

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 28. September 2022

Versand: 5. Oktober 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001269

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Mai 2017 und 27. Januar 2021
Mitwirkung	8. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015
1. Öffentliche Auflage	25. September 2017 bis 24. Oktober 2017
2. Öffentliche Auflage	8. März 2021 bis 6. April 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	28. September 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	13. Dezember 2021
Eingereicht zur Genehmigung	22. Dezember 2021

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) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Eine Beschwerde konnte aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Villmergen am 28. September 2021 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 30. November 2021 sowie in "Ergänzung zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV – Änderungen und Verfahren nach erster öffentlicher Auflage vom September/Oktober 2017, Stand 30. November 2021" (nachfolgend "Ergänzung zum Planungsbericht" genannt) erläutert und begründet (Planungsberichte gemäss Art. 47

Raumplanungsverordnung [RPV]). Als weitere Grundlage liegt das Aussenlärmgutachten zur Teilzonung Parzelle 3446, Gebiet Unterzelg des Büros Grolimund + Partner AG vom 17. Juli 2020 vor.

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Villmergen und Hilfikon sowie aufgrund des Alters der rechtskräftigen Nutzungsplanungen erfolgte gestützt auf ein räumliches Gesamtkonzept die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanungen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde mit Bericht vom 11. Mai 2017 ein erstes Mal abschliessend vorgeprüft. Im Anschluss an die öffentliche Auflage erfolgten diverse Änderungen infolge von Einwendungen sowie durch die Gemeinde selber. Die geänderte Vorlage erwies sich in diversen Punkten nicht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und war zu bereinigen. Namentlich betroffen waren die Umsetzung des Bauinventars in kommunale Substanzschutzobjekte, die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss kantonalem Richtplan in Landschaftsschutzzonen, eine Einzonung (Parzelle 3446) und weitere Änderungen am Bauzonenregime. Zusätzlich umfasst die Vorlage eine Spezialzone "Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft", eine Speziallandwirtschaftszone "Rigacher/Unterzelg" sowie weitere kleinere Anpassungen. Im Zug der Beratung sowie aufgrund eines Antrags einer Grundeigentümerin erfolgten noch weitere letzte Bereinigungen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfungsvorlage erfüllte die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme zweier im Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2021 enthaltenen Vorbehalte.

- Zuweisung Bahnhofareal (und Gleise) zur Bauzone. Entsprechende Korrektur der Bauzonengrenze im Bauzonenplan (Genehmigungsinhalt) und Kulturlandplan (Orientierungsinhalt).
- Der Wortlaut von § 10 Abs. 4 BNO ist im Sinne von Ziffer 3.3.2, Absatz "Einzonung Teilparzelle 3446 / Lärm" zu präzisieren (Dämpfungen sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten).

Die Vorlage wurde entsprechend angepasst.

2.3 Änderungen nach öffentlicher Auflage

Die aufgrund von Einwendungen erfolgten Änderungen sind in der "Ergänzung zum Planungsbericht" in Kapitel 2.4 aufgeführt und begründet. Auch diese Änderungen erfüllen die Genehmigungsanforderungen.

2.3.1 Rückweisungen durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 hat folgende Inhalte zurückgewiesen, die somit nicht Gegenstand der Genehmigung sind:

- Erweiterte Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan
- Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse
- Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde)
- § 37 BNO (Arealüberbauung)
- Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts Nr. 908 auf Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon
- Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrages von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum

2.4 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Sachbereiche Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete, Aufwertung Zentrumsbereiche, Förderung der Siedlungsqualität, kommunaler Substanzschutz, Grünkorridore sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

2.5 Nutzungsplan Kulturland

Die Hauptthemen sind Vernetzung im Kulturland sowie der Landschaftsschutz inklusive die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan.

2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die beiden Regelwerke von Villmergen und Hilfikon werden zusammengeführt. Dabei erfolgt die Integration der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB¹). Zudem werden die Bestimmungen an das übergeordnete Recht angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

3.3 Kantonaler Richtplan

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

3.4 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal stellt mit seiner Stellungnahme vom 22. Januar 2015 fest, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Villmergen als Ganzes den regionalen Bedürfnissen gerecht werde und regional abgestimmt sei.

Bezüglich der Spezialzone "Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft" enthält die "Ergänzung zum Planungsbericht" in Kapitel 3.1.5 Darlegungen zur regionalen Abstimmung inklusive Erwägungen zum Bedarf. Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal stellt mit ergänzender Stellungnahme vom 26. August 2019 zur Spezialzone "[Pferdesport] Rigacher" fest, dass mit dem Vorhaben ein vorhandenes Bedürfnis durch einen lokalen Anbieter abgedeckt werden kann und dass der Regionalplanungsverband diese Spezialzone auf der Grundlage des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK)

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

unterstützt; insbesondere als Teil eines vielfältigen, siedlungsnahen Freizeitangebots im Urbanen Entwicklungsraum und im regionalen Zentrum Wohlen-Villmergen.

3.5 Nutzungsplanung Siedlung

3.5.1 Mindestdichten, Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Allgemeine Massnahmen (Anreize) zur Förderung der Innenentwicklung wie beispielsweise Nichtanrechnung Unter-, Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer, Abschaffung Mehrlängenzuschlag.
- Förderung der baulichen Entwicklung und Erneuerung im Ortszentrum, Festsetzung von Gestaltungsplanpflichten mit in der BNO festgelegten Zielsetzungen.
- Ausschluss flächenintensiver Gebäudetypen in einzelnen Zonen beziehungsweise Gebieten.
- Anhebung der Ausnützungsziffern in verschiedenen Zonen.
- Sonderbauvorschriften im Sinne eines Anreizsystems für im Zonenplan räumlich konkret bezeichnete Gebiete (überlagerte "Nachverdichtungszone").
- Handlungsprogramm Innenentwicklung.
- Controlling mit Folge-/Vertiefungsmassnahmen.

Gestützt auf die im Planungsbericht dargelegte kommunale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Villmergen bis 2030 eine Einwohnerdichte von rund 56 (überbaute Wohn- und Mischzonen [W/M-Zonen]) beziehungsweise 67 (unüberbaute Wohnmischzonen) Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Im Vergleich mit der kantonalen Abschätzung beziehungsweise mit den Werten der Gemeinden desselben Raumtyps sind die Zahlen eher unterdurchschnittlich. Für den weiteren über diesen ersten Schritt hinausgehenden Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 70 E/ha (überbaut) beziehungsweise 90 E/ha (unüberbaut) werden entsprechend dem im Planungsbericht dargelegten Handlungsprogramm Innenentwicklung weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Auf eine rechtsverbindliche Verankerung des Handlungsprogramms in Form eines verpflichtenden Handlungsauftrags in der BNO verzichtet die Gemeinde. Umso mehr liegt es in der Verantwortung der Gemeinde, eine aktive Rolle bei der weiteren Innenentwicklung einzunehmen.

Das Fassungsvermögen von Villmergen beträgt gestützt auf die begründeten Darlegungen der Gemeinde rund 8'500 Personen und liegt damit leicht über dem Planwert 2030 gemäss kantonalen Prognose, jedoch unter dem Zielwert 2040 von 9'300 E. Entsprechend ist es nötig, dass gestützt auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung weitere zielführende Massnahmen aktiv geprüft und umgesetzt werden. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den W/M-Zonen von 52 auf einen Mittelwert von rund 60 E/ha gewährleistet (56 E/ha überbaute W/M-Zonen, 67 E/ha unüberbaute W/M-Zonen; realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der von der Gemeinde Villmergen als realisierbar beurteilte Innenentwicklungspfad ist bezogen auf den Nutzungsplanungshorizont (2030), unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie vor dem Hintergrund des langen Verlaufs der vorliegenden Planung (Beginn vor in Kraft treten der Revision des Raumplanungsgesetzes [RPG-Revision]) angemessen. Die vorerst möglichen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen

(vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der W/M-Zonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Die vorliegende Gesamtrevision stellt insofern einen ersten Schritt dar. In nachfolgenden Planungen werden im Hinblick auf die Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2) und den Richtplanhorizont 2040 weitere Schritte im Sinne der hochwertigen Innenentwicklung notwendig sein.

3.5.2 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Verzicht auf Umzonung Teilparzelle 2218 von Grünzone in Wohnzone WI

Entwürfe sahen vor, auf Antrag der Grundeigentümerin Teilparzelle 2218 von der Grünzone in die Wohnzone WI umzuzonen. Entlang des Hinterbachs gilt gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nach wie vor ein Bauverbot, das mittels Festlegung einer Uferschutzzone umgesetzt wird. Bis zur noch pendenten Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung sind zusätzlich die Übergangsbestimmungen gemäss bundesrechtlicher Gewässerschutzverordnung anzuwenden. Das schränkt die Nutzung der Parzelle für Bautätigkeiten sehr stark ein. Grundsätzlich gilt zurzeit ein beidseitiger Gewässerabstand von 8 m plus die Bachbreite, was bei einer Gerinnesohlenbreite von 3 m einen Bachabstand von 11 m beidseits gemessen ab der Uferlinie ergibt. Aufgrund dieser Situation hat die Gemeinde entschieden, auf die beschriebene Umzonung zu verzichten. Im Zusammenhang mit der noch ausstehenden Umsetzung der Gewässerräume soll eine allfällige Teilumzonung der erwähnten Parzelle nochmals geprüft werden. Eine Umzonung von einer Grünzone in eine Wohnzone ist einer Einzonung gleichgestellt. Sie müsste gegebenenfalls kompensiert werden und wäre Mehrwertabgaberelevant.

Einzonung Rigacker

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,75 ha zur Einzonung in die Arbeitszone AI vor. Gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 soll das räumlich Siedlungsgebiet durch wertgleiche Umlagerungen im Ausmass von 0,75 ha räumlich neu angeordnet werden. Die Umlagerung erfolgt zugunsten eines seit mehreren Jahrzehnten am jetzigen Standort ansässigen Gewerbebetriebs. Der ursprünglich zonenkonform produzierende Gärtnereibetrieb hat sich im Verlauf der Zeit zum rein gewerblichen Gartenbaubetrieb entwickelt. Die Zonenkonformität in der rechtskräftigen Spezialzone nach Art. 18 RPG für die bodenabhängige und bodenunabhängige pflanzliche Produktion ist somit nicht mehr gegeben. Mit der Zuweisung eines Teils des bisherigen Betriebsareals zur Arbeitszone AI soll die Weiterführung des Betriebs gesichert werden. Der Planungsbericht legt die Interessenabwägung nachvollziehbar dar. Namentlich die Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Bauzone und die nach Beurteilung der Gemeinde hinreichende Erschliessung kann zugunsten der Einzonung gewürdigt werden. Positiv ins Gewicht fällt die Redimensionierung des Betriebsareals. Bezüglich Fruchtfolgeflächenbilanz sind 1,3 ha betroffen. Davon werden 0,55 ha rekultiviert und wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. 0,75 ha werden wie oben beschrieben eingezont. Trotz Klassierung als Fruchtfolgefläche (FFF) sind von der Einzonung zu einem grossen Teil bereits überbaute Flächen betroffen (zum Beispiel Gewächshäuser) zudem können 0,2 ha FFF durch Auszonungen kompensiert werden. Die Anforderung, wonach die FFF möglichst zu schonen sind, bleibt hinreichend gewahrt. Die Richtplananforderung, wonach mit einer Umlagerung ein raumplanerisch besseres Ergebnis erreicht werden muss, ist im Kontext der konkreten Verhältnisse zu beurteilen. Unter Würdigung der gesamten Umstände können die im Planungsbericht dargelegte Einzonung "Rigacker" und die entsprechenden Auszonungen als wertgleiche Siedlungsgebietsumlagerungen mit einem insgesamt raumplanerisch besseren Ergebnis beurteilt werden. Die beantragte Einzonung erfüllt insgesamt die Anforderung gemäss Richtplan.

Einzonung Teilparzelle 3446

Die zuerst entgegenstehenden überwiegenden Interessen aus umweltrechtlicher Sicht (Nichteinhaltung von Lufthygiene-Abständen) wurden bereinigt. Gemäss dem vorliegenden Betriebskonzept des Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetriebs "Stall am Rietenberg" auf der benachbarten Parzelle 1894 ist vorgesehen, geruchsreduzierende Massnahmen zu ergreifen. Die Mastschweinehaltung soll definitiv aufgegeben werden. Zudem soll im Junghennenstall eine Abluftreinigungsanlage eingesetzt werden. Gemäss dem im Betriebskonzept enthaltenen Geruchsgutachten führen diese Massnahmen dazu, dass der Mindestabstand gegenüber der zur Einzonung vorgesehenen Fläche auf der Parzelle 3446 eingehalten werden kann. Die Umsetzung der beschriebenen Massnahmen ist durch die Gemeinde mit den Betroffenen zu regeln. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Nutzung des ehemaligen Schweinestalls und der Einbau der Abluftanlage beim Geflügel den bau- und raumplanungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen und die notwendigen Bewilligungsverfahren durchlaufen. Das Erfüllen der umweltrechtlichen Vorgaben wird im Baubewilligungsverfahren für die Wohnbauten auf Parzelle 3446 zu prüfen beziehungsweise nachzuweisen sein.

Im Bereich der Einzonung sind FFF vorhanden. Tangiert wird eine als FFF ausgewiesene Fläche von rund 0,4 ha. Gemäss dem Aargauischen Geografischen Informationssystem AGIS ist auch die Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft mit direkt angrenzendem Umschwung als FFF festgelegt. Da diese Fläche jedoch bereits überbaut ist, handelt es sich tatsächlich nicht mehr um FFF. Durch die Einzonung werden effektiv ca. 0,17 ha FFF beansprucht. Hinsichtlich der Standortqualität des Siedlungsgebiets kann die Umlagerung als Verbesserung beurteilt werden (kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets, Lage zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs). Die Beanspruchung von FFF bleibt untergeordnet. Zu berücksichtigen sind die wichtigen Hinweise zur Erschliessung. Es wird auf die entsprechenden nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Die Einzonung erfüllt die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Teil Umlagerung) respektive die Anforderungen von gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Fall a; nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude; vgl. Kapitel 3.2 in der Ergänzung zum Planungsbericht). Die abgehende FFF wird vollständig kompensiert.

Erschliessung

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Villmergen wurde bezüglich den Zielsetzungen (Kapitel 4) sowie des Grobkonzepts (Kapitel 5) durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 3. Mai 2018 genehmigt. Gemäss KGV ist beabsichtigt, die K 377 Unterzelgstrasse als kantonale Verbindungsstrasse aufzuheben und neu als Erschliessungsstrasse zu klassieren, die für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden soll. Aus fachlicher Sicht ist die Entlassung der K 377 aus dem Kantonsstrassennetz möglich. Detailabklärungen diesbezüglich müssen noch getroffen werden. Die Einzonung der Teilparzelle 3446 tangiert die Unterzelgstrasse. Bis zur erfolgten Abklassierung sind die rechtlichen Vorgaben betreffend die Lage an einer Kantonsstrasse einzuhalten beziehungsweise Baugesuche werden entsprechend zu prüfen sein. Die vorliegende Einzonung im allgemeinen Nutzungsplanungsverfahren präjudiziert die in separaten Verfahren (eventuell Landabtretung zugunsten Gehweg; Baubewilligungsverfahren) zu regelnden Abstände und allfälligen Ausnahmegewilligungen nicht. Die entsprechenden Verfahren bleiben vorbehalten. Ob die Kehrrichtentsorgung über die Bushaltestelle abgewickelt werden kann, wird ebenfalls im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein (vgl. "Ergänzung zum Planungsbericht", Ausführungen in Kapitel 3.2.2).

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen für zu folgender Bauzonenbilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben Planungs- bericht Kapitel 5
Planungsanweisung 1.2 (Umlagerung)			
Auszonung "Büttikerstrasse"	- 0,38 ha	- 0,38 ha	+ 0,38 ha
Auszonung "Geisslerrain"	- 0,25 ha	- 0,25 ha	0,00 ha
Auszonung "südlich Friedhof"	- 0,37 ha	- 0,37 ha	0,00 ha
Einzonung Rigacher	+ 0,75 ha	+ 0,75 ha	- 0,75 ha
Einzonung Teilparzelle 3446 Unterzelg			
1. Etappe exkl. Arrondierung	+ 0,0335 ha	+ 0,0335 ha	- 0,1100 ha
2. Etappe	+ 0,1533 ha	+ 0,1533 ha	
2. Etappe	+ 0,0542 ha	+ 0,0542 ha	- 0,0542 ha
Anpassung Erschliessung	+ 0,0090 ha	+ 0,0090 ha	
Total/Saldo	0,0 ha	0,0 ha	- 0,5342 ha

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben Planungs- bericht Kapitel 5
Planungsanweisung 3.5 (Arrondierung)			
Himmelrych	+ 0,0900 ha	0,00 ha	0,00 ha
entlang Wohlerstrasse	+ 0,1700 ha	0,00 ha	0,00 ha
Zonenrandstrassen; entlang Bahntrasse	+ 0,7300 ha + 0,0400 ha	0,00 ha	0,00 ha
Parzelle 3446 Unterzelg	+ 0,1962 ha	0,00 ha	0,00 ha (ca. 0,2 ha in AGIS als FFF dargestellte, aber tatsächlich langjährig überbaute Fläche)
Total/Saldo	+ 1,2262 ha	0,0 ha	0,0 ha

Planungsanweisung 4.2

Auszonung "Industrie" (In- dustriezone ohne Hochbau- ten → LwZ; keine Kompen- sation aufgrund fehlender Gleichwertigkeit)	- 0,17 ha	- 0,17 ha	0,00 ha
Gesamt-Total/Saldo	+ 1,0562 ha	- 0,17 ha	- 0,5342 ha

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

3.5.3 Siedlungsqualität

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Aufgrund der Ergebnisse der ersten öffentlichen Auflage beziehungsweise einer ergänzenden Umfrage des Gemeinderats bei betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hat sich 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 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer oder von Amts wegen; in der Regel im Zusammenhang mit einer konkreten Bauabsicht (vgl. Ausführungen in "Ergänzung zum Planungsbericht", Kapitel 3.6). Die Umsetzung der alternativen Schutzkonzeption ist sachgerecht erfolgt.

Substanzschutzobjekt HIK 908 auf Parzelle 5262

Die bisherigen Substanzschutzobjekte im Ortsteil Hilfikon werden mit einer Übergangsregelung in die neue Planung überführt.

Mit Beschluss vom 28. September 2021 hat die Gemeindeversammlung Villmergen die Festlegung des Gebäudes Nr. 38 als Substanzschutzobjekt zurückgewiesen (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.2.8, und Protokoll zur Gemeindeversammlung vom 28. September 2021). Aufgrund der Rückweisung ist die Festlegung des Objekts HIK 908 als Substanzschutzobjekt nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

Im von der Gemeindeversammlung beschlossenen Kulturlandplan ist das Objekt trotzdem im Genehmigungsinhalt als Substanzschutzobjekt dargestellt. Lediglich orientierend wird auf die Rückweisung hingewiesen. Die Festlegung als Substanzschutzobjekt im Kulturlandplan ist somit mittels **Direktänderung** von der Genehmigung auszunehmen.

Dieses Objekt ist bereits in der rechtskräftigen Planung als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt. Die Rückweisung an der Gemeindeversammlung kann sich aus rechtlichen Gründen nur auf die Übernahme des Substanzschutzes in die revidierte Planung beziehen, nicht jedoch auf die Entlassung aus dem rechtskräftigen Substanzschutz. Eine allfällige Schutzentlassung ist in einem separaten Verfahren zu prüfen.

Die rechtskräftige Festlegung als Schutzobjekt gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan vom 15. Juni 2001 (Beschlussdatum Gemeindeversammlung Gemeinde Hilfikon) bleibt einstweilen in Kraft. § 58 BNO (Übergangsbestimmungen) ist mittels **Direktänderung** dahingehend zu korrigieren, als unter Absatz 1, Buchstabe q zusätzlich auch Ziffer 9 "Anhang Gebäude mit Substanzschutz (§ ...21 Abs. 1)" Bezüglich Gebäude Nr. 38 von der Aufhebung auszunehmen ist.

Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 23. August 2022 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats [PA]) mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

3.6 Nutzungsplanung Kulturland

3.6.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Abgrenzung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt – 0,78 ha (vgl. Ziffer 3.5.2 sowie 3.6.4), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.6.2 Speziallandwirtschaftszone "Rigacher/Unterzelg"

Die langjährig bestehende, für die bodenabhängige und bodenuanabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmte Spezialzone "Rigacher/Unterzelg" gemäss Art. 18 RPG auf der Parzelle 3444 wird im neuen Kulturlandplan in eine Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG überführt. Die Speziallandwirtschaftszone ist nach § 24 Abs. 1 BNO für Bauten und

Anlagen bestimmt, die der bodenunabhängigen und der bodenabhängigen Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Gemäss § 24 Abs. 2 BNO sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

Trotz dieser Neuregelung sollen gemäss den zur Genehmigung eingereichten Schluss- und Übergangsbestimmungen nach § 58 BNO die alte Spezialzone "Unterzelg" vom 16. März 1993 sowie die zugehörigen Bestimmungen in § 31 alt BNO von der Aufhebung des alten Rechts ausgenommen werden. Die Gemeinde bestätigt mit PA vom 23. August 2022, dass es sich dabei um ein offenkundiges Versehen handelt. § 58 Abs. 1 Buchstaben a und c sind mit **Direktänderungen** zu korrigieren.

3.6.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

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

3.6.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG Spezialzone "Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft"

Ausgangslage

Auf Parzelle 1894 soll eine Spezialzone "Pferdehaltung und Landwirtschaft" festgelegt werden. Beim Betrieb handelt es sich um ein langjährig bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe (Stand 2018: 1,6 Standardarbeitskräfte, rund 25 ha landwirtschaftliche Nutzfläche) mit den Betriebszweigen Mutterkuh-, Geflügel-, Pensionspferdehaltung und Direktvermarktung.

Im Jahr 2016 erfolgte die kantonale Zustimmung für den Neubau eines Pferdestalls mit 14 Boxen, eines Gruppenstalls mit vier Plätzen, eine Krankenbox, ein Futterlager, zwei Sattelkammern, vier Waschplätze, ein WC, ein Mistplatz, ein Allwetterplatz (800 m²) sowie ein Heu- und Strohlager in einem neuen Ökonomiegebäude zonenkonform nach Art. 22 Abs. 2 und Art. 16a^{bis} RPG in Verbindung mit Art. 34 und Art. 34b RPV.

Die Parzelle 1894 schliesst im Gebiet "Rigacher" unmittelbar an den nördlichen Rand des Siedlungsgebiets beziehungsweise die Bauzone an. Am nächsten an der Bauzone steht das Wohnhaus, anschliessend folgen die Ökonomiegebäude, aufgereiht in nordsüdlicher Richtung.

Die südliche Grenze der geplanten Spezialzone soll in einem Abstand von rund 30 m zur Bauzonengrenze festgelegt werden und erstreckt sich nach Norden bis zum nächsten Flurweg. Die Zone umfasst bestehende Ökonomiegebäude und Anlagen, namentlich Remise, bestehende Pferdestallungen sowie einen Allwetterplatz. Die Spezialzone soll die planerische Grundlage für weitere Angebote im Bereich der gewerblichen Pferdenutzung sowie die Errichtung entsprechender Bauten ermöglichen wie Reithalle, Führanlage und Round-Pen (detaillierte Angaben zum Nutzungskonzept vgl. "Ergänzung zum Planungsbericht", Kapitel 3.1).

Beabsichtigt ist die Ausrichtung des Betriebs auf folgende Nutzungen und Tätigkeiten:

- Haltung von 23 Pensionspferden (Sport- und Freizeitreiter) und 4 eigene Pferde
- Angebot von Reitunterricht auf dem Betrieb
- Haltung von Mutterkühen, Lege- und Junghennen
- Produktion von Eiern und Fleisch sowie Direktvermarktung auf dem eigenen Betrieb

Erwägungen

Gemäss der Bundeswegleitung "Pferde und Raumplanung" ist zwischen zonenkonformer Pferdehaltung in einer Landwirtschaftszone (zum Beispiel landwirtschaftliche Pferdezucht) und gewerblicher Pferdehaltung (Art. 37a RPG/Art. 43 RPV) zu unterscheiden. Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die gewerbliche Pferdehaltung gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig (einzelfallweise Beurteilung und Interessenabwägung). Es sind jedoch sehr enge Grenzen gesetzt; planerische Lösungen dürfen nicht zu einer Umgehung von Art. 24 RPG führen. Eine Umgehung ist dort anzunehmen, wo mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen würde (vgl. Rechtsprechung des Bundesgerichts). Diese sind unzulässig, weil sie gegen das im RPG verankerte Konzentrationsprinzip verstossen (Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet beziehungsweise Streubauweise verhindern). Die vorgesehene planerische Massnahme darf demzufolge nur eine "massvolle Entwicklung" ermöglichen und das Siedlungsgebiet entsprechend nicht erweitern.

Die Gemeinde Villmergen hat eine eng begrenzte Spezialzone "Pferdehaltung und Landwirtschaft" nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festgelegt. Diese lässt nur eine "massvolle Entwicklung" zu. Die Grundsatzvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Siedlungszusammenhang (sogenannte siedlungsnah Lage) beziehungsweise keine Zerstückelung von Kulturland. Die Spezialzone ist in der unmittelbaren Nähe zur Bauzone festgelegt, grenzt aber nicht direkt an die Bauzone an. Im Ortsbaulichen und landschaftlichen Zusammenhang sind der Siedlungszusammenhang sowie die Einordnung in die örtlich gewachsenen Strukturen trotzdem gegeben.
- Sehr enge Abgrenzung der Zone (geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets)
- Die geplanten baulichen Massnahmen am Rand des weitgehend überbauten Betriebsareals stellen im Gesamtkontext eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen dar.
- Für sämtliche Neubauten, die in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden können, gilt nach Aufgabe die Rückbaupflicht.

Die geplante Spezialzone umfasst eine Fläche von rund 1,45 ha. Bis auf eine kleine Teilfläche entlang der Unterzelgstrasse von rund 377 m² ist die als Spezialzone vorgesehene Fläche als FFF festgelegt. Jedoch sind davon rund 0,78 ha überbaut (Stallungen, Remise, Wege, Plätze, Allwetterplatz). Von der verbleibenden, effektiv noch verfügbaren FFF werden durch neu geplante Bauten und Anlagen rund 0,25 ha FFF beansprucht. Die restlichen 0,42 ha FFF verbleiben als Wies- und Weideland und dienen dem Pferdeauslauf sowie dem Hochwasserschutz und dem ökologischen Ausgleich ("Ergänzung Planungsbericht", Kapitel 3.1.6). Mit der Konzentration der Bauten und Anlagen beim bestehenden Betriebszentrum und den beschriebenen Massnahmen (Bereiche für Hochbauten und für Anlagen) wird der Schonung der FFF angemessen Rechnung getragen.

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für Spezialbetriebe wie eine Reitsportanlage. Nach Richtplankapitel L 2.7, Planungsgrundsatz A, sind Freizeit und Sportanlagen an gut erschlossenen Lagen in der Nähe der Benutzenden zu realisieren, sofern der Bedarf nachgewiesen ist und ein öffentliches Interesse besteht. Dazu erforderliche Spezialzonen sind auf der Basis eines regionalen Konzepts in der Regel in den Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Entwicklungsachsen festzulegen. Je nach Nutzung, Lage und Einzugsgebiet ist eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (öV) und dem Fuss- und Veloverkehr erforderlich.

Villmergen ist nach kantonalem Raumkonzept eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum, in der Nachbarschaft zur Kernstadt Wohlen. Die Region positioniert sich in ihrem REK aus dem Jahr 2017 als eigenständige Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitregion. Betriebe, die für ein vielfältiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets sorgen, werden in diesem Kontext aus regionaler Sicht unterstützt.

Gemäss den erfolgten Abklärungen besteht in Villmergen bisher kein Angebot für Reitunterricht. Auf der Grundlage einer Umfrage bei bestehenden Reitbetrieben im Umkreis von 8 km wird dargelegt, dass die bestehenden Betriebe in Wohlen, Egliswil, Seon, Lenzburg, Mellingen, Tägerig und Bremgarten soweit ausgelastet sind, dass ein Bedarf für eine Reithalle in Villmergen, als Ergänzung zum bestehend ansässigen Pensionspferdehaltungsbetrieb und zur geplanten Reitschule, gegeben ist (vgl. Betriebskonzept Kapitel 5 beziehungsweise "Ergänzung zum Planungsbericht", Kapitel 3.1.5).

In § 33 Abs. 4 BNO wird festgelegt, dass eine Reithalle nur bewilligt werden kann, wenn anderen Pferdehalterinnen und Pferdehaltern die Mitbenutzung zu marktüblichen Konditionen gewährt wird. Die Regelungen dazu sind in einem Betriebs- und Nutzungsreglement zu definieren, das mit dem Baugesuch einzureichen ist (öffentliches Interesse).

Die Spezialzone wird in einen Bereich für Hochbauten (Stallungen mit Remise, Reithalle, Sattelkammer, Aufenthalts- und Umkleideraum sowie sanitäre Anlagen) und einen Bereich für Anlagen (Allwetterplatz, Round-Pen, Führungsanlage, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Weideflächen) unterteilt. Die Festlegung der Spezialzone erfolgt geknüpft an die Existenz eines Pferdebetriebs bedingt auf 5 Jahre (Baubewilligung beziehungsweise Baubeginn Reithalle). Der Rückbau der Bauten und Anlagen, die in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden können, wird in der BNO geregelt (vgl. § 33 Abs. 5 BNO).

Die Gemeinde beurteilt den Betrieb als hinreichend erschlossen ("Ergänzung zum Planungsbericht", Kapitel 3.1.6). Durch die Vergrösserung der Anlage beziehungsweise durch die Erweiterung des Angebots sind keine erheblichen Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu erwarten. Die Erschliessung durch ein öffentliches Verkehrsmittel ist mit der Bushaltestelle "Villmergen Unterzelg" gewährleistet (Distanz rund 130 m; öV-Güteklasse D). Publikumswirksame Grossanlässe sind nach § 33 Abs. 1 BNO explizit nicht zulässig.

3.6.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Landschaftsschutzzonen gegenüber den rechtskräftigen Abgrenzungen erweitert. Insbesondere wird mit der neuen Landschaftsschutzzone II der Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan zwischen den Siedlungsbändern "Dintikon–Dottikon" und "Villmergen–Wohlen (Anglikon)" umgesetzt. Aufgrund von Einwendungen wurden die mit Bericht vom 11. Mai 2017 zum ersten Mal abschliessend vorgeprüften Festlegungen in den Gebieten "Langelen-Hembrunn" (Parzellen 3177, 3180, 3213) sowie nördlich "Langelen" (Parzellen 4103, 3279, 3280) erheblich redimensioniert. Mit den nachträglich zur Prüfung vorgelegten Anpassungen wurde der behördenverbindliche Auftrag des kantonalen Richtplans nicht hinreichend umgesetzt, eine Genehmigung hätte nicht in Aussicht gestellt werden können. Deshalb war eine weitere Überarbeitung erforderlich. Die mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2017 (Ergänzung: Änderung nach erster öffentlicher Auflage) geprüfte und zur zweiten öffentlichen Auflage freigegebene Abgrenzung der Landschaftsschutzzone in den erwähnten Gebieten im Randbereich des Siedlungstrenngürtels ist vertretbar (unter anderem bestehende Aussiedlungshöfe, östlicher Siedlungsrand von Dintikon, in der Landschaft wahrnehmbare Grenzen wie Flurwege).

Mit Beschluss vom 28. September 2021 hat die Gemeindeversammlung Villmergen die Festlegung der Landschaftsschutzzonen I und II im Kulturlandplan sowie § 27 Abs. 6 BNO zurückgewiesen, so-

weit sie über die Grenzen der rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen hinausgehen (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.2.8, BNO und Protokoll zu Gemeindeversammlung vom 28. September 2021). Somit sind diese Teilflächen und § 27 Abs. 6 BNO nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

Im von der Gemeindeversammlung beschlossenen Kulturlandplan sind die Landschaftsschutzzonen trotzdem als Genehmigungsinhalt dargestellt. Lediglich orientierend werden die zurückgewiesenen Teilflächen mit einer blauen Schraffur, umrandet mit einer ebenfalls blauen Begrenzungslinie, überlagert. Wie vorstehend dargelegt, ist der Wille der Gemeindeversammlung klar ersichtlich. Mit der gewählten plangrafischen Darstellung können die zurückgewiesenen Flächen aus dem Kulturlandplan herausgelesen werden. Aus formell-rechtlicher Sicht ist die Darstellung jedoch nicht korrekt. Die Landschaftsschutzzonen sind per **Direktänderung** von der Genehmigung auszunehmen, soweit sie mit der Signatur für "1 – Erweiterte Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan" (blaue Schraffur) überlagert sind.

Die Gemeinde erklärt sich mit PA vom 23. August 2022 mit diesem Vorgehen einverstanden.

3.7 Weitere materielle Hinweise

3.7.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte GSchV in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite ≥ 2 m gemäss Fachkarte und für die Bäche < 2 m Breite sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum rechtlich klar erkennbar sein.

Die Gemeinde Villmergen verzichtet in Absprache mit den zuständigen Stellen des Kantons in der vorliegend zu genehmigenden Planung auf eine Umsetzung der Gewässerräume. Grund dafür ist die Tatsache, dass die Planung schon zu weit fortgeschritten war, als die rechtlichen Rahmenbedingungen gemäss revidiertem Baugesetz bekannt wurden und die Fachkarte "Gewässerraum" zur Verfügung stand. Sowohl im Bauzonen- als auch im Kulturlandplan ist der Legendeneintrag der öffentlichen Gewässer mit dem Hinweis ergänzt, dass hinsichtlich der Bauabstände und der zulässigen Nutzung entlang von Gewässern das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend ist. Diese Vorgehensweise ist unter Würdigung des Einzelfalls vertretbar. Die Festlegung der Gewässerräume ist jedenfalls zeitnah nachzuholen.

- Zu berücksichtigen ist folgender **Hinweis**: Der Gemeinderat verzichtet auf die vorsorgliche Festlegung einer Grünzone auf der Parzelle 2353 und die ehemalige Eisenbahntrasse (Parzellen 4783 und 4782). Trotzdem muss die Gemeinde sicherstellen, dass eine Bachverlegung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer geprüft wird, sobald die Absicht besteht, diese Grundstücke baulich zu verändern.

3.7.2 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist sachgerecht umgesetzt.

3.7.3 Wald

Waldgrenzenplan im und direkt angrenzend an das Baugebiet

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Im Bauzonenplan werden die "Waldgrenzen gemäss Waldfeststellung" korrekt als Orientierungsinhalt abgebildet (rote Linie). Diese müssen mit Einführung des kantonalen Waldgrenzenplans nicht mehr separat auf kommunaler Ebene dargestellt werden. Da im vorliegenden Fall das Nutzungsplanungsverfahren bei Einführung des kantonalen Waldgrenzenplans schon sehr weit fortgeschritten war, kann die Darstellung "Waldgrenzen gemäss Waldfeststellung" optional beibehalten werden.

3.7.4 Lärm

Bei Neueinzonungen sind die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten. Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das Umweltschutzgesetz (USG) und die LSV (vgl. insbesondere Art. 29 LSV) lassen keine Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte zu. Somit sind auch stärker belastete Zweitfenster im Sinne einer Ausnahmegenehmigung nicht zulässig. Die Planungswerte beziehungsweise die zur Einhaltung der Planungswerte nötigen Dämpfungen sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten.

Im Aussenlärmgutachten der Grolimund + Partner AG vom 17. Juli 2020 (vgl. auch "Ergänzung zum Planungsbericht", Anhang 6.1 Machbarkeitsstudie Unterzelg, Oswald Irniger Architekten, Oberglatt, 6. Juli 2020) werden für die Einzonung von Teilparzelle 3446 anhand eines Richtprojekts für die strassenzugewandten Fenster im 1. Obergeschoss Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Wenn keine Massnahmen ergriffen werden, sind die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II um bis zu 5 dB(A) überschritten und die Anforderungen von Art. 29 LSV sind nicht eingehalten.

Es sind somit planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen notwendig. Im vorstehend genannten Aussenlärmgutachten wird aufgezeigt, dass mit der Verankerung von Vorschriften zur Einhaltung von Mindestdämpfungswerten in den SNV die Planungswerte eingehalten werden können. Entsprechend werden im Interesse der Planungs- und Rechtssicherheit in § 10 Abs. 4 BNO die einzuhaltenden Mindestdämpfungswerte verankert. Zudem ist festgelegt, dass die Dämpfungen bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden müssen. Im Bericht "Ergänzung zum Planungsbericht" ist zur Erläuterung und Verdeutlichung zudem festgehalten, dass stärker belastete Zweitfenster im Sinne einer Ausnahmegenehmigung nicht zulässig sind.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde Villmergen die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB vom 22. September 2005. Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011.

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Die Rechtmässigkeitsprüfung unter Berücksichtigung des neuen übergeordneten Rechts hat ergeben, dass Anpassungen an der beschlossenen BNO erforderlich sind, damit sie mit der revidierten BauV vereinbar ist.

Aufgrund der neu in die BauV aufgenommenen abschliessenden Regelungen besteht keine erhebliche Entscheidungsfreiheit. Gleichzeitig sind die Änderungen von geringer Tragweite. Es wird auf die

nachfolgenden Begründungen verwiesen. Eine Anpassung als **Direktänderung** erfüllt somit die Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG.

Der Gemeinderat Villmergen wurde angehört. Mit dem Protokollauszug vom 23. August 2022 stimmt er der direkten Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung zu. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:

- | | |
|-------------------|--|
| § 7 Abs. 4 | IVHB-Konformität: Fassaden- oder Gesamthöhen statt Fassaden- oder Gebäudehöhen |
| § 9 Abs. 1 | Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" (§ 15d BauV) verwendet. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist daher durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. |
| § 11 Abs. 1 | Vgl. Kommentar § 9 Abs. 1 BNO. |
| § 11 Abs. 3 | Vgl. Kommentar § 9 Abs. 1 BNO. |
| § 20 Abs. 4 | Ersetzen mit: "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." |
| § 20 Abs. 5 | Streichen. Der Schutz vor hochwasserrestgefährdetem Gebiet wird neu durch § 36c BauV geregelt. |
| § 21 Abs. 1 und 2 | Streichen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird ebenfalls neu durch § 36c BauV geregelt. |
| § 28 | Streichen. Betroffen ist weitestgehend Freihaltegebiet Hochwasser <i>ohne</i> übergeordnete Bedeutung. Dieses wird neu direkt durch § 36c BauV geregelt.
Auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser (anwendbar für Freihaltegebiet Hochwasser <i>mit</i> übergeordneter Bedeutung) wird aufgrund der kleinen, in diese Kategorie fallenden Flächen verzichtet. Das ist aus fachlicher Sicht korrekt. |
| § 38 | Streichen, weil das Störmass der Betriebe neu in § 15c BauV geregelt ist. |
| § 39 | Streichen. Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in § 15d BauV definiert. |
| § 40 Abs. 2 und 3 | Streichen. Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt (ebenso die Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen).
Allenfalls Kapitelbezeichnung, Titel und Marginalie von § 40 BNO anpassen. |
| § 43 Abs. 1 | Das angegebene Mass 1,20 m ist als Maximalmass zu behandeln (von der Gemeinde bestätigt mit PA vom 23. August 2022). Der zweite Satz von Abs. 1 ist somit zu streichen.
§ 24 Abs. 1 BauV legt neu abschliessend ein Maximalmass für die Kniestockhöhe fest. |
| § 45 Abs. 1 | Streichen. Die Raummasse, Fenstergrösse und Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt.
Marginalie anpassen und "Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume" durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" ersetzen.
Die Regelung von § 36a BauV ist inhaltlich nicht ganz identisch wie die BNO-Bestimmung. Die Anpassung an die revidierte BauV führt also zu einer leichten inhaltlichen Veränderung für die Gemeinde. Das wurde von der Gemeinde im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Kenntnis genommen. |
| § 51 Abs. 1 | Ersetzen durch: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV." |

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 Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 743
- Parzelle 5182
- Parzelle 2104
- Parzelle 2106
- Parzelle 3446

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

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

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 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Bericht "Ergänzung zum Planungsbericht" dargelegt (vgl. Kapitel 3.2.5).

3.10 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV, der erfolgten Rückweisungsänderungen sowie aufgrund von einzelnen offensichtlichen Versehen ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffern 3.5.3, 3.6.2 und 3.8) sowie am Kulturlandplan (siehe Ziffer 3.5.3 und 3.6.4). Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Er nimmt die **Direktänderungen** in seinem Schreiben (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) vom 23. August 2022 zustimmend zur Kenntnis.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Villmergen am 28. September 2021, wird unter Vorbehalt von Dispositivziffern 2 und 3 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen wie folgt angepasst:

- § 7 Abs. 4 " Fassaden- oder Gebäudehöhen" ist durch " Fassaden- oder Gesamthöhen" zu ersetzen
- § 9 Abs. 1 Begriff " Nettoladenfläche" ist durch " Verkaufsfläche" zu ersetzen
- § 11 Abs. 1 Begriff " Nettoladenfläche" ist durch " Verkaufsfläche" zu ersetzen
- § 11 Abs. 3 Begriff " Nettoladenfläche" ist durch " Verkaufsfläche" zu ersetzen
- § 20 Abs. 4 Ersetzen mit: " Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist."
- § 20 Abs. 5 Streichen
- § 21 Abs. 1 und 2 Streichen
- § 28 Streichen
- § 38 Streichen
- § 39 Streichen
- § 40 Abs. 2 und 3 Streichen.
Korrektur Titel und Marginalie von § 40 BNO: ~~Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen~~ Benennung und Strassennummerierung
- § 43 Abs. 1 Streichen zweiter Satz von Absatz 1
- § 45 Abs. 1 Streichen
- § 51 Abs. 1 Ersetzen durch: " Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."
- § 58 Abs. 1 Bst. a Streichen: ... ~~mit Ausnahme der Spezialzone Unterzolg vom 16.3.1993~~
- § 58 Abs. 1 Bst. c Streichen: ... ~~mit Ausnahme von § 34~~
- § 58 Abs. 1 Bst. q Ergänzung: der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 5.3.2002 mit Ausnahme von § 21 Abs. 1 sowie Geb. Nr. 38 in Tabelle gemäss 9. Anhang Gebäude mit Substanzschutz (§ ... 21 Abs. 1)

3.

Der Kulturlandplan wird durch Direktänderung wie folgt angepasst:

- Die Landschaftsschutzzonen I und II werden von der Genehmigung ausgenommen, soweit sie mit der Signatur für "1 – Erweiterte Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan" (blaue Schraffur) überlagert sind.
- Das Substanzschutzobjekt HIK 908 (Gebäude Nr. 38, Parzelle 5262 [alt 262]) wird von der Genehmigung ausgenommen.

4.

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")
- Schärer Rechtsanwälte, Nik Brändli, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 6, Postfach, 5001 Aarau (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (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.

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.