

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000559

Gemeinde Villmergen; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, Rückweisungsänderungen (Teiländerung 2022); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 13. Mai 2026

Versand: 18. Mai 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. Januar 2024
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	9. Februar 2024 bis 11. März 2024
Beschlüsse Gemeindeversammlung	22. November 2024
	25. Juni 2025
Eingereicht zur Genehmigung	29. Januar 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	1. September 2025

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, die 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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Villmergen am 22. November 2024 und am 25. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) 2022, Massstab 1:2'500
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) 2022, Massstab 1:5'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 25. September 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. In der Folge wurde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanungen beziehungsweise die Zusammenführung der Nutzungsplanungen durchgeführt. Die Gemeindeversammlung hat am 28. September 2021 die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Rückweisungen – beschlossen.

Der Gemeinderat erhielt an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 die nachfolgend aufgeführten Rück- und Überweisungsanträge:

1. Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen (LSZ) I und II gegenüber dem rechtskräftigen KLP.
2. Rückweisung der Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (Schweizerische Bundesbahnen [SBB]) bei der Schachenstrasse.
3. Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde).
4. Rückweisung von § 37 BNO (Arealüberbauung).
5. Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts HIK908 auf Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon.
6. Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrags von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum.

Die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat, ausgenommen die oben aufgeführten Rückweisungen, erfolgte am 28. September 2022.

Der Überweisungsantrag Nr. 6 ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und damit auch nicht der vorliegenden Teiländerungsvorlage. Die Prüfung aller übrigen Rückweisungen sowie die daraus resultierenden materiellen Anpassungen an der Nutzungsplanung wurden in der vorliegenden Teiländerungsvorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessend vorgeprüfte Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsergebnis

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

Villmergen gehört nach kantonalem Raumkonzept zum Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum". Diese Räume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten (im unteren Bünztal hat die benachbarte Gemeinde Wohlen diese Funktion) stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt

rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Aus Sicht der Gemeinde kann die Vorlage in Übereinstimmung mit den entsprechenden behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans (insbesondere Richtplankapitel S 1.2) umgesetzt werden.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Regionale Abstimmung ist im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt. Die vorliegenden Änderungen lösen keinen neuen beziehungsweise zusätzlichen regionalen Abstimmungsbedarf aus.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Rückweisung Nr. 4, Untersagen von Arealüberbauungen

Anträge der Gemeindeversammlung

Die Ausführungen zum Rückweisungsantrag zu § 37 BNO beinhalteten folgende Varianten zur Weiterbearbeitung durch den Gemeinderat:

1. Es ist zu prüfen, ob Arealüberbauungen in sämtlichen Zonen untersagt werden können. Falls möglich, ist dies anzustreben.
2. Falls nicht, soll eine maximale Einschränkung der Zonen angestrebt werden.
3. Auf den Bau eines zusätzlichen Geschosses soll komplett verzichtet werden.
4. Der Zuschlag für die Ausnützungsziffer soll auf maximal 5 % (anstatt 15 %) reduziert werden.

Beschluss des Gemeinderats aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses

Gemäss Planungsbericht, Kapitel 2.4, haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung die Auffassung vertreten, dass die Arealüberbauungen generell nicht zugelassen werden sollen. Der Gemeinderat hat demzufolge entschieden, den Teilantrag 1 umzusetzen.

Die Teiländerung der BNO sieht vor, in Art. 37 BNO ein Verbot von Arealüberbauungen in sämtlichen Bauzonen zu verankern ("*... sind in sämtlichen Bauzonen nicht zulässig*").

Begründungen, weshalb die Gemeindeversammlung Arealüberbauungen generell verbieten wollte, werden im Planungsbericht nicht ausgeführt. Aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 geht eine generell wachstumskritische Haltung hervor. In diesem Zusammenhang wurde an der Gemeindeversammlung auf das starke Bevölkerungswachstum und auf einzelne Bauprojekte mit sehr hohen Dichten verwiesen.

Raumplanerische Beurteilung

Umsetzung der Innentwicklung im Rahmen der Gesamtrevision

Das generelle Verbot von Arealüberbauungen in allen Zonen ist hinsichtlich der raumplanerischen Zweckmässigkeit und vor dem Hintergrund des Auftrags zur Innenentwicklung zu beurteilen (Richtplanauftrag auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]). Im Rahmen der Gesamtrevision sah die Gemeinde zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 (Innenentwicklungspfad) sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau

(R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts verschiedene Massnahmen vor. Dabei baut sie stark auf allgemeine, anreizbasierte Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehört auch das Instrument der Arealüberbauung. Auf eine rechtsverbindliche Verankerung ihres Handlungsprogramms Innenentwicklung in Form eines verpflichtenden Handlungsauftrags in der BNO verzichtet die Gemeinde.

Die vorerst möglichen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der genehmigten Gesamtrevision. Zu diesem Massnahmenbündel gehörte auch das Instrument der Arealüberbauung.

Schlussfolgerungen

Eine möglichst effiziente Nutzung der Bauzonenreserven in allen Bauzonentypen ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen ein Kernanliegen des RPG, des Bundes und des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde bricht mit dem Verzicht auf Arealüberbauungen einen wichtigen, anreizbasierten Baustein aus ihrem Handlungsprogramm Innenentwicklung heraus. Als Konsequenz des Verbots verliert sie auch eine Rechtsgrundlage, um bei einer effizienten Bodennutzung mittels Arealüberbauung gleichzeitig die erforderliche Qualität einfordern zu können. Umso mehr liegt es in ihrer Verantwortung, eine aktive Rolle bei der weiteren Innenentwicklung einzunehmen. Es ist notwendig, dass gestützt auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung alternative und weitere zielführende Massnahmen aktiv geprüft und umgesetzt werden.

§ 50 BauG verlangt, dass Arealüberbauungen eine gesamthaft bessere Lösung bieten müssen. Die Vorschriften zur Arealüberbauung ermöglichen nicht nur einen Ausnützungsbonus. Im Gegenzug auferlegen sie der Bauherrschaft auch Pflichten: Arealüberbauungen müssen diverse qualitative Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen sie eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sicherstellen. Die Details sind auf kantonaler Ebene in § 39 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV) geregelt. Diese qualitativen Kriterien sollen Arealüberbauungen mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität gewährleisten. Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen (§ 40 BauV). Die Gemeinde hat es somit in der Hand, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu Arealüberbauungen qualitativ gute Lösungen einzufordern und durchzusetzen.

Andererseits läuft die Gemeinde Gefahr, das Erreichen der Richtplanvorgaben zu gefährden. Gleichzeitig geht sie das Risiko ein, dass sie eine kontinuierliche Entwicklung verpasst und in nächsten Planungsschritten mit schärferen, rechtsverbindlichen Massnahmen die Innenentwicklung umso stärker forcieren muss. Die Gemeinde kann nicht davon ausgehen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer zu wenig haushälterischen Bodennutzung neues Siedlungsgebiet und Bauzonenerweiterungen in Anspruch nehmen kann. Arealüberbauungen müssen nicht zwingend das Bevölkerungswachstum beschleunigen. Ein sachgerechter Einsatz dieses Instruments ermöglicht es aber, den Boden effizient zu nutzen und Freiräume zu erhalten.

Im Sinne dieser Ausführungen wurde der Gemeinde aus fachlicher Sicht empfohlen, Arealüberbauungen weiterhin zuzulassen. Der Gemeinderat hat entschieden, dem an der Gemeindeversammlung geäusserten Volkswillen zu folgen und am generellen Verzicht auf Arealüberbauungen gestützt auf § 39 BauV festzuhalten. Für die Begründung aus Sicht des Gemeinderats wird auf die Einladung (Botschaft) zur Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 verwiesen (Traktandum 8, Antrag 4).

Der Entscheid des Gemeinderats ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, das Erreichen der Vorgaben zur Innenentwicklung beziehungsweise der effizienten Nutzung der Bauzonenreserven sicherzustellen und die entsprechenden Nachweise bei der nächsten Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zu erbringen.

3.4.2 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Rückweisung Nr. 3: Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde)

Aufgrund der Zentralisierung von kirchlichen Nutzungen in Wohlen hat die reformierte Kirchgemeinde einen reduzierten Bedarf an Zonen für OeBA in der Gemeinde Villmergen. Während des Planungsprozesses musste die Gemeinde Villmergen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ihre Schulraumplanung neu ausrichten. Auch dadurch sei der Bedarf für die bisherige Zone für OeBA im Perimeter der Rückweisung Nr. 3 nicht mehr im bisherigen Umfang gegeben.

Zwischenzeitlich hat eine Neuparzellierung stattgefunden. Der östliche Teil des Grundstücks mit dem evangelisch-reformierten Kirchgemeindehaus wurde als Parzelle 4879 abgetrennt und wird mit der vorliegenden Teiländerung der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Übernahme der alten Zonierung).

Der westliche Teil, gemäss Planungsbericht im Umfang von rund 3'000 m², behält die Parzellennummer 3762 und wird mit der vorliegenden Teiländerung der Wohnzone I (W I) zugewiesen (Umzonung von Zone für öffentliche Bauten zu W I). Die Zuweisung zur W I wird mit der nördlich angrenzenden Einfamilienhaus-Überbauung sowie mit den erfolgten Einwendungen begründet.

Gegen die neue Zonenabgrenzung ist nichts einzuwenden. Für die detaillierte Begründung kann auf den Planungsbericht, Kapitel 2.3.1, verwiesen werden.

Umzonung Parzelle 3056

Die Parzelle 3056 wird im Sinne einer Fehlerbereinigung der Wohn- und Arbeitszone WA I, analog der westlich und östlich angrenzenden Parzellen, zugewiesen (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.1). Der Umzonung steht nichts entgegen.

3.4.3 Siedlungsqualität

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Rückweisung Nr. 2: Rückweisung der Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde die Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 bei der Schachenstrasse beantragt.

Der Brunnen ist nicht im kommunalen Bauinventar enthalten. Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden. Für weitere Einzelheiten kann auf den Planungsbericht verwiesen werden.

Der Gemeinderat hat den Antrag der Gemeindeversammlung geprüft und entschieden, dass der Brunnen nicht unter kommunalen Schutz gestellt werden soll.

Es werden keine kantonalen Interessen tangiert. Der Entscheid wird zur Kenntnis genommen.

Rückweisung Nr. 5: Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts HIK908 auf Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon

Dieses Objekt ist bereits im BZP und KLP vom 15. Juni 2001 der Gemeinde (heute Ortsteil) Hilfikon als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt.

Die Schutzwürdigkeit des Objekts wurde durch Fachexperten überprüft. Es wird auf den Planungsbericht sowie auf das Fachgutachten der KARO GmbH vom 5. April 2022 verwiesen.

Auf der Grundlage der fachlichen Überprüfung hat der Gemeinderat entschieden, das Gebäude HIK908 auf der Parzelle 5262 (Wohn- und Ökonomieteil) als kommunales Substanzschutzobjekt zu belassen beziehungsweise den Substanzschutz, zusammen mit weiteren Objekten im Ortsteil Hilfikon, in die neue Planung zu übernehmen. Es wird auf die Übergangsbestimmung gemäss § 57 Abs. 2 BNO verwiesen.

Die Gemeindeversammlung hat am 22. November 2024 die Teiländerung der Nutzungsplanung (Behandlung Rückweisungen der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021), bestehend aus "Teiländerung Bauzonenplan 2022 (1:2'500)", "Teiländerung Kulturlandplan 2022 (1:5'000)" und "Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2022" beschlossen. Vom Beschluss ausgenommen infolge angenommenem Rückweisungsantrag wurde wiederum die Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts HIK908 auf der Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon, abweichend vom oben erwähnten Gutachten, das die Schutzwürdigkeit bestätigt. Es wird auf die Ausführungen im Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 verwiesen.

Die Gemeindeversammlung kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 1 BauG). Der Verzicht auf eine Festlegung als kommunales Substanzschutzobjekt stellt eine wesentliche Änderung dar. Korrekterweise wurde die Unterstellung des Gebäudes HIK908 auf der Parzelle 5262 unter kommunalen Substanzschutz zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Nach kantonaler Praxis und in Anlehnung an das Beschluss-Prozedere im Grossen Rat (1. und 2. Beratung) wird davon ausgegangen, dass die Gemeindeversammlung über eine wesentliche Änderung beschliessen darf, wenn ihr ein Antrag zum wiederholten Mal vorgelegt wird. Die Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025 hat beschlossen, für das Objekt HIK908 auf der Parzelle 5262 (Schultheiss) keinen kommunalen Substanzschutz festzulegen. KLP und BNO wurden in der Folge entsprechend des Gemeindeversammlungsbeschlusses angepasst.

Das Objekt HIK908 ist aus fachlicher Sicht nach wie vor unbestritten schutzwürdig. Das Objekt liegt im Umgebungsschutz der Kantonalen Schutzobjekte DSI-HIK001 (Schloss), DSI-HIK002 (Schlosskapelle) und DSI-HIK003 (Gasthaus zum Elefant), mit denen es auch in historischem Zusammenhang steht. Zusätzlich ist das Objekt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Bestandteil der Hofgruppe 0.2 erfasst, mit dem Erhaltungsziel A (erhalten der Substanz; Ortsbild regionaler Bedeutung). Das Gebäude liegt in der Landwirtschaftszone.

Auch wenn die Nicht-Unterschutzstellung fachlich nicht begründet und gegenüber den anderen in den Substanzschutz aufgenommenen Objekten des Ortsteils Hilfikon stossend ist, wird angesichts des wiederholten Entscheids der Gemeindeversammlung auf einen Vorbehalt verzichtet. Aus dem oben beschriebenen Sachverhalt ergibt sich, dass bei künftigen Baumassnahmen am Objekt HIK908 der Kanton im Verfahren beizuziehen und die Kantonale Denkmalpflege sowie die Fachstelle Freiraum, Siedlungsentwicklung und Ortsbild zu Stellungnahmen einzuladen sind (**wichtiger Hinweis**).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Überlagerte Zonen im Kulturland

Rückweisung Nr. 1, Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II

Aufgrund der Rückweisung der Gemeindeversammlung wurden die Abgrenzungen insbesondere auch im Zusammenhang mit den eingegangenen Einwendungen im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage nochmals überprüft. Die Abgrenzung der neuen LSZ soll wo möglich auf bestehende Parzellengrenzen reduziert werden.

Abgrenzung LSZ II auf der Parzelle 4103

Die LSZ II setzt den Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan um. Die Gemeinde verfügt bei der Umsetzung der Richtplanvorgaben in den Randbereichen der Siedlungstrenngürtel über einen Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung der entsprechenden LSZ. Dieser wird im Gebiet Brunnenhof stark ausgereizt. Unter Berücksichtigung der erfolgten Einwendungen und des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. September 2021 ist die nun beschlossene Abgrenzung vertretbar.

LSZ I im Gebiet Langacher auf den Parzellen 5066, 5068, 5072, 5079

Gemäss ursprünglichem Entwurf der Teiländerung KLP 2022 sollte auf die Festlegung der überlagerten LSZ I auf den Parzellen 5066, 5068, 5072 und 5079 verzichtet werden. Die Abgrenzung der LSZ I sollte sich am Flurweg (Flurwegparzelle 5083) orientieren und durch diesen abgegrenzt sein. Diese Abgrenzung wäre nicht genehmigungsfähig gewesen. Die Begründung kann dem Planungsbericht, Kapitel 2.1.2 entnommen werden.

Im nun von der Gemeindeversammlung beschlossenen KLP wird die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) korrekt als kommunale LSZ I umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gemeinde Villmergen hat in Absprache mit den zuständigen Stellen des Kantons im Rahmen der Gesamtrevision auf eine Umsetzung der Gewässerräume verzichtet. Die Festlegung der Gewässerräume ist zeitnah nachzuholen. Eine entsprechende separate Vorlage (BVUARE.24.70) befindet sich im Vorprüfungsverfahren.

Wald

Das Waldareal wird im KLP korrekt dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung

Der Wortlaut von § 39 BauV lässt im Umkehrschluss einen generellen Ausschluss von Arealüberbauungen zu. Der überarbeitete § 37 Abs. 1 BNO ist im Sinne dieser Erwägung rechtlich nicht zu beanstanden.

3.8 Formelle Aufhebung alter Pläne

Es hat sich gezeigt, dass folgende veraltete Teiländerungen noch nicht explizit aufgehoben wurden:

- Teiländerung Bally Areal, Grossratsbeschluss Nr. 1045 vom 25. April 1995
- Teiländerung Himmelrych, Regierungsratsbeschluss Nr. 2013-000626 vom 5. Juni 2013

Aus dem Planungsverlauf und dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. September 2021 geht hervor, dass die klare Absicht bestand, diese alten Planungen inhaltlich durch die Gesamtrevision abzulösen. Sie werden mit der vorliegenden Teiländerung der BNO 2022 nachträglich noch formell aufgehoben.

3.9 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 3762

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, Rückweisungsänderungen (Teiländerung 2022), beschlossen von der Gemeindeversammlung Villmergen am 22. November 2024 und am 25. Juni 2025, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 17, 5612 Villmergen
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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