

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan

Stand der Erschliessung 2018

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Fläche Total		Fläche überbaut		Fläche unüberbaut	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Dorfzone D	1411 Dorfkernzone	14.26	37.62	13.30	38.54	0.96	28.24
Wohnzone W2a	1121 Wohnzone W2	17.23	45.45	16.39	47.49	0.84	24.71
Wohnzone W2b							
Wohn- und Gewerbezone WG2	1321 Wohn- und Arbeitszone WA2	1.73	4.56	0.96	2.78	0.77	22.65
Total Wohn- und Mischzonen		33.22	87.63	30.65	88.81	2.57	75.59
Gewerbezone G	1211 Arbeitszone A1	0.71	1.87	0.71	2.06	0.00	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	1511 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	3.98	10.50	3.15	9.13	0.83	24.41
Total übrige Nutzungszonen		4.69	12.37	3.86	11.2	0.83	24.41
Total Bauzonen		37.91	100.00	34.51	100.0	3.40	100.00

Q: <http://www.ag.ch/raumentwicklung> > Grundlagen > Stand der Erschliessung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan

Bestehende Bauzonen gemäss Bauzonenplan

	Fläche Grundstücke (ha)	Flächen Strassen (ha)	Fläche Total (ha)	Fläche überbaut (ha)	Fläche unüberbaut (ha)
Dorfzone D	13.99	1.08	15.07	12.17	2.90
Wohnzone W2 a/b	15.11	1.85	16.96	14.02	2.94
Wohn- und Gewerbezone WG2	2.08	0.07	2.15	2.01	0.14
Total Wohn- und Mischzonen	31.17	3.00	34.17	28.20	5.97
Gewerbezone G	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	3.68	0.13	3.81	3.42	0.39
Total übrige Nutzungszonen	3.68	0.13	3.81	3.42	0.39
Total Bauzonen	34.85	3.13	37.98	31.62	6.37

Differenz Fläche Total: Stand der Erschliessung - Bauzonenplan (ha)
0.81
-0.27
0.42
0.95
-0.71
-0.17
-0.88
0.07

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan

Auszonung

Ortsbezeichnung	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (in m ²)	Begründung
A1: Ehemaliges Schützenhaus	603	OeBA > LW	733	Das Schützenhaus ist nicht mehr erforderlich. Die heutige OeBA-Zone wird umgelagert, da sie an dem neuen Ort besser genutzt werden kann.
Total:			733	

Einzonung

Ortsbezeichnung	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (in m ²)	Begründung
E1: Rosenkeller	600.0	LW > OeBA	733	Die heutige OeBA wird von Parzelle Nr. 603 zu Parzelle Nr. 600 umgelagert, da sie an diesem Ort besser genutzt werden kann.
Total:			733	

Umzonungen

Ortsbezeichnung	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (in m ²)	Begründung
U1	179 / 180 / 181 / 182 / 183 / 889 / 899 / 900 / 901 / 902	W2 > D	6109	Die heutige Wohnzone W2 ist von allen Seiten von Dorfzonen umgeben. In der heutigen Wohnzone zudem liegt ein Volumenschutzobjekt, dass für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung hat. Um das vorhandene homogene Ortsbild zu bewahren und Neubauten angemessen in die Umgebung einzupassen, erfolgt eine Umzonung des gesamten Gebietes in die Dorfzone.
U2	192 / 865	W2 > D	357	Die Zonengrenze verläuft derzeit mitten durch die Parzelle Nr. 192. Im Rahmen der Gesamtrevision wird eine Bereinigung respektive Anpassung der Zone auf die Parzellengrenze vorgenommen. Zudem wird die Strasse der dichteten Zone (Dorfzone) zugewiesen.
U3	921 / 961 / 962	D > W2	214	Die heutige Zonengrenze verläuft mittig durch die Parzellen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U4	245	G > D	203	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U5	158	OeBA > W2	44	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U6	156	OeBA > D	1'737	Das Areal des ehemaligen Kindergartens soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angestrebt ist eine gemischte Nutzung oder eine reine Wohnnutzung. Aufgrund der Lage mittig in der historischen Dorfzone, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Es erfolgt daher eine Umzonung in die Dorfzone.
U7	33 / 79 / 80 / 81 / 82 / 83 / 84 / 85 / 86 / 87 / 88 / 89 / 90 / 91 / 92 / 93 / 94 / 95 / 101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 928 / 929	W2a > W2	18'119	Im aktuell rechtskräftigen Bauzonenplan gibt es zwei verschiedene Wohnzonen (W2a und W2b) die sich lediglich in Bezug auf die Ausnützungsziffer unterscheiden. Im Sinne der häuslicher Bodennutzung soll zukünftig in der heutigen Wohnzone W2a eine höhere Verdichtung zugelassen werden. Die Wohnzone W2a wird daher aufgehoben. Neu werden alle Wohn (W2a und W2b) gebiete der Wohnzone W2 zugewiesen. Es werden für die Wohnzone W2 die Masse der ehemaligen Wohnzone W2b übernommen.
U8	771	D > W2	31	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U9	36	D > W2	14	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U10	41 / 787	W2b > D	14	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U11	224 / 225	G > W2	3'325	Die Fläche der ehemaligen Käserei ist bisher als Gewerbezone zonierte. Der Käsereibetrieb wurde 2005 eingestellt. Die Eigentümer der Parzellen sind an die Gemeinde herangetreten und haben eine Umzonung in die Wohnzone oder in die Wohn- und Gewerbezone beantragt. Die Eigentümer streben eine Überbauung mit Wohngebäuden an. Die Planungskommission respektive der Gemeinderat haben den Antrag geprüft. Aus planerischer Sicht ist die angestrebte Umzonung sachgerecht. Die Lage am Siedlungsrand mit Erschliessung mit Lastwagen durch das Wohngebiet sowie die geringe Grösse des Gebietes sind für eine gewerbliche Nutzung schlecht geeignet. Die ehemalige Gewerbezone wird daher in die Wohnzone umgezont.
U12	248	G > WG2	237	Die Strasse wird der dichteten Zone (Wohn- und Gewerbezone WG2) zugewiesen.
U13	246	G > WG2	3'446	Die heutige Gewerbezone beim Gasthof Krone wird neu als Wohn- und Gewerbezone zonierte. Durch die Umzonung werden die Entwicklungsmöglichkeiten für eine gemischte Nutzung geschaffen und gleichzeitig der Erhalt des Restaurants gesichert. Da es sich bei dem Gebiet aufgrund diverser Einschränkungen (Strassenabstand, Strassenlärm, Parzellengrösse respektive -zuschnitt) um eine schwer zu überbauende Parzelle handelt, wird zusätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. In der Bau- und Nutzungsordnung werden konkrete Zielvorgaben für den Gestaltungsplan „Gasthof Krone“ definiert.
U14	161	W2 > D	163	Die Strasse wird der dichteren Zone zugewiesen.
U15	328	W2 > WG2	550	Die Parzelle stellt heute eine Exklave inmitten der Wohn- und Gewerbezone dar. Die Parzelle wird daher an die umgrenzende Zone angepasst und in die Wohn- und Gewerbezone umgezont. Dadurch wird eine intensivere und dichtere Überbauung der Parzelle ermöglicht, was der häuslicher Bodennutzung und Innentwicklung dient.
U16	248	W2 > WG2	123	Die Strasse wird der dichteren Zone zugewiesen.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan

1 Entwurf neuer Bauzonenplan

	Fläche Total (ha)	Fläche überbaut (ha)	Fläche unüberbaut (ha)	Fläche Änderungen (ha)
Dorfzone D	14.96	12.10	2.87	-0.11
Wohnzone W2 a/b	16.93	13.99	2.94	-0.03
Wohn- und Gewerbezone WG2	2.15	2.01	0.14	0.00
Total Wohn- und Mischzonen	34.04	28.10	5.94	-0.13
Gewerbezone G	0.00	0.00	0.00	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	3.81	3.42	0.39	0.00
Total übrige Nutzungszonen	3.81	3.42	0.39	0.00
Total Bauzonen	37.85	31.51	6.33	-0.13

12. Mai 2023

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan - Reserven

2a Schlüsselgebiete*

Schlüsselgebiet	Baugebietsfläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 Zielwert (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Herleitung Einwohner / Einwohnerdichte
S1 GP Rebstockstrasse	0.71	75.0	53.3	Annahme, dass mindestens 60E/ha erreicht werden. $75 \text{ E/ha} \times 0,71 \text{ ha} = 53 \text{ E}$
S2 GP Samiweg	1.74	111.0	189.0	86 Wohneinheiten (WE) gemäss Richtprojekt x Ø 2.2 $\text{E/WE} = 189 \text{ E auf } 1,74 \text{ ha}$ entspricht ca. 111 E/ha
S3 GP Gasthof Krone	0.35	60.0	21.0	Annahme, dass mindestens 60E/ha erreicht werden. $60 \text{ E/ha} \times 0,35 \text{ ha} = 21 \text{ E/ha}$
Total Einwohner Schlüsselgebiete	2.80	82.0	263	

2b Weitere unbebaute Wohn- und Mischzonen (kleinere Baulücken ausserhalb der Schlüsselgebiete)

Weitere unbebaute Wohn- und Mischzonen	Baugebietsfläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 * (E/ha)	Mögliche Anzahl Einwohner (E)
Dorfzone D	2.87	33.2	95
Wohnzone W2	0.29	40.8	12
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.01	37.3	1
Total Einwohner weitere Wohn- und Mischzonen	3.18	37.1	108

* Dichten gemäss Raumtyp ländlicher Entwicklungsraum, Median

2c Zusammenzug unbebaute Wohn- und Mischzonen

Unbebaute Wohn- und Mischzonen	Baugebietsfläche (ha)	Anzahl Einwohner bis 2040 (E)
Total Einwohner Schlüsselgebiete	2.8	263
Total Einwohner weitere Wohn- und Mischzonen	3.2	108
Total Einwohner unbebaute Wohn- und Mischzonen		371
Erreichbare Einwohnerdichte in den unbebauten Wohn- und Mischzonen		62

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Flächenstatistik Bauzonenplan - Innenentwicklung

3a Handlungsgebiete

Handlungsgebiete	Baugebietsfläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 * (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 * (E)	Anzahl Einwohner heute (E)
H1 Umzonung Kapfackerstrasse	1.7	37.1	61	55
H2 Umzonung Niederfeld	0.8	37.1	30	5
H3 Umzonung ehemaliger Kindergarten	0.2	37.1	6	0
H4 Umzonung Käserei	0.3	33.2	10	10
Total Einwohner Handlungsgebiete	2.9	36.1	108	70

* Dichten gemäss Raumtyp ländlicher Entwicklungsraum, Median, W2/D

3b Übrige Wohn- und Mischzonen

	Baugebietsfläche (ha)	Einwohnerdichte (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)
Wohnzone W2		30.0	
Wohn- und Gewerbezone WG		15.0	
Dorfzone D		30.0	
Total übrige Wohn- und Mischzonen	0.00	25.0	0

Für die übrigen Wohn- und Mischzonen sind keine konkreten Massnahmen geplant. Eine Verdichtung der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen ist nicht zu erwarten.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung
Flächenstatistik Bauzonenplan - Fassungsvermögen (Reserven und Innenentwicklung)

4 Fassungsvermögen bis 2040 in den Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen Total	Baugebietsfläche (ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)
2a Total Schlüsselgebiete	2.8	263
2b Total weitere unbebaute Wohn- und Mischzonen	3.2	108
Total Einwohner in den Wohn- und Mischzonen Reserve		371
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen Reserve		62
3a Total Handlungsgebiete	2.9	108
3b Total weitere Innenentwicklung überbaute Wohn- und Mischzonen	0.0	0
Total Einwohner in den Wohn- und Mischzonen Innenentwicklung		108
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen Innenentwicklung		37
Total Einwohner (Reserve + Innenentwicklung)		479
Total Einwohnerdichte (Reserve + Innenentwicklung)		49

5 Beurteilung Fassungsvermögen

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen		0
Einwohnerzahl 2040 in den Wohn- und Mischzonen		479
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplanung Aristau für 2040		1'973
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept		1'550
Differenz		423
Einwohner 2038 in den Wohn- und Mischzonen	2019 bis 2040: 376 E --> 376 E / 21 Jahre = 18 E/Jahr 18 E/Jahr * 19 Jahre (2023 +15 Jahre = 2038) = 342 E	342
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplanung Aristau für 2038 (15 Jahre-Nutzungsplanhorizont)		1'836