KANTON AARGAU

**PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS**

Sitzung vom 21. Dezember 2022 Versand: 23. Dezember 2022

**Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001698**

**Gemeinde Veltheim; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision"; Genehmigung mit Ausnahme und Auflage; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

| | |
|---|---|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 5. Mai 2021 |
| Mitwirkung | 12. November bis 11. Dezember 2018 |
| Öffentliche Auflage | 9. August bis 7. September 2021 |
| Beschluss Gemeindeversammlung | 10. Juni 2022 |
| Eingereicht zur Genehmigung | 22. September 2022 |
| Ablauf der Beschwerdefrist | 19. September 2022 |

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

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Veltheim am 10. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Juni 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

### 2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Veltheim hat 2011/12 unter Einbezug der Bevölkerung ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. Das Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2012 genehmigt. Es dient als Grundlage für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. Zudem hat die Gemeinde gestützt auf das Leitbild ein Räumliches Gesamtkonzept (RGK) erstellt (vom Gemeinderat am 30. Juni 2015 beschlossen).

Die Ziele der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind im Planungsbericht (Kapitel 1.3) dargelegt. Sie betreffen den Umgang mit dem historischen Ortskern, Grundziele zum Erhalt und zur Steigerung der Siedlungsqualität und zur Förderung der Innenentwicklung. Ferner auch Ziele zum Schutz und zur Förderung der Natur- und Landschaftsgebiete, der Landwirtschaft und der Räume für die Erholung und des Auenschutzes sowie Ziele zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr und zur effizienten Energienutzung.

### 2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 5. Mai 2021 mit fünf Vorbehalten hinsichtlich der Darstellung von Fruchtfolgeflächen, Arrondierung bestehender Zonenrandstrassen, der kongruenten Zonenbezeichnung sowie der Abstimmung mit den vorgängig erfolgten Teiländerungen "Abbaugebiete" sowie "Schloss Wildenstein und Reduktion Spezialzone Rain" abgeschlossen worden.

Die Gemeinde verzichtet infolge der erwähnten Vorbehalte auf die Zuweisung der Strassenparzelle 691 im Rahmen des Arrondierungsspielraums für bestehende Zonenrandstrassen sowie auf die Aufhebung der bestehenden Landschaftsschutzzone auf Parzelle 621. Die Inhalte der vorgängig erwähnten Teiländerungen des Kulturlandplans wurden korrekt in die vorliegende Gesamtrevision überführt beziehungsweise im Fall der Teilnutzungsplanung "Abbaugebiete" von dieser ausgenommen. Zudem wurden die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie die Zonenbezeichnung der Materialabbauzone Bäumergrube im Kulturlandplan bereinigt. Somit wurden sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung ausgeräumt.

Aufgrund von Mitwirkungseingaben und Einwendungen wurde die Vorlage zudem in diversen Punkten gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung angepasst (vgl. Planungsbericht Seite 11). Diese Änderungen sind insgesamt rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen.

### 2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Sachbereiche Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete, Aufwertung Zentrumsbereiche, Förderung der Siedlungsqualität, kommunaler Substanzschutz sowie Umsetzung Hochwasserschutz und Gewässerraum. Die Systematik und Abgrenzungen im Bauzonenplan werden grösstenteils beibehalten. Die bisherige Einfamilienhauszone wird neu der Wohnzone W2 zugewiesen. Zudem erfolgt eine Differenzierung der bisherigen Dorfzone in die Dorfkernzone 1 (Ortsteil Veltheim) und Dorfkernzone 2 (Ortsteil Au).

### 2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszone und zu verschiedenen Schutzzonen (unter anderem Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Auenschutzpark, Uferschutzzone sowie Gewässerraumzone). Die bestehenden Spezialzonen (Spezialzone Rain, Schlosszone inklusive Parkierung) sowie die Materialabbauzone Bäumergrube bleiben unverändert. Ebenso festgelegt werden einzelne landschaftsprägende Elemente wie Hecken und Hochstamm-Obstgärten sowie weitere Natur- und Kulturobjekte.

### 2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Die Gemeinde Veltheim ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt – mit Ausnahme der Umsetzung des Freihaltegebiets Hochwasser gemäss Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 3.2 (vgl. Ziffer 3.6.2) – mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### 3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Das Regionale Entwicklungskonzept (REK; von Brugg Regio am 25. Juni 2015 beschlossen) wurde als Grundlage für die vorliegende Revision beigezogen.

Brugg Regio hat zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Veltheim mit Bericht vom 9. Dezember 2016 Stellung genommen.

Demnach sind die relevanten Inhalte und Anliegen des REK in die Planung eingeflossen. Die Erstellung eines "Räumlichen Gesamtkonzepts" wird aus regionaler Sicht sehr begrüsst. Auch der planungsrechtliche Umgang mit dem schützenswerten und historischen Ortskern (gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS] von nationaler Bedeutung) wird gemäss Brugg Regio als sehr gut beurteilt. Diesbezüglich wird zudem die Schaffung einer Ortsbildschutzkommission mit unabhängigen (externen) Fachexperten bei Planungen in historischen Ortskernen empfohlen.

**Jurapark Aargau**

Gemäss Art. 23g Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 20 und 21 Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung hat der Jurapark Aargau zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, die den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus).

Die Vertragsgemeinden des Juraparks Aargau sind gehalten, im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland darzulegen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks mit der kommunalen Planungstätigkeit unterstützt sowie umgesetzt werden und inwiefern eine aktive Abstimmung mit der Parkträgerschaft erfolgt ist.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.3.3) ist umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist.

### 3.4 Nutzungsplan Siedlung

#### 3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 60,6 ha auf. Davon sind ca. 55 ha überbaut und ca. 5,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,8 ha Wohn- und Mischzonen sowie 0,8 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Anhang 2 des Planungsberichts, Stand der Erschliessung 2018).

#### 3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2011 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Veltheim leicht steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2011 mit 1'416 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bis 2018 mit 1'465 E im Durchschnitt um +0,49 % pro Jahr (total +3,5 %) angestiegen, was genau dem Planwachstum gemäss Richtplan entspricht. Für die Gemeinde Veltheim ergibt sich anhand der kantonalen Planungsannahme gemäss Richtplan für das Jahr 2040 eine Einwohnerentwicklung auf ca. 1'620 E beziehungsweise für die Planungsperiode bis 2033 auf ca. 1'590 E.

Die Gemeinde Veltheim hat mit rund 37 E/ha für eine ländliche Gemeinde eine leicht unter der Richtplanvorgabe von 40 E/ha liegende Einwohnerdichte. Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufhebung der bisherigen Wohnzone E2 (Einfamilienhauszone), Zuweisung zur Wohnzone W2
- Unterscheidung zwischen Dorfkernzone D1 (Ortsteil Veltheim) und D2 (Ortsteil Au)
- (bedingte) Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) für grössere, zusammenhängende Bauzonenreserven
- verschiedene Massnahmen zur verbesserten (Aus-)Nutzung und Qualitätssicherung

**Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der anzustrebende Wert der Einwohnerdichte in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen von rund 288 Personen resultiert. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 50 E/ha beziehungsweise 80 E/ha in den mit einer GP-Pflicht belegten Schlüsselgebieten zu 270 zusätzlichen Personen führen. Dieser Wert liegt unter dem Sollwert gemäss kantonalem Richtplan. Da 95 % der noch unüberbauten Wohn- und Mischzonen in der Wohnzone W2 liegen, wird die Annahme der Gemeinde jedoch als realistisch beurteilt.

Die angestrebte Einwohnerdichte wird wie folgt gewährleistet:

- Umzonung Wohnzone E2 (Einfamilienhauszone) zu W2, wodurch in den betreffenden Gebieten ein höheres Nutzungsmass ermöglicht wird und auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden
- (bedingte) GP-Pflicht für grössere, zusammenhängende Reserven

**Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 37 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 95 E in 15 Jahren beziehungsweise 132 E bis 2040 abgeschätzt.

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird dies wie folgt gewährleistet:

- moderate Nachverdichtung in der Wohnzone (insbesondere in den ehemaligen Einfamilienhauszonen)
- Differenzierung der Dorfzonenvorschriften zwischen den beiden Ortsteilen Veltheim und Au: Dorfkernzone 1 (Veltheim) leichte Zunahme der Einwohnerdichte unter Berücksichtigung des Ortsbilds; Dorfkernzone 2 (Au) Lockerung der Vorschriften zur Erhöhung der Einwohnerdichte

**Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

**Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]**

Das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rechnerisch bei rund 1'810 Personen (davon 80 ausserhalb dieser Zonen) in 15 Jahren. Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Gemeinde rund 220 Personen höher als der Planwert gemäss kantonaler Prognose, entspricht jedoch in etwa der von der Gemeinde vorgesehenen Wachstumsobergrenze. Daher besteht im Rahmen der vorliegenden Revision grundsätzlich kein Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen.

Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine gesamthafte Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 37 auf rund 41 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist damit knapp ausgewogen zu den Richtplanvorgaben. Im Bereich der Überbauungsdichte der noch unüberbauten Areale können die Richtplanvorgaben mit einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 55 E/ha hingegen nicht erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen kann das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als mit den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar angesehen werden.

### 3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit insgesamt rund 13 ha verfügt die Gemeinde Veltheim über verhältnismässig grosse Arbeitszonen. Für die Arbeitsplatzentwicklung weist die Gemeinde gemäss Stand Erschliessung 2018 noch 0,8 ha unüberbaute Arbeitszonen auf. Zudem bieten die insgesamt 11 ha Mischzonen – insbesondere die Dorfzonen – Möglichkeiten für Kleingewerbe (noch 0,3 ha unüberbaut). Es sind daher keine Erweiterungen vorgesehen. Für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum ist dies sachgerecht.

### 3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

#### Auszonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Aufgrund der rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität der bestehenden Wohn- und Mischzonen ist die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, aktiv Auszonungen zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.

Die Gemeinde Veltheim hat gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.1) am Bauzonenrand gelegene, unbebaute Bauzonen anhand einheitlicher Kriterien hinsichtlich einer möglichen Auszonung überprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in Anhang 1 des Planungsberichts ausführlich dargelegt. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind mehrheitlich sachgerecht.

Gestützt auf die getroffenen Abklärungen sieht die Gemeinde lediglich die Auszonung von 0,6 ha Wohnzone W2 auf Parzelle 495 vor (Änderung Nr. 4). Diese dient in erster Linie der Kompensation vorgenommener Einzonungen auf den Parzellen 260 (Änderung Nr. 2) sowie 866 und 367 (Änderung Nr. 1b). Die Auszonungsfläche liegt am Bauzonenrand und wird aufgrund der Parzellenstruktur als schwer überbaubar erachtet. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich allerdings ebenfalls um eine Restfläche, die aufgrund der Schlaggrösse, der Lage und der Topografie nicht für die ackerbauliche Nutzung geeignet ist. Bei der vorgenommenen Auszonung handelt es sich demnach nicht um FFF, sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonung wird dennoch gesamthaft als zweckmässig und sachgerecht beurteilt.

#### Einzonungen

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,06 ha zur Einzonung in die Wohnzone W2 (Änderung Nr. 1b) beziehungsweise in die Dorfkernzone D1 (Änderung Nr. 2) vor. Die Gebiete liegen nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung kompensiert werden. Dazu wird eine Teilfläche von Parzelle 495 im Umfang von 0,06 ha zur Auszonung vorgesehen (Änderung Nr. 4). Die vorgenommenen Einzonungen betreffen keine FFF.

#### Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Die aufgeführten Arrondierungen betreffend Parzellen 866 und 731 (Änderung Nr. 1a und 3) erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (insbesondere Fall b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen und Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck).

#### Wichtigste Umzonungen

Die Umzonung der Einfamilienhauszone in die Wohnzone W2 mit einer leicht erhöhten Ausnützungsziffer wird im Grundsatz als sachgerecht erachtet. In dieser Zone sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Wichtig ist, dass mit der zunehmenden Innenentwicklung auch die Überbauungs- und Freiraumqualität verbessert werden.

Die Neuabgrenzung der Dorfzone gestützt auf das ISOS ist nachvollziehbar und sachgerecht. Die Differenzierung des Dorfkerns in die Dorfzone 1 (Veltheim) und die Dorfzone 2 (Au) wird als zweckmässig erachtet.

**Bauzonenbilanz**

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF-Bilanz (netto) *effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG*[1] |
|---|---|---|---|
| **Planungsanweisung 1.2** | | | |
| **Total/Saldo**<br>Parzelle 495 → Parzellen 866/367 und 260 | **0,00 ha** | **0,00 ha** | **-** |
| **Planungsanweisung 3.5** | | | |
| **Total/Saldo**<br>Parzellen 866 und 731 | **+0,07 ha** | **0,00 ha** | **-** |
| **Gesamt-Total/Saldo** | **+0,07 ha** | **0,00 ha** | **-** |

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### 3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Die Gemeinde hat in § 3 BNO Planungsgrundsätze für die nachgeordneten Planungs- und Baubewilligungsverfahren festgelegt. Darin enthalten ist auch der Auftrag zur Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur Sicherstellung von attraktiven und bedarfsgerechten Aussen- und Freiräumen. Die Gemeinde verpflichtet sich damit selber bezüglich wichtigen Aspekten des "Handlungsprogramms Innenentwicklung" gemäss Kapitel 6.4 des Planungsberichts

**Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht)**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierungen kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen GP erlassen oder eine GP-Pflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gemeinde Veltheim legt für zwei grössere, noch unüberbaute Gebiete eine GP-Pflicht fest. Für diese Gebiete wird gemäss § 4 Abs. 2 BNO die allgemeine Zielvorgabe einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer gesamtheitlich geplanten Überbauung festgelegt. Zudem sind eine zweckmässige Erschliessung und angemessene Freiraumgestaltung sowie eine gute typologische und gestalterische Einpassung in das gewachsene Ortsbild und die Topografie gefordert. Diese Zielvorgaben sind sachgerecht und unterstützen eine qualitätsvolle Bebauung. Der Gemeinderat kann

[1] Landwirtschaft Aargau

gemäss § 4 Abs. 3 BNO auf einen GP verzichten, wenn diese Zielsetzungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden können.

**Ortsbildentwicklung**

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

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS müssen zuerst präzisiert und auf ihre Aktualität überprüft werden.

Die Gemeinde hat die Abgrenzung der Dorfkernzone gestützt auf das ISOS angepasst. Zudem werden neu eine Umgebungsschutzzone (§ 20 BNO) sowie eine Zone Zentrumsentwicklung (§ 6 BNO) eingeführt, die der Dorfkernzone überlagert sind. Darüber hinaus erarbeitet der Gemeinderat für die angestrebte Zentrumsentwicklung gemäss § 5 Abs. 4 BNO einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan. Dieser dient ergänzend zu den Zonenbestimmungen als Beurteilungsgrundlage bei Ermessensfragen und unterstützt somit die für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum wichtige Stärkung des Dorfkerns.

Die Strassenräume sind wichtige Teile des Freiraums einer Gemeinde. Die Aufwertung solcher Freiräume ist mit der zunehmenden Innenentwicklung immer wichtiger. Die überlagerte Zone über die Oberdorfstrasse und die dafür vorgegebenen Zielsetzungen in der BNO werden in dieser Hinsicht begrüsst. Ebenfalls begrüsst wird der Einbezug der zweiten Bautiefe westlich der Oberdorfstrasse in den Perimeter der Zone Zentrumsentwicklung. Es wird darauf hingewiesen, dass – sollten diese Flächen dereinst für eine Überbauung vorgesehen werden – bezüglich Erschliessung, Gestaltung usw. eine ausführliche und gebietsweise Interessenabwägung mit dem ISOS vorzunehmen ist. Der Entwicklungsrichtplan für die Zone Zentrumsentwicklung kann dazu eine geeignete Grundlage bieten.

Die Dorfkernzonenvorschriften unterstützen die Sicherung der Qualität und der Identität mit der notwendigen Flexibilität für die Innenentwicklung und sind, in Kombination mit den festgelegten Substanzschutzobjekten, sachgerecht.

**Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Baudenkmäler sind wichtige Zeitzeugen und Identitätsträger einer Gemeinde. Der sachgerechte Umgang mit diesen Objekten ist für die Stärkung und Entwicklung einer Gemeinde von grosser Bedeutung. Das im Kapitel 4.1.1 "Siedlungsentwicklung" dargelegte Vorgehen, die Siedlungsentwicklung gestützt auf eine historische Betrachtung zu analysieren, wird begrüsst. Dies ist aus fachlicher Sicht eine wichtige Voraussetzung zur Erarbeitung und Realisierung einer vorausschauenden Planung sowie zu einem verantwortungsvollen Umgang mit den Kulturgütern.

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im BNO-Anhang korrekt aufgelistet und im Bauzonenplan beziehungsweise im Kulturlandplan markiert. Das Bauinventar wurde 2016 als Grundlage für die Nutzungsplanung aktualisiert und mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

### 3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

**Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Mit der vorliegenden Revision ist in Bezug auf die kantonale Verkehrsplanung kaum mit erheblichen Auswirkungen auf kantonale Verkehrsinfrastrukturen zu rechnen. Im Hinblick auf die Verkehrsanlagen unmittelbar kritische Verkehrserzeuger sind keine geplant. Die Gemeinde verzichtet mit Verweis auf den rechtskräftigen kommunalen Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2001 auf die Erstellung eines KGV.

**Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Die Gemeinde lässt lediglich in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie in der Wohn- und Arbeitszone verkehrsintensive Nutzungen wie Läden bis 500 $m^2$ zu. In der Arbeitszone werden Verkaufsnutzungen jedoch nur von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 $m^2$ Nettoladenfläche zugelassen. Dies ist sachgerecht.

**Parkierung**

Der Ansatz, mit Anreizen unterirdische Parkierung zu fördern (§ 38 Abs. 2 BNO Nutzungsbonus und § 44 Abs. 3 BNO Arealüberbauung), unterstützt die Zielsetzung der Aufwertung der Freiräume und wird begrüsst.

### 3.5 Nutzungsplan Kulturland

#### 3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

**Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte**

Die Parzelle 653 wird von der Spezialzone Gartenbau in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen und die Fläche wurde rekultiviert. Auch die Parzellen 666, 664 sowie 1014 werden von der Speziallandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone umgezont. Auch hier wurden die Gebäude auf der Parzelle 666 bereits abgebrochen und die Fläche rekultiviert.

Die Speziallandwirtschaftszone "Aubünte" soll den bestehenden Gegebenheiten angepasst werden. Bereits bestehende Bauten und Anlagen, die der gartenbaulichen Produktion dienen, werden somit einer für die Produktion korrekten Zone zugewiesen. Gemäss Planungsbericht ist eine kompaktere Anordnung der Flächen direkt um das Betriebsgebäude aufgrund der bestehenden Landeigentumsverhältnisse nicht möglich. Die Festlegung der Speziallandwirtschaftszone "Aubünte" ist sachgerecht.

#### 3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Das kommunale Landschaftsinventar aus dem Jahr 1989 wurde gemäss Planungsbericht 2015 als Grundlage für die vorliegende Planung aktualisiert. Die Anpassungen an kommunalen Naturschutzzonen und -objekten sind fachlich begründet und nachvollziehbar.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

**Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)**

Das einzige NkB auf dem Gemeindegebiet von Veltheim liegt im Gebiet Unteregg. Die Umsetzung erfolgte im Rahmen der Teilnutzungsplanung "Abbaugebiete" (vgl. Ziffer 3.5.3).

**Auenschutzpark**

Der Auenschutzpark wurde mit einer überlagerten Schutzzone mit entsprechenden Ergänzungen in der BNO in die Nutzungsplanung übernommen. Dies ist sachgerecht. Damit ist der Auenschutzpark (gemäss Richtplankapitel L 2.2) vollständig umgesetzt.

**Hochstammobstbäume**

Als Siedlungsbegrenzung und als Übergang vom intensiven Ackerbaugebiet zur geschlossenen Besiedlung sind die Hochstammobstbestände wichtige Landschaftsmerkmale. Die Bezeichnung von Hochstammobstgärten als Naturobjekte gemäss § 27 BNO wird daher begrüsst. Wie die Erfahrung zeigt, ist der Erhalt von wertvollen, das Landschaftsbild prägenden Hochstammobstbeständen allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Die Gemeinde beabsichtigt daher ein Reglement

über die Förderung von Hochstammobstbäumen und ökologisch wertvollen Feldbäumen in der Landwirtschaftszone zu erstellen.

### 3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet (Art. 18 RPG)

#### Materialabbauzonen

Im Gebiet Bäumer wird eine Materialabbauzone festgelegt. Sie dient dem Mergelabbau für den gemeindeeigenen Bedarf (Unterhalt von Flur- und Waldwegen). Die Bewilligung für den weiteren Mergelabbau ist seit 1. Oktober 2013 rechtskräftig.

Die Zonenbestimmungen der Materialabbauzone im Gebiet Jakobsberg-Steinbitz-Unteregg-Oberegg sind Bestandteil der Teilnutzungsplanung "Abbaugebiete" vom 8. März 1991. Die Teilrevision dieser Planung erfolgte vorgängig zur vorliegenden Gesamtrevision in einer separaten Vorlage (siehe RRB Nr. 2021-000403 vom 31. März 2021). Der Inhalt der von der Gemeindeversammlung Veltheim am 22. Januar 2020 beschlossenen Vorlage ist daher von der vorliegenden Gesamtrevision ausgenommen und wird im Kulturlandplan lediglich orientierend dargestellt. Dies ist sachgerecht.

#### Schlosszone Wildenstein und Spezialzone Rain

Mit der Teiländerung Kulturlandplan "Schloss Wildenstein und Reduktion Spezialzone Rain" (siehe RRB Nr. 2019-001480 vom 4. Dezember 2019) wurde das Schloss mit seiner unmittelbaren Umgebung sowie ein Teil der für die Parkierungsanlagen vorgesehenen Parzelle 632 einer Spezialzone nach Art. 18 RPG zugewiesen. Zudem wurde mit der Zuweisung von Parzelle 474 zur Landwirtschaftszone ein Grossteil der bisherigen Spezialzone "Rain" aufgehoben. Die rechtskräftigen Festlegungen der Teiländerung "Schloss Wildenstein und Reduktion Spezialzone Rain" wurden unverändert in die vorliegende Gesamtrevision überführt.

### 3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaftsschutzzone (LSZ) ist zweckmässig abgegrenzt. Mit der LSZ werden sowohl der Siedlungstrenngürtel als auch die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan sowie die kommunalen Landschaftsschutzinteressen abgedeckt.

Es befinden sich mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der LSZ. Die entsprechenden Siedlungen werden im Kulturlandplan mit einem Symbol (Buchstabe "L") gekennzeichnet. An diesen Standorten können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden.

## 3.6 Weitere materielle Hinweise

### 3.6.1 Gewässerschutz

#### Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig und korrekt dargestellt. Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. $1^{bis}$ und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die erfolgten Festlegungen werden im Einzelnen wie folgt beurteilt:

*Erlibach/Dorfbach innerhalb Bauzone*

Das Hauptsiedlungsgebiet wird vom Erlibach/Dorfbach gequert. Zur Umsetzung des Gewässerraums übernimmt die Gemeinde die bestehende Uferschutzzone und überlagert diese zusätzlich mit einer Gewässerraumzone. Diese Überlagerung ist notwendig, da die bestehende Uferschutzzone nicht

überall die minimal erforderliche Breite des Gewässerraums abdeckt. Die von der Gemeinde getroffene Festlegung entspricht den Mindestanforderungen der Gewässerraumvorschriften.

*Schachenbach*

Der eingedolte Schachenbach wird sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone mit einer überlagerten Gewässerraumzone dargestellt. Dies ist sachgerecht.

*Wildensteinerbach*

Es liegt zurzeit ein Projekt vor, das vorsieht, den Wildensteinerbach unterhalb des ehemaligen Steinbruchs zu verlegen und offen entlang der ehemaligen Förderbandanlage in den Binnenkanal Schachen einzuleiten. Da dieses Projekt noch nicht bewilligt wurde, ist es richtig, weiterhin den aktuellen Bachverlauf abzubilden.

*Aare*

Für die Aare wird eine "Uferschutzzone Aare" festgelegt. Auf eine überlagernde Gewässerraumzone von 15 m Breite wird verzichtet. Rechtlich ist der Schutz des Uferbereichs der Aare mit der Uferschutzzone gemäss § 24 BNO gesichert. Die "Uferschutzzone Aare" entspricht – auch wenn vorliegend nicht explizit so bezeichnet – inhaltlich dem Gewässerraum der Aare.

**Hinweis Praxisänderung Umsetzung Gewässerraum**

Hinsichtlich der Darstellung des Gewässerraums im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der dazugehörigen Vorschriften (§ 25 BNO) wird auf die zwischenzeitlich geänderte kantonale Praxis verwiesen, wonach für sämtliche Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone eine räumlich abschliessend definierte Schutzzone (flächig dargestellte Gewässerraumzone inklusive Vermassung) umzusetzen ist. In der BNO ist entsprechend auf die Festlegung im Zonenplan zu verweisen. Da die Praxisänderung erst nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt ist, wird vorliegend die Umsetzung gemäss alter Praxis genehmigt. Die Umsetzung des Gewässerraums ist gemäss aktueller Praxis zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen und die Festlegungen der Gewässerraumzone in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland entsprechend anzupassen.

**Grundwasser**

Die grundwasserrelevanten Aspekte wurden im Kapitel 3.5.1 des Planungsberichts und auf den Plänen vollständig behandelt.

### 3.6.2 Hochwassergefahren

Der Hochwasserschutz innerhalb der Bauzonen ist korrekt umgesetzt. Die Bestimmungen zur Hochwassergefahrenzone gemäss § 36 BNO sind sachgerecht. Die vorgesehenen kleinen Änderungen am Bauzonenrand sind bezüglich Hochwasserschutz nicht relevant.

Demgegenüber erweist sich die Umsetzung des Hochwasserschutzes ausserhalb der Bauzone und insbesondere die Festlegung des Freihaltegebiets Hochwasser gemäss § 35 Abs. 2 als rechtlich ungenügend. Einerseits erfordert der Richtplan (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 3.2) die Festlegung einer Zone mit geeigneten Bestimmungen. Andererseits müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre unmittelbare Betroffenheit anhand der aufgelegten Planungsvorlage feststellen können. Da gemäss § 35 Abs. 2 BNO zusätzlich ein Abgleich mit dem Geoportal erforderlich ist, wird diese Voraussetzung als nicht gegeben erachtet. Das Freihaltegebiet Hochwasser beziehungsweise mindestens das Freihaltegebiet mit übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist dabei mit einer örtlichen Festlegung als Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan festzulegen.

Mit Schreiben vom 27. April 2022 wurde der Gemeinderat über den Handlungsbedarf betreffend Umsetzung des Freihaltegebiets Hochwasser gemäss Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 3.2

hingewiesen. Aufgrund des zu diesem Zeitpunkt bereits weit fortgeschrittenen Verfahrens hat der Gemeinderat jedoch auf eine entsprechende Anpassung der Planungsvorlage verzichtet.

Aufgrund der vorhergehenden Erläuterungen wird die Umsetzung des Freihaltegebiets Hochwasser gemäss § 35 BNO vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG zur Änderung an die Gemeinde zurückgewiesen.

### 3.6.3 Wald

#### Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat vom 1.–30. September 2019 stattgefunden. Das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal ist gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen.

#### Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan wurden vollständig als "Naturschutzzone Wald" im Kulturlandplan eingetragen.

In der Gemeinde Veltheim wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Es handelt sich dabei um drei Objekte in den Gebieten Müsenegg, Wildenstein und Aspalter, die als "Geschützter Waldrand" im Kulturlandplan eingetragen sind. In der BNO werden die entsprechenden Massnahmen festgehalten. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

### 3.6.4 Umweltschutz

#### Lärm

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 (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Bei den vorgenommenen Einzonungen handelt es sich entweder um Arrondierungen der bestehenden Bauzone, womit die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden muss (Einzonungen Nr. 1a und 3), oder die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV erfordert keine speziellen Massnahmen (Einzonungen Nr. 1b und 2).

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV dort nicht überprüft werden.

#### Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Nach Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltlV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltlV bei belasteten Standorten wird von der Abteilung für Umwelt im Einzelfall Stellung genommen.

### 3.6.5 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen. Grundsätzlich ist es aber möglich, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung durch Bodeneingriffe auch noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zu Tage treten beziehungsweise beeinträchtigt werden können. Allfällige archäologische Reste sind gemäss § 38 Kulturgesetz (KG) zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

In der BNO werden "Archäologische Fundstellen" nicht angesprochen; das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes Recht geregelt ist.

### 3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Veltheim ist in seiner Grundstruktur sehr gut erhalten. Es enthält aber nur noch wenige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler und regionaler Bedeutung. Mit Ausnahme der Hohlwege im Bereich Erli-Wolfrüti, die nur teilweise ins Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgenommen worden sind, sind die historischen Verkehrswege identisch mit bestehenden Strassen und Wegen unterschiedlicher Klassierung und deshalb bis auf einzelne Gestaltungselemente modernisiert. Die historischen Verkehrswege werden im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Die beiden historischen Wappensteine, die von einer bernischen Vorgängerbrücke der Strassenbrücke südlich von Schloss Wildenstein stammen und heute in den Brüstungsmauern der Brücke einbetoniert sind, werden als kommunale Kulturobjekte gemäss § 29 BNO unter Schutz gestellt.

Die Wanderwege sind in den Plänen korrekt eingetragen.

## 3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde Veltheim die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB vom 22. September 2005. In der BNO sind daher die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011 anwendbar.

Die Festlegungen der BNO sind – mit Ausnahme von § 35 BNO (vgl. Ziffer 3.6.2) – sachgerecht und unterstützen die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen.

## 3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2.2) sind sämtliche Ein- und Umzonungen, die der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a BauG unterstehen, Bagatellfälle. Dementsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

**4. Ergebnis**

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Veltheim am 10. Juni 2022, wird, unter Vorbehalt von Dispositivziffer 2 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Entsprechend den Erwägungen gemäss Ziffer 3.6.2 wird § 35 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vorderhand von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird beauftragt, die Umsetzung des Freihaltegebiets Hochwasser gemäss Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 3.2 erneut zu überprüfen und die Nutzungsplanung Kulturland im Sinne des Richtplans innert gesetzter Frist von fünf Jahren zu bereinigen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich des Auftrags gemäss Dispositivziffer 2.

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler
- Gemeinderat, Schulhausstrasse, 5106 Veltheim
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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.