die maximale Verkaufsfläche pro Betrieb auf 3'000 m² erhöht werden.</p> <p>Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lagerbetriebe sind nicht zulässig. Für bestehende ansässige Lager- und Logistikbetriebe ist eine betriebsnotwendige Erweiterung in ihrer angestammten Branche/Nutzung weiter zulässig.</p> <p>Auf der speziell bezeichneten Fläche (Fachmärkte zugelassen) in der Arbeitszone A II sind aufgrund der bereits vorhandenen Geschäfte entlang der Anglikerstrasse Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs wie Möbel, Do-it-yourself-, Garten-Bauartikel und Ähnliches) bis zu einer Nettoladenfläche von 5'000 m² zulässig.</p> <p>Die spezifischen Bestimmungen in der Industriezone Henschikerfeld werden aufgehoben beziehungsweise das Henschikerfeld wird der Arbeitszone II zugewiesen.</p>
14	Spezialzone Dambach	Aufnahme der Definition des Zonenzwecks und der Nutzungsvorgaben in die BNO gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Dambach.
15	Spezialzone Bally-Areal	Aufnahme der Definition des Zonenzwecks und der Nutzungsvorgaben in die BNO gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Bally-Areal.

§	Marginalie	Erläuterung
17	Grünzone	<p>Die Grünzone soll neu auch der Erholung und der ökologischen Aufwertung dienen. Dazu sind entsprechende Ergänzungen in der BNO definiert.</p> <p>Der Schutzgürtel Hendschikerfeld mit Spezialvorschriften wird aufgehoben beziehungsweise der Grünzone zugewiesen.</p>
20	Hochwassergefahrenzone	<p>Die Ausscheidung der Gefahrenzonen HWZ 1 und 2 dient dem Hochwasserschutz auf kommunaler Ebene. Je nach Gefahrenstufe ist das Bauen mit unterschiedlichen Auflagen zugelassen.</p>
21	Oberflächenwasserschutz	<p>In § 21 sind zum Schutz vor Oberflächenwasser in Hang- und Muldenlagen entsprechende Vorschriften festgehalten.</p>
25	Naturschutzzone im Kulturland	<p>Die Paragraphen der beiden rechtskräftigen BNO von Villmergen und Hilfikon wurden zusammengefasst und gemäss Muster-BNO neu formuliert und ergänzt. Nennenswerte Ergänzungen sind die Ausnahmeregelungen für das Betreten in den Fällen von Unterhaltsarbeiten, Überwachungen und wissenschaftlichen Untersuchungen sowie der Vorbehalt einer Vereinbarung zwischen den Bewirtschaftern und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen. Bewirtschaftung und Unterhalt sowie Nutzungseinschränkungen der Naturschutzzonen wurden gemäss Muster-BNO und weiterer Punkte detailliert und ergänzt. Die Naturschutzzone Waldwiese wurde neu in die BNO aufgenommen und deren Bewirtschaftung detailliert beschrieben.</p>



§	Marginalie	Erläuterung
26	Naturschutzzone im Wald	<p>Die Paragraphen der beiden rechtskräftigen BNO von Villmergen und Hilfikon wurden zusammengefasst und gemäss Muster-BNO neu formuliert und ergänzt. Auf den Hinweis, dass standortfremde Baumarten und -bestände mittelfristig zu entfernen sind, wurde verzichtet.</p> <p>Neu werden in der BNO spezifische Schutzziele und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen für das Naturwaldreservat, Altholzinseln und Naturschutzonen im Wald definiert.</p>
27	Landschaftsschutzzone	<p>Die Paragraphen der beiden rechtskräftigen BNO von Villmergen und Hilfikon wurden zusammengefasst und gemäss Muster-BNO neu formuliert und ergänzt. Neu kann die Landschaftsschutzzone auch mit einer Naturschutzzone überlagert sein. Der Paragraph über die Hochstammobstbestände wurde in die Gliederung der Muster-BNO integriert. Der Absatz Bergmätteli wurde aus der Landschaftsschutzzone gestrichen und in die Naturschutzzone neu aufgenommen.</p> <p>Die neue Landschaftsschutzzone II wird in einem separaten Absatz beschrieben. Im Gegensatz zur Landschaftsschutzzone I sind Baumschulen in der Landschaftsschutzzone II erlaubt. Weiter sind Schutzabdeckungen länger als drei Monate in der Landschaftsschutzzone II für Obst-, Gemüse- und Beerenkulturen ohne Bewilligung zulässig. Im Gegensatz sind in der Landschaftsschutzzone I nur betriebsnotwendige Schutzabdeckungen zulässig. Sie bedürfen aber einer Bewilligung. Die Sicherung des Wildtierkorridors wird neu in die Bestimmungen integriert.</p>

§	Marginalie	Erläuterung
28	Freihaltegebiet Hochwasser	<p>Das Freihaltegebiet Hochwasser dient der Verhinderung von Einzonungen überschwemmungsgefährdeter Gebiete und Flächen für den Hochwasserrückhalt. Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.</p> <p>Das Freihaltegebiet Hochwasser wird durch den § 28 BNO gesichert. Auf eine zusätzliche Ausscheidung einer überlagerten Schutzzone im Kulturlandplan wird verzichtet, da in der Gemeinde Villmergen die Überflutungsflächen ausserhalb der Bauzone nicht sehr gross sind.</p>
29	Naturobjekte	<p>Die Paragraphen der beiden rechtskräftigen BNO von Villmergen und Hilfikon wurden zusammengefasst und gemäss Muster-BNO neu formuliert und ergänzt. Die Tabelle der geschützten Naturobjekte wurde gemäss Muster-BNO und tatsächlichem Vorkommen ergänzt und detailliert.</p>
30/ 57 Abs. 2	Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung	<p>Es besteht ein Bauinventar, in dem aufgrund einer ersten, rein fachlichen Prüfung die kommunal schutzwürdigen Bauten und die jeweiligen Schutzziele aufgeführt sind. Die Objekte sind im Anhang B zur BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt aufgeführt beziehungsweise gekennzeichnet. Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute, welche im Bauinventar aufgeführt ist, grundeigentümergebunden unter Schutz zu stellen ist. Somit erfolgt die grundeigentümergebundene Unterschutzstellung nicht im Rahmen der Gesamtrevision, sondern nach vorgenommener Prüfung im Einzelfall.</p>



§	Marginalie	Erläuterung
		<p>Speziell geregelt sind die bereits rechtskräftig geschützten Gebäude mit Substanzschutz im Ortsteil Hilfikon. Die Objekte sind im Anhang C zur BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan gekennzeichnet. Diese werden nach § 21 Abs. 1 der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002 (siehe Anhang C), beurteilt, solange der Schutz oder sein Umfang vom Gemeinderat nicht von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft in einem Verfahren nach § 30 der neuen BNO geändert oder aufgehoben wird.</p>
32	Wiederherstellungspflicht	In § 32 wird die Wiederherstellungspflicht von unter Schutz gestellten Objekten definiert.
33	Spezialzone Rigacher	Der § 33 definiert die Bestimmungen für die Spezialzone Rigacher. Die Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft ist für den Betrieb einer gewerblichen Pferdehaltung (Pensionshaltung und Reitunterricht) sowie für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen und basiert auf dem Betriebskonzept "Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb Stall am Rietenberg" vom 8. August 2019 und 2. Oktober 2019.
35	Nutzungsichte	Zur Förderung der Innenentwicklung werden Geschossflächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer angerechnet.
36	Nutzungsbonus	Neu wird ein Bonus von maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt, wenn mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet werden. Der Ausnützungszuschlag für Wintergärten wird aufgehoben.

§	Marginalie	Erläuterung
37	Arealüberbauung	Die Definitionen für Arealüberbauungen sind neu vereinfacht in § 37 BNO basierend auf der übergeordneten Gesetzgebung festgelegt. Es gilt in allen Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen eine zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m ² . Ein zusätzliches Geschoss kann unter Einhaltung der übergeordneten Anforderungen bewilligt werden.
43	Dachgestaltung	In § 43 wird festgehalten, dass in allen Bauzonen Mansardendächer zulässig sind. Die Kniestockhöhe beträgt 1.2 m.
47	Auto-Abstellplätze Anzahl, Gestaltung	Es gilt für die Umschreibung der Begriffe und die Bemessung der Anzahl die Norm mit Beilage der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie. Bei Mehrfamilienhäusern sind die Pflichtparkplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen, soweit die wirtschaftlichen und die hydrogeologischen Verhältnisse zumutbar sind.
50	Öffentlich zugänglicher Raum	Die neuen Vorschriften zur Ausgestaltung von öffentlich zugänglichen Räumen zwecks Sicherstellung der Attraktivität (Nutzerfreundlichkeit) und Sicherheit sind der Muster-BNO entnommen.
52	Umgebungsgestaltung	Neu werden die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss Muster-BNO aufgenommen sowie auf die Berücksichtigung der Freiraumplanung der Gemeinde Villmergen hingewiesen.



§	Marginalie	Erläuterung
55	Zuständigkeiten	Gemäss der gängigen Praxis der Gemeinde wird neu festgelegt, dass Entscheide über Baugesuche mit einer Bausumme bis Fr. 250'000.– an die Bauverwaltung übertragen werden. Die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten im Delegationsreglement.

4. Fazit der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Mit gezielten Umzonungen beziehungsweise Aufzonungen wird dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens unter Berücksichtigung und Förderung der Siedlungsqualität Rechnung getragen. Es werden durch diese Massnahmen die Voraussetzungen für eine qualitative innere Verdichtung geschaffen.

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung sowie dem Richtplan des Kantons Aargau beziehungsweise des Bundes.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anregungen der Bevölkerung erfolgte mittels Mitwirkungsverfahren und der öffentlichen Auflage gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG.

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

5. Antrag

Antrag

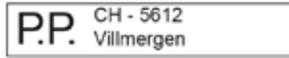
Den Instrumenten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus

- Bauzonenplan,
- Kulturlandplan sowie
- Bau- und Nutzungsordnung BNO,

sei zuzustimmen.



GEMEINDE
VILLMERGEN



DIE POST 

STIMMRECHTSAUSWEIS



Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Dienstag, 28. September 2021, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»

Der Stimmrechtsausweis ist beim Eingang des Versammlungslokals abzugeben. Ohne Stimmrechtsausweis ist die Teilnahme an der Gemeindeversammlung nicht möglich.

Aufgrund des **Coronavirus** werden von allen Teilnehmenden an der Gemeindeversammlung die Kontaktdaten, inklusive **Telefonnummer**, erfasst. Die Teilnehmenden werden gebeten, nachfolgend ihre private Telefonnummer aufzuführen. Danke.

Am Eingang stehen Gesichtsmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung.

Telefonnummer: _____