



PROJEKT NR. 104.3.004.01

REVISION DER RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

04. AUGUST 2026

ÖFFENTLICHE AUFLAGE



Titelbild: Flugaufnahme Kirchberg
Quelle: Gemeinde Kirchberg | Februar 2026

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS	5
1.2	ANLASS UND ZIEL DER REVISION	5
1.3	UMFANG UND VORGEHEN	6
1.4	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	6
2	GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE	6
2.1	GEMEINDEPORTRÄT	6
2.2	RAUMKONZEPT ST. GALLEN	8
2.3	AGGLOMERATIONSPROGRAMME REGIO WIL	9
2.4	ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN	9
2.5	KOMMUNALER RICHTPLAN	10
2.6	SCHUTZVERORDNUNG	10
3	ZONENPLAN	11
3.1	NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN	11
3.2	EINZONUNGEN	12
3.3	AUSZONUNGEN	16
3.4	UMZONUNGEN	18
3.5	ZONENÜBERLAGERUNGEN	26
3.6	WEITERE FESTLEGUNGEN	27
3.7	PLANUNGSWERT GEMÄSS LSV	28
3.8	GERINGFÜGIGE ZONENBEREINIGUNGEN	28
3.9	FREIHALTEZONE INNERHALB DER BAUZONE	28
3.10	ORTSBILDER BZW. KULTUROBJEKTE VON LOKALER BEDEUTUNG	29
3.11	BAUZONENDIMENSIONIERUNG	29
3.12	NATURGEFAHREN	32
3.13	BAULANDMOBILISIERUNG	32
3.14	SONDERNUTZUNGSPLÄNE	32
4	BAUREGLEMENT	33
4.1	GLIEDERUNG	33
4.2	A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	33
4.3	B. RAUMPLANUNG	33
4.4	C. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	35
4.5	D. VERFAHREN UND VOLLZUG	40
5	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	40
6	INTERESSENABWÄGUNG	41
6.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	41



6.2	BEWERTUNG DER RELEVANZ	42
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	43
6.4	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	47
7	VERFAHREN	48
7.1	VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF	48
7.2	KANTONALE VORPRÜFUNG	48
7.3	ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	48
8	BEILAGEN	49
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	50
	TABELLENVERZEICHNIS	51



1 AUSGANGSLAGE

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Kirchberg sowie das Baureglement aus dem Jahre 2016 sind aufgrund des Alters, der veränderten Rahmenbedingungen sowie neuer Rechtsgrundlagen einer Gesamtrevision zu unterziehen. Der vorliegende Planungsbericht gibt Aufschluss über die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen und Veränderungen am Instrumentarium der Rahmennutzungsplanung, namentlich dem Zonenplan und dem Baureglement.

1.1 STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und enthält allgemeinverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

Tab. 1: Rahmennutzungsplanung

	LEITBILD	RICHTPLAN	RAHMENNUTZUNGSPLAN	BAUPROJEKT
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	Ohne Beschränkung	langfristig (15–25 Jahre)	mittelfristig (10–15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf	massgerecht
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000	1:50 bis 1:500

1.2 ANLASS UND ZIEL DER REVISION

Im März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft verstärkt nach innen zu lenken ist und damit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Auf allen politischen Ebenen sind nun entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton St.Gallen den kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) überarbeitet. Am 1. November 2017 trat der revidierte Richtplan mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft. Der Kanton trägt mit der Revision seines Richtplans dazu bei, die Vorgaben des Bundes umzusetzen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Anforderungen von Bund und Kanton nun auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Basierend auf den Zielvorstellungen der Innenentwicklungsstrategie werden die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde (Zonenplan, Baureglement) überarbeitet. Der Teil Kulturgüterschutz der Schutzverordnung wurde bereits im September 2023 aufgelegt.

Zeitgleich zum neuen Richtplan hat der Kanton St.Gallen ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft gesetzt. Mit dem neuen PBG wurden verschiedene neue Baubegriffe und Messweisen sowie neue Verfahrensabläufe eingeführt. Das neue Recht ist zum Teil direkt anwendbar. Vor allem in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen ist jedoch zuerst eine Umsetzung in das kommunale Recht nötig, bevor sie auf Gemeindestufe definitiv zur Anwendung gelangen können. Die Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (1. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen. Baugesuche werden bezüglich der Messweisen bis zur Revision unverändert auf der Grundlage des heutigen kommunalen Baureglements beurteilt.



1.3 UMFANG UND VORGEHEN

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Ortsplanungsinstrumente inhaltlich aktualisiert und an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Neben den gesetzlichen Vorgaben stellt auch das Agglomerationsprogramm Regio Wil eine wichtige Planungsgrundlage für die Ortsplanung dar. Abgesehen vom Richt- und Zonenplan sowie Baureglement werden verschiedene weitere kommunale Planungsinstrumente aktualisiert. Im Vorfeld der Nutzungsplanung wurde eine Innenentwicklungsstrategie und die kommunale Richtplanung durch die Firma EWP erarbeitet. Der Gemeinderat wurde im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung durch eine eingesetzte Projektgruppe mit Vertretern aus dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung sowie dem Raumplanungsbüro ERR Raumplaner AG begleitet.

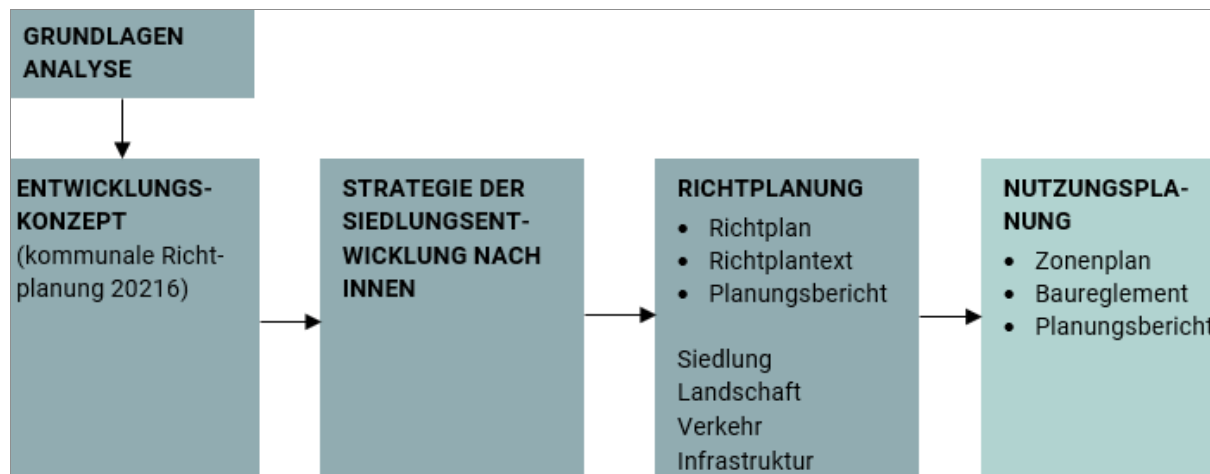


Abb. 1: Ortsplanungsrevision Vorgehen

1.4 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE

2.1 GEMEINDEPORTRÄT

Der Kanton St. Gallen ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG dazu verpflichtet, quantitative Vorgaben zu den Baugebieten in Bezug auf die Gemeindegrösse festzulegen. Der Kanton St. Gallen hat für jede Gemeinde ein Gemeindeporträt erstellt, auf welchem die Kennwerte der Gemeinde und die daraus resultierende Option / Reduktion des Siedlungsgebiets ausgerechnet ist (Stand 2017). Die vorliegenden Zahlen wurden anhand der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) und den Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen berechnet.

Die Gemeinde Kirchberg weist 2016 gemäss Gemeindeporträt eine Bevölkerungszahl von 8'771 Einwohner auf. Davon leben 7'385 Einwohner in einer Wohn- und Mischzone. Der Kanton gibt im Gemeindeporträt (Stand 17. August 2017) bis 2040 ein erwarteter Bevölkerungszuwachs von 1'451 zusätzlichen Einwohnern an. Dieses



Wachstum ist nahezu vollständig erreicht. Die Nutzungsreserven für den erwarteten Zuwachs sind in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen nachzuweisen. Die Kapazität der bebauten und unbebauten Flächen innerhalb des Baugebiets lässt eine Bevölkerungszunahme von 1'341 Einwohner zu. Die Kennwerte aus dem Gemeindeporträt aus dem 2017 sind zwischenzeitlich aktualisiert worden. Die Berechnungen in den nachfolgenden Kapiteln basieren auf den neusten Kennzahlen.

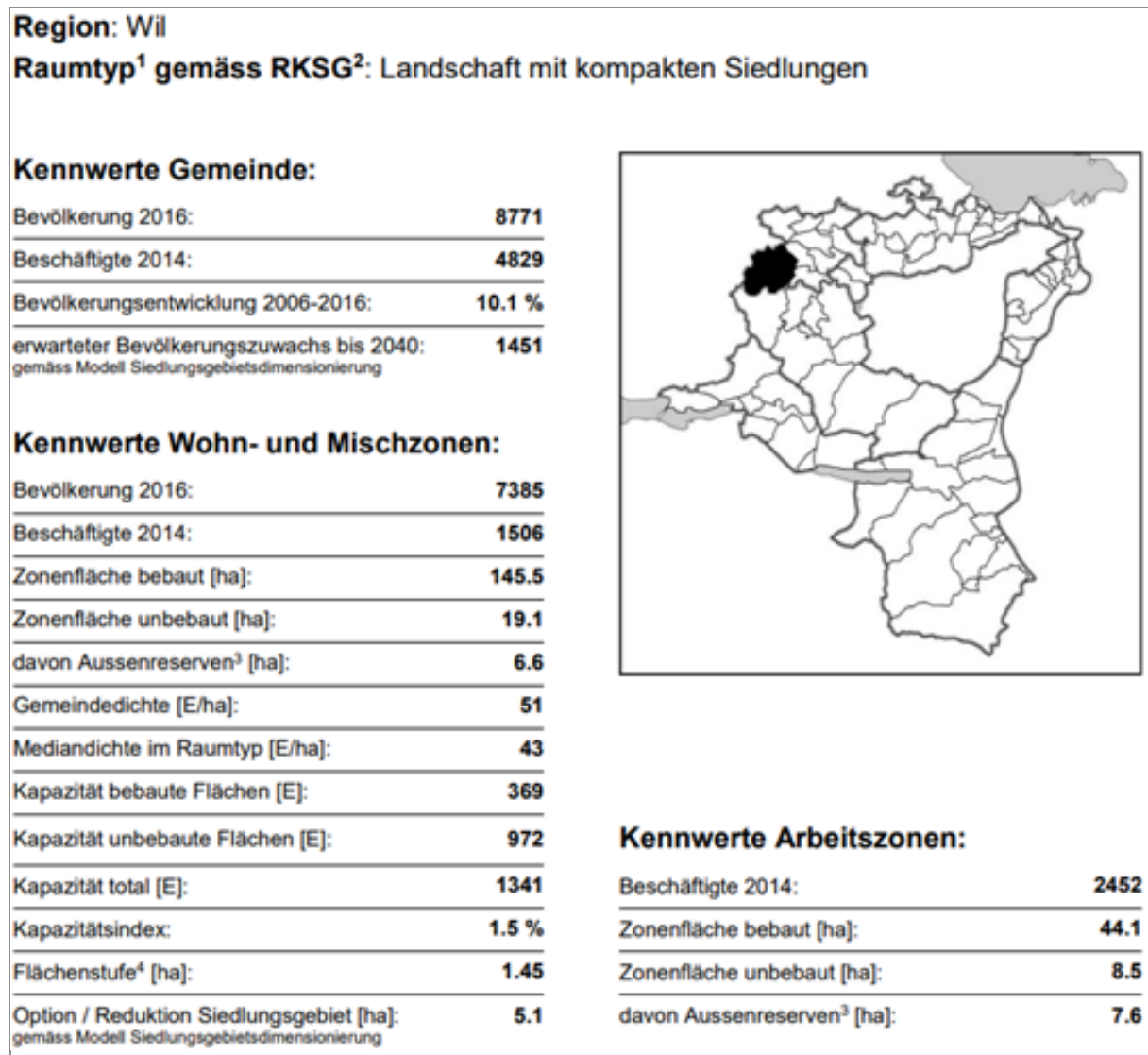


Abb. 2: Ausschnitt Gemeindeporträt Kirchberg

Quelle: AREG | Juli 2017

2.1.1 PROGNOSEN

Die ständige Wohnbevölkerung in Kirchberg lag Ende 2025 bei 9'878 Einwohnern. Im Jahr 2010 lag die Anzahl noch bei 8'149 Einwohnern. Die 13 Jahresveränderung gibt an, um wie viel Prozent die Zahl der Personen der ständigen Wohnbevölkerung am Jahresende im Vergleich zu vor 13 Jahren gestiegen oder gesunken ist. Es ist weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen.



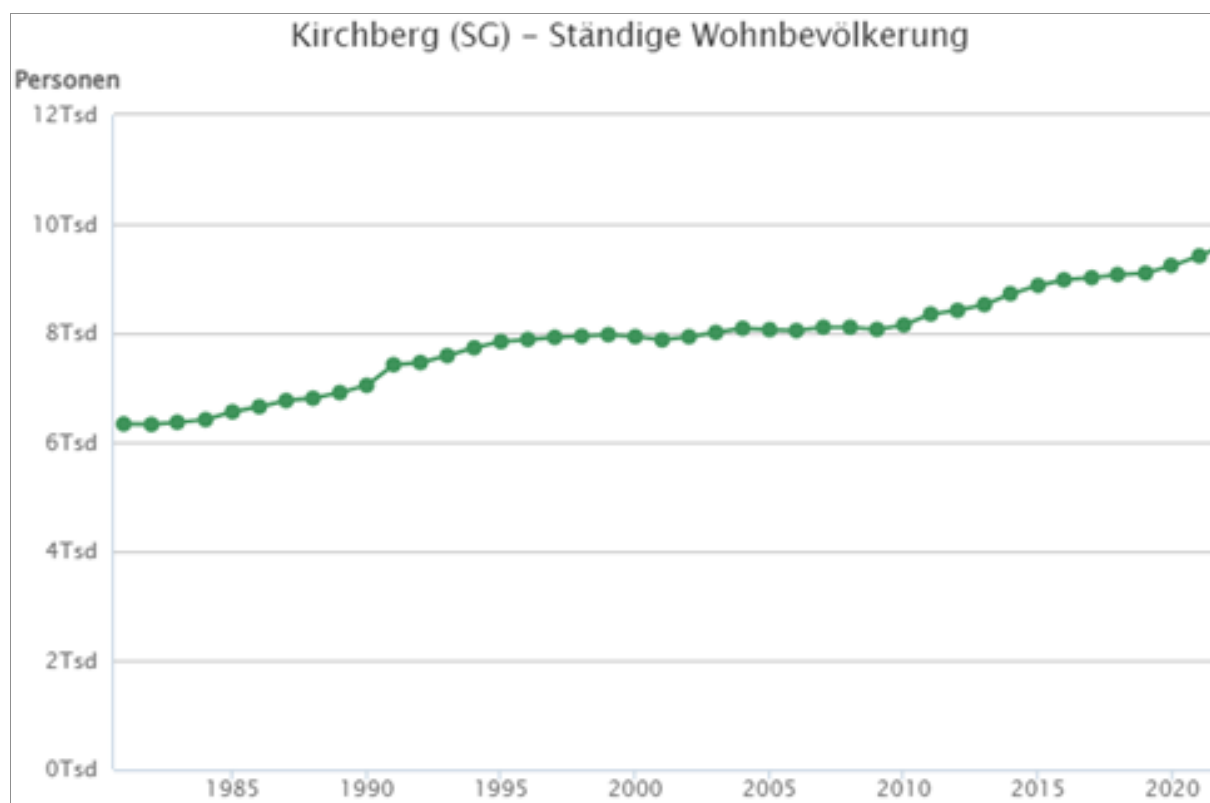


Abb. 3: Ständige Wohnbevölkerung

Quelle: Bundesamt für Statistik, ESPOP/STAT-POP | September 2024

2.1.2 AKTUALISIERUNG DER BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Das Schreiben des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen vom 12. Juni 2025 informiert die Gemeinde Kirchberg über die jüngste Aktualisierung der Flächenpotenzialanalyse nach der Methode Raum+ und deren Auswirkungen auf die Bau- und Siedlungszonendimensionierung. Während die langfristige Siedlungsgebietsdimensionierung für die nächsten 25 Jahre vorerst unverändert bleibt, sind die neuen Zahlen für die Bauzonendimensionierung zu berücksichtigen. Die Bauzonendimensionierung legt rechnerisch den Bedarf an zusätzlichen Bauzonen für die nächsten 15 Jahre fest. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision muss mit den neuen Zahlen der Bauzonendimensionierung gearbeitet werden. Die neue Berechnung der Bauzonendimensionierung für Kirchberg zeigt einen veränderten Kapazitätsindex. Im Vergleich zur vorherigen Berechnung 2021 hat sich der Index von -3.6 % auf 0.8 % verschoben. Somit besteht nun theoretisch die Möglichkeit, rund 4.2 Hektar neu einzuzonen. Eine nächste Aktualisierung ist für das Jahr 2029 vorgesehen (vgl. Beilage B11).

2.2 RAUMKONZEPT ST. GALLEN

Das Raumkonzept St.Gallen (SKSG) weist Kirchberg der Landschaft mit kompakten Siedlungen zu. Die Gemeinden dieser entsprechenden Zuteilung sollen die Zersiedelung eindämmen und Dorfstrukturen und Kulturlandschaften klar voneinander trennen. Die Siedlungsentwicklung soll an gut erschlossenen Standorten ermöglicht werden. Dazu sind Dorfzentren aufzuwerten und das regionale ÖV-Angebot auszubauen. Die Anbindung der Zentren an das ÖV-Netz ist zu optimieren. Kirchberg liegt am Anfang des Handlungsraums Toggenburg. Der Teilraum ist attraktives Wohngebiet für die mit Bodenknappheit konfrontierten Agglomerationen Winterthur, Zürich und St.Gallen sowie Standort für flächenintensive Nutzungen.



2.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMME REGIO WIL

Die Gemeinde Kirchberg zählt zur Agglomerationsregion Wil. Im neusten Agglomerationsprogramm Regio Wil (Generation 5) ist die Gemeinde Kirchberg nun im beitragsberechtigten Perimeter enthalten. Im Falle von Einzonungen von Wohn- und Mischzonen sollen mithilfe einer Innenentwicklungsstrategie neue Kapazitäten möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen werden. Zudem ist die Gemeinde an das regionale Arbeitszonenmanagement verpflichtet. Ergänzend sind Massnahmen zum Hochwasserschutz, zur Aufwertung der Ortskerne sowie zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs und der multimodalen Mobilität vorgesehen. Kirchberg wird damit in die funktionale Vernetzung der Zentren Wil und Uzwil eingebunden und trägt zur nachhaltigen Raumentwicklung der Agglomeration bei.

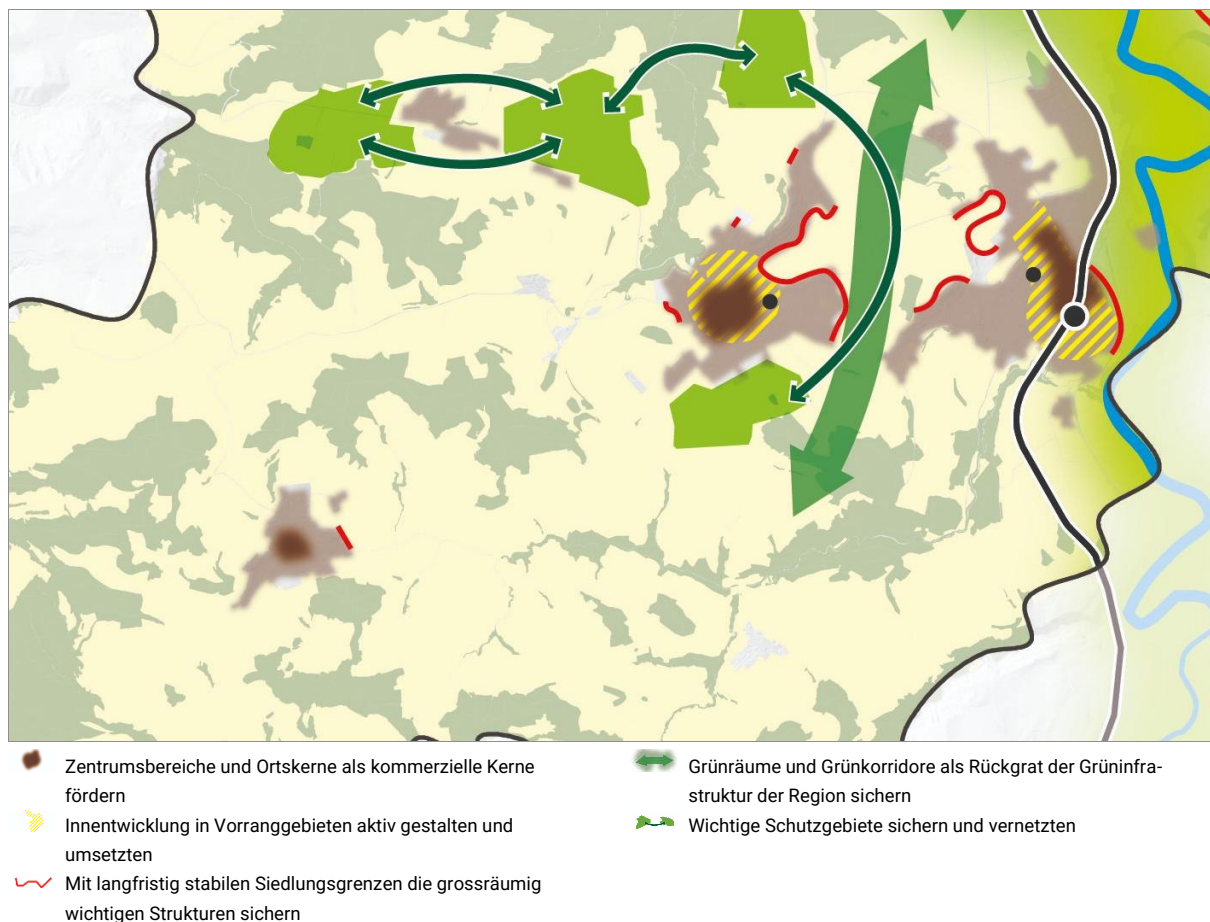


Abb. 4: Ausschnitt Agglomerationsprogramm 5. Generation

Quelle: Regio Wil | Februar 2025

2.4 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Auf dem Gemeindegebiet von Kirchberg befinden sich 21 Gebiete mit archäologischen Fundstellen. Die prähistorischen und historischen Stätten und Fundstellen von erheblichem wissenschaftlichem Wert sind zu schützen. Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen sicher, indem die im Koordinationsblatt S33 des kantonalen Richtplans definierten schützenswerten archäologischen Fundstellen übernommen werden.



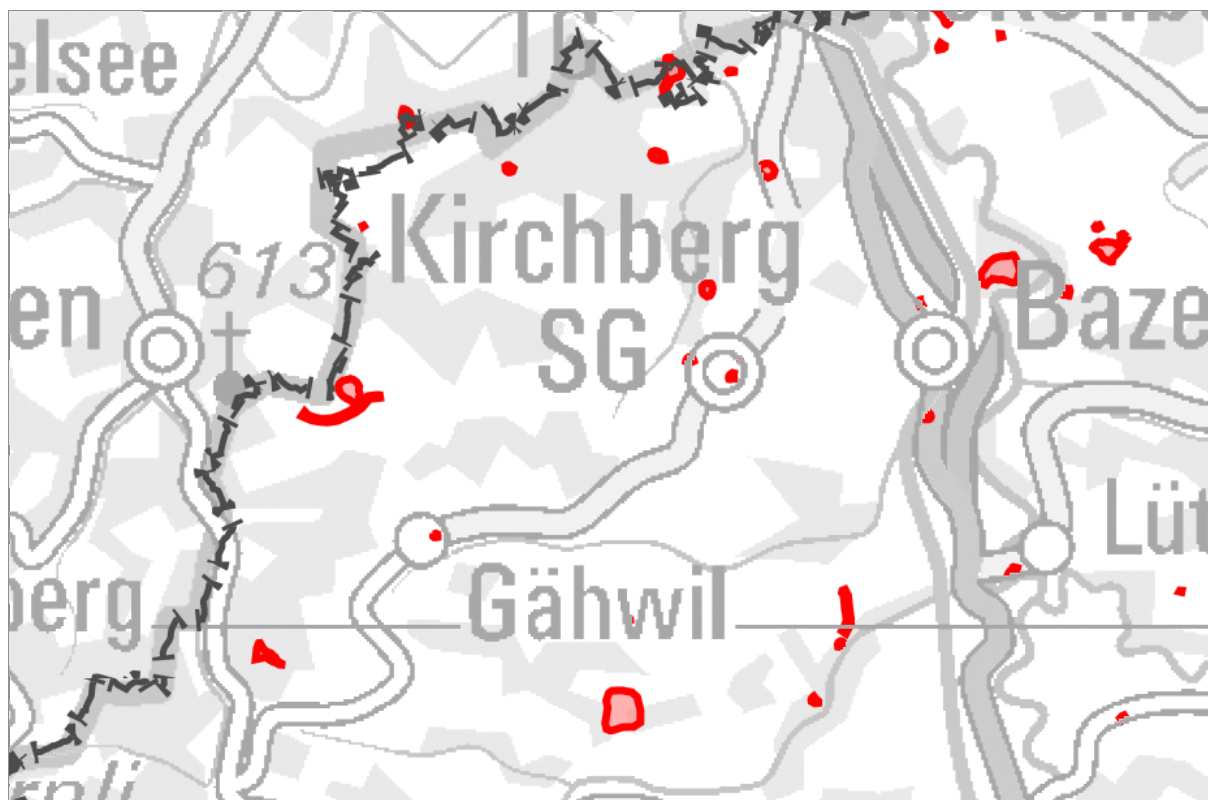


Abb. 5: Ausschnitt archäologische Fundstellen im Kanton St.Gallen

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

2.5 KOMMUNALER RICHTPLAN

Im Frühjahr 2023 wurde der Richtplan nach Berücksichtigung der letzten Stellungnahmen aus dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren angepasst und vom Gemeinderat endgültig verabschiedet beziehungsweise erlassen. Gemäss Artikel 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Richtplan eine wegweisende Grundlage für den Gemeinderat sowie die ihm unterstellten Kommissionen und Verwaltungsstellen dar. Er wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Kenntnis genommen, womit der Revisionsprozess abgeschlossen ist. Der kommunale Richtplan regelt somit die Nutzung, Gestaltung sowie den Schutz von Siedlung, Natur und Landschaft, die in der Rahmennutzungsplanung weiter umzusetzen ist.

2.6 SCHUTZVERORDNUNG

Der Gemeinderat hat am 15. August 2023 die Schutzverordnung Teil Kulturgüter verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. September bis zum 3. Oktober 2023. Die Schutzverordnung, Teil Natur- und Landschaftsschutz, wurde am 30. November 2021 vom Gemeinderat erlassen und vom 17. Januar 2022 bis 15. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. In diesen Zeiträumen konnten schriftliche und begründete Einsprachen gegen die Schutzverordnungen beim Gemeinderat Kirchberg eingereicht werden. Derzeit werden die eingegangenen Einsprachen gesichtet, bewertet und behandelt.



3 ZONENPLAN

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan. Zonenplan und Baureglement schaffen zusammen den grundeigentümerverbindlichen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet. Mit der Revision des Zonenplans kommt es zu diversen Änderungen. Nachfolgend werden die Änderungen dargestellt, beschrieben und begründet.

3.1 NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG und die PBV angepasst. Die Zonen werden neu nicht mehr nach Anzahl Geschossen, sondern nach der zulässigen Gesamthöhe eingeteilt. Die Zonenbezeichnungen entsprechen den Vorgaben des ÖREB-Katasters. Die alten Zonenbezeichnungen und ihre Entsprechungen nach ÖREB sind in nachfolgender Tabelle einander gegenübergestellt.

Tab. 2: Zonenbezeichnungen

RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	NEUER ZONENPLAN
BAUZONEN	
W2a und W2b - Wohnzone	W12 – Wohnzone
W3 - Wohnzone	W14 – Wohnzone
W4 - Wohnzone	W17 – Wohnzone
WG2 - Wohn- und Gewerbezone	WG12 – Wohn- und Gewerbezone
WG3 - Wohn- und Gewerbezone	WG14 – Wohn- und Gewerbezone
WG4 - Wohn- und Gewerbezone	WG17 – Wohn- und Gewerbezone
DK - Dorfzone	K12 – Kernzone
K3 - Kernzone	K14 – Kernzone
K4 - Kernzone	K17 – Kernzone
---	SPZ – Schwerpunktzone
GI B - Gewerbezone-Industriezone	A9 – Arbeitszone
GI A - Gewerbezone-Industriezone	A20 III – Arbeitszone
I A - Industriezone	A20 IV – Arbeitszone
I B - Industriezone	A20 IV – Arbeitszone (inkl. besondere Nutzungsart Kieswerk)
---	A30 – Arbeitszone
OE - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE – Intensiverholungszone IE R Reitbetrieb IE S Sport	IE – Intensiverholung IE R Reitsport IE S Sport
G - Grünzone GF Freihaltung GE Erholung	FiB – Freihaltezone innerhalb Bauzone O Ortsplanung SF Sport und Freizeit
NICHT BAUZONE	
Wz - Weilerzone	WE – Weilerzone
L - Landwirtschaftszone	L – Landwirtschaftszone
IL – Intensivlandwirtschaftszone IL T Tierhaltung IL G Gartenbau	IL – Intensivlandwirtschaftszone IL T Tierhaltung IL G Gartenbau
G – Grünzone (Zone des Nichtbaugebietes) GS Schutz	FaB – Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB O Ortsplanung FaB NH Natur- und Heimatschutz



RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	NEUER ZONENPLAN
	SaB – Schutzzone ausserhalb Bauzone SaB G Gewässerschutz
ZONENÜBERLAGERUNG	
S – Skiabfahrtszone	Fue W – Freihaltezone Wintersport
WEITERE FESTLEGUNGEN	
	Sondernutzungsplanpflicht
Gebiete mit bestimmter Nutzungsart	Bestimmte Nutzungsart (Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG) 1. Bewegungsplatz für Pferde 2. Familiengärten 3. Kiesareal 4. Käsereibetrieb mit Betriebswohnungen

3.1.1 GRÜNZONEN (ALLGEMEIN)

Grünzonen existieren im neuen PBG nicht mehr. Sie werden mit der Revision in Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone überführt. Ebenfalls werden die Zweckzuweisungen gemäss den Anforderungen des PBG und des kantonalen Datenmodells angepasst. Im vorliegenden Zonenplan wurden die Geometrien der bestehenden Grünzonen aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Kirchberg übernommen.

Die Überprüfung aller Gemeindestrassen, einschliesslich Fuss-, Wander- und Radwege mit einer Gesamtlänge von etwa 486 Kilometern, sowie die Evaluierung der rund 115 ergangenen Teilstrassenpläne unter Einbeziehung der Unterhaltskorporation Kirchberg (UKK) hat etwa 1.5 Jahre gedauert. Mit Verfügung vom 25. August 2023 hat der Kanton die Pläne genehmigt. Innerhalb der Revision des Zonenplans wurden die Verkehrsflächen auf den derzeitigen Gemeindestrassenplan abgestimmt. Infolge neuer Einzonungen hinsichtlich der Verkehrsflächen haben sich neue Zonenabgrenzungen ergeben. So wurden beispielsweise unbebaute Grundstücke oder Teilgrundstücke, deren Bebauung aufgrund des Strassenabstands, der Topografie und ähnlicher Faktoren nicht möglich ist, der Freihaltezone zugewiesen.

Die Umzonungen der Grünzonen in die Freihaltezonen FiB / FaB werden im Änderungsplan dargestellt, sofern mit der Revision eine Zweckänderung einhergeht.

3.2 EINZONUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden wenige Neueinzonungen vorgenommen. Dabei werden die Gebiete von der Nichtbauzone der Bauzone zugeführt.

LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG12 (341 m²)

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 6122 ermöglicht eine gezielte Einzonung der Parzellen Nr. 6152 und Nr. 8229 von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Gewerbezone WG12. Diese Massnahme gewährleistet eine optimale Nutzung der beiden Parzellen.

Östlich des in die Wohn-Gewerbezone WG2 einzuzonenden Teil der Parzelle Nr. 6152 befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit rund 25 Rindern (Assek.-Nr. 339). Die Berechnung zur Einhaltung des Mindestabstands erfolgt gestützt auf die vom Kanton empfohlene Grundlage Agroscope 2018 (FAT-Bericht Nr. 476). Der Kanton Luzern stellt hierfür bereits eine Excel-Tabelle zur Verfügung, die für die Berechnung verwendet wurde. Der für die gemischte Zone resultierende Mindestabstand von 14 m wird eingehalten. Damit ist der erforderliche Mindestabstand erfüllt (vgl. Beilage B10).





Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

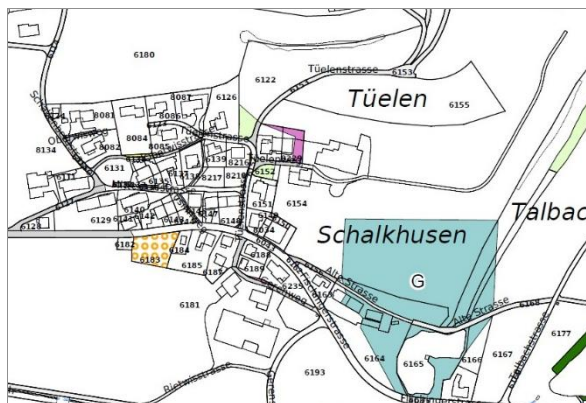
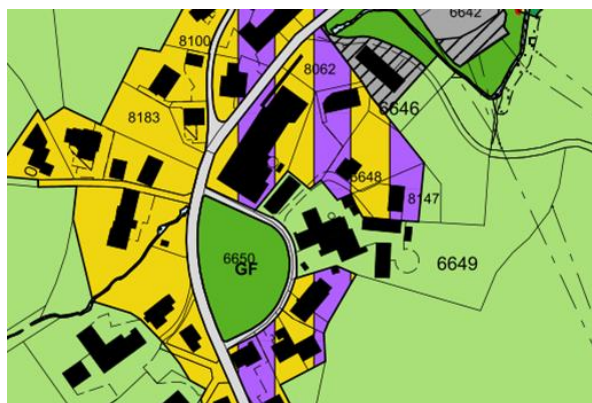


Abb. 7: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN WOHN- / GEWERBEZONE WG12 (4'083 m²)

Im Rahmen der Rahmennutzungsplanung ist für die Parzelle mit der Nr. 6649 eine Teileinzonung vorgesehen. Im Hinblick auf die betrieblich notwendige Erweiterung ist festzuhalten, dass diese in der Landwirtschaftszone nur eingeschränkt möglich ist. Innerhalb der neu einzuzonenden Fläche regelt die bestimmte Nutzungsart gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b des PBG, dass ausschliesslich Bauten für den Käsereibetrieb mit Betriebswohnungen erlaubt sind. Die Einzonung in eine Bauzone ist erforderlich, um der zukünftigen Entwicklung der Käserei Rechnung zu tragen. Dies erfordert eine Umzonung der Parzelle von der Landwirtschaftszone in eine Wohn- und Gewerbezone. Gemäss der SAK AG (St.Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG) wurde in Bezug auf die NISV eine Grobbeurteilung vorgenommen. Dabei ist ein horizontaler Abstand von 35 m zum nächstgelegenen Leiterseil erforderlich, damit die Anforderungen der NISV eingehalten werden können. Die Einzonung befindet sich in einem Abstand von 70 m zur Hochspannungsleitung (nächstgelegenes Leiterseil); somit wird der Anlagegrenzwert eingehalten. Gemäss Art. 58 des PBG erhebt der Kanton St. Gallen eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den Bodenmehrwert. Für die Umsetzung des Projekts wird auf der Parzelle eine SNP-Pflicht festgelegt. Dadurch kann der Eigentümer, bei einer haushälterischen Bodennutzung des Grundstücks sowie guter ortsbaulicher Qualität, im Gegenzug die Ausnutzung des Grundstücks bis zur nächsthöheren Zone erhöhen.



LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN ARBEITSZONE A20 IV (24'320 m²)

Die Einzonung im Norden der Gemeinde Kirchberg umfasst eine Fläche von 24'320 m². Aufgeteilt auf die Parzellen Nr. 1504 (24'002 m²), die insgesamt 47'781 m² misst und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, und die Parzellen Nr. 2047 (318 m²). Die Holenstein AG plant auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1504 den Neubau einer Lagerhalle. Die Holenstein AG ist ein Transport- und Logistikunternehmen mit mehreren Standorten in der Ostschweiz und einem Standort in Deutschland. Für das Vorhaben muss die Parzelle vor der Baueingabe von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont werden. Somit ist im Rahmen einer Betriebserweiterung eine Einzonung mit SNP-Pflicht von der Landwirtschaftszone L in die Arbeitszone A20 IV vorgesehen. Der Nachweis der Betriebserweiterung ist der Anlage B5 zu entnehmen.

Das gesamte Gebiet östlich der Wilerstrasse wird in eine Arbeitszone A20 IV umgezont. Die Begründung ist aus Kapitel Nr. 3.4 zu entnehmen.

Im Rahmen des Projekts sollen die nachfolgenden Massnahmen umgesetzt werden: Die Installation einer Wildwarnanlage, die Abschirmung der Siedlungserweiterung sowie der Wildtierkorridore, gegebenenfalls in Verbindung mit der Verlegung des Stelzbachs und die Schaffung einer Unterführung für Kleintiere.

Gemäss Angaben der SBB muss im Bereich der Einzonung, basierend auf der aktuellen Topologie der Fahrleitungsanlagen und den in den vergangenen Jahren gemessenen Stromwerten, der Grenzwert von 1 µT in einem Abstand von rund 5 Metern von der Gleismittelachse in Richtung der Parzelle eingehalten werden. Da die Zonengrenze bei 6 Metern von der Mitte der Fahrleitungsanlagen liegt und zusätzlich der vorgeschriebene Grenzabstand berücksichtigt werden muss, ist gewährleistet, dass die Anlagengrenzwerte eingehalten werden.

Für die Einzonung wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet. Dieses kommt zum Ergebnis, dass die mit der Betriebserweiterung der Holenstein AG verbundenen zusätzlichen Verkehrsströme zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität am Knoten Wiler-/Erlenstrasse führen. Die bestehenden Verkehrsqualitätsstufen bleiben sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde erhalten. Somit ist aus verkehrstechnischer Sicht kein Ausbau des Knotens erforderlich. Die prognostizierten Mehrfahrten können durch die bestehende Lichtsignalanlage (LSA Stelz) bewältigt werden. Auch die vorhandene Linksabbiegespur auf der Zufahrt Wilerstrasse weist ausreichende Kapazitätsreserven auf, sodass selbst bei kurzfristigen Verkehrsspitzen keine Behinderungen des Geraeusverkehrs zu erwarten sind (vgl. Beilage B7).



Abb. 10: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024



Abb. 11: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN ARBEITSZONE A20 IV (976m²)

Die Willi Scherrer Kies + Beton AG ist ein traditionsreiches Unternehmen, das seit über 100 Jahren in der Kiesaufbereitung und Betonherstellung tätig ist und seine Produkte laufend an Kundenbedürfnisse sowie gesetzliche Vorgaben anpasst. Aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen und wachsender Nachfrage nach der Annahme, Verarbeitung und Wiederaufbereitung von Bauabbruchmaterialien verfügt die Firma über das nötige Fachwissen und die Anlagen, um Recyclingmaterial aufzubereiten und als Baustoffprodukte wieder auf den Markt zu bringen. Im Kieswerk Au sind die Platzverhältnisse jedoch eng, sodass für neue Recyclingprodukte und Rohmaterialien



nicht genügend Lagerfläche vorhanden ist. Um das Lagervolumen zu erhöhen, plant die Willi Scherrer Kies + Beton AG die Erweiterung der bestehenden Kiessiloboxen nach Süden. Hierfür ist auf der Parzelle Nr. 6507 im Rahmen der Betriebserweiterung eine Einzonung von etwa 976 m² Landwirtschaftszone in Arbeitszone A20 IV mit bestimmter Nutzungsart «Kieswerk» erforderlich. Eine Voraussetzung dieser Einzonung ist die Erhaltung der bestehenden Bäume, die für die gegenüberliegende Bebauung als gewisser Sichtschutz dienen. Werden Bäume gefällt, sind diese mit gleichen Zweck zu ersetzen.

Das Kieswerk ist in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert. Die Logistik umfasst Büros, Werkstätten, Parkplätze, Hallen, Lager und die Heizzentrale. Im Kundenverkehr werden Kies, Beton sowie Roh- und Recyclingmaterial gewogen und verladen. Im Kies- und Betonwerk werden verschiedene Kies- und Betonsorten produziert und Recyclingmaterial aufbereitet. In den Brecheranlagen wird das angelieferte Material zerkleinert, während die Wassertaufbereitung das Waschwasser reinigt und wiederverwendet. Der beim Waschprozess anfallende Pressschlamm wird entwässert und als sauberer Aushub deponiert. Das Rohmaterialdepot sorgt für eine kontinuierliche Versorgung mit Rohkies, und angeliefertes Recyclingmaterial wird zwischengelagert, zerkleinert und dem Produktionsprozess zugeführt. Mit der Erweiterung der Siloboxen kann zusätzlicher Raum zur Zwischenlagerung von Recycling Rohmaterial und aufbereiteten Komponenten geschaffen werden. Es ist vorgesehen, die bestehenden sechs Siloboxen um 15.5m gegen Süden zu verlängern. Sie weisen eine Breite von 5.70 bis 7.27m auf. In der hinteren südwestlichen Ecke des Werkareals wird die bestehende Mauer entlang der Kieswerkstrasse verlängert und bis an die neue Zonengrenze geführt. Diese Verlängerung der Siloboxen weisen eine Breite von 14.0 bzw. 15.25m auf und sind direkt vom Werkareal aus zugänglich. Mit der Erweiterung der Kiessiloboxen kann ein zusätzliches Lagervolumen ca. 2'700m³ geschaffen werden (Beilage B6).

Im Zuge der Betriebserweiterung kommt es zu einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) im Sinne des Sachplans Fruchtfolgeflächen. Gemäss dem kantonalen Richtplan des Kantons St. Gallen ist grundsätzlich jeder Verbrauch von FFF zu kompensieren. Das Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (10. Oktober 2022) sieht jedoch vor, dass bei Kleinflächen unter 1'000 m² keine Kompensation erforderlich ist. Die vorliegend beanspruchte Fläche von 976 m² liegt knapp unterhalb dieser Schwelle.

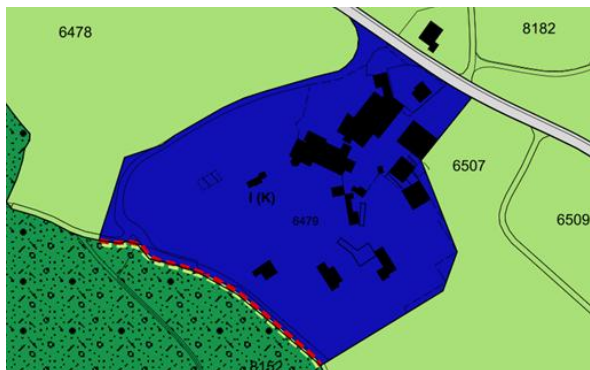


Abb. 12: Rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

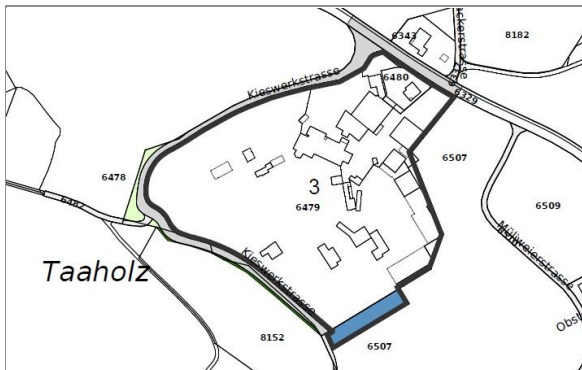


Abb. 13: Zonenplanänderung
Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



Abb. 14: Geplante Erweiterung Kieswerk der Willi Scherrer Kies + Beton AG



Quelle: GEOINFO Ingenieure AG | August 2024



Abb. 15: Nutzungsbereiche Kieswerk der Willi Scherrer Kies + Beton AG

Quelle: GEOINFO Ingenieure AG | August 2024

3.3 AUSZONUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden diverse Auszonungen vorgenommen.

WOHN- UND GEWERBEZONE WG12 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L (527 m²)

Die geplante Auszonung der Parzelle Nr. 6122 von einer Wohn- und Gewerbezone ermöglicht eine gezielte Einzonung der Parzellen Nr. 6152 und Nr. 8229. Durch diese Massnahme wird eine optimale Nutzung beider Parzellen gewährleistet.



Abb. 16: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

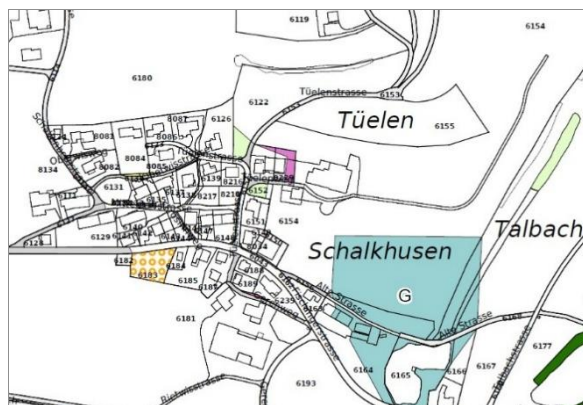


Abb. 17: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

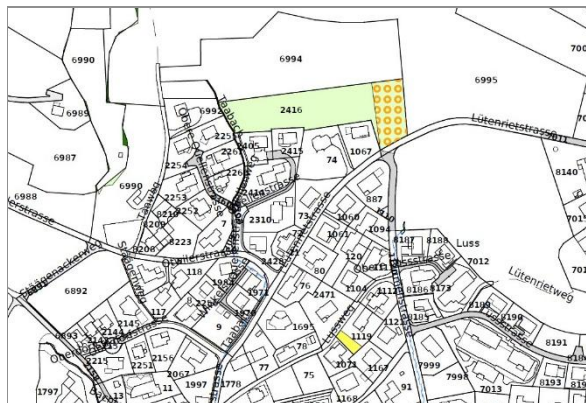


WOHNZONE W2B IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L (5474 m²)

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, des aktuellen Erschliessungsstands (die geplante Erschliessung setzt eine Einzonung voraus) und der nicht zentralen Lage (Siedlungsrand), wird die Parzelle Nr. 2416 ausgezont. Zwar wurde die Erschliessung zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen des Überbauungsplans «Berg» in Gähwil geregelt, jedoch erweist sich die damals vorgesehene Erschliessung aufgrund einer zusätzlichen Einzonung als schwierig. Eine Aufhebung oder Teilaufhebung des Überbauungsplans ist in jedem Fall vorzusehen. Die Sondernutzungspläne in der gesamten Gemeinde werden nach der Ortsplanungsrevision überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst. Die Parzelle dient als Auszonung zur Kompensation der potenziellen Einzonungen auf den frei werdenden Schularealen oder zur Kompensation von Einzonungsflächen, deren Nutzung raumplanerisch besser begründet sind (vgl. Kap. 3.11.2). Die Auszonung ist im kommunalen Richtplan (R 1.4) bereits vorgesehen und steht somit im Einklang mit den entsprechenden planerischen Vorgaben.

**Abb. 18: Rechtskräftiger Zonenplan**

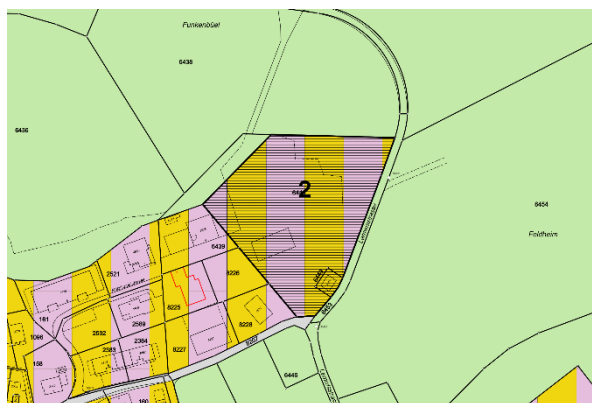
Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

**Abb. 19: Zonenplanänderung**

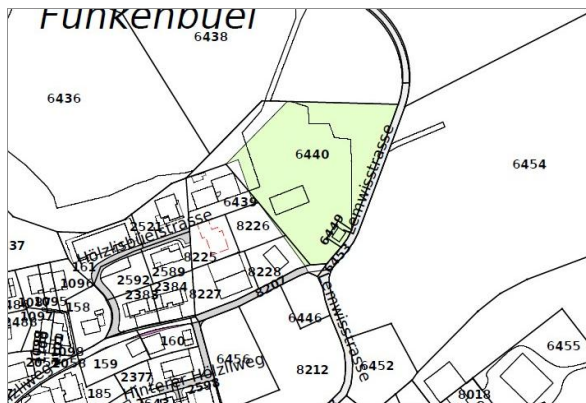
Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L (5834 m²)

Die Parzelle Nr. 6440 wird von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Gegenwärtig besteht auf der Parzelle eine Nutzungsbeschränkung in Form einer gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der Umsiedlung des Gartenbauunternehmens entfällt die Grundlage für diese Nutzung, weshalb die Parzelle in die Landwirtschaftszone ausgezont wird.

**Abb. 20: Rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

**Abb. 21: Zonenplanänderung**

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



3.4 UMZONUNGEN

Im Rahmen der Zonenplanrevision werden verschiedene Auf- und Umzonungen durchgeführt. Dabei wird die Zonierung angepasst, um eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Teilweise erfolgt mit einer Aufzonung gleichzeitig eine Umzonung, wodurch sich die Nutzung ändert (z.B. die Umzonung einer Wohn- und Gewerbezone WG2 (WG12) in eine Wohnzone W14).

LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN WEILERZONE

Mit Weilerzonen wird die Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlungen bezweckt. Die Kleinsiedlung Albikon wird als eine Weilerzone eingezont, da sie die Anforderungen des Kantonalen Richtplans erfüllt. Die meisten Gebäude in Albikon stammen aus der Landwirtschaft und dienen nicht zu Wohnzwecken. Dazu gehören ein Schweinestall, diverse landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Scheunen, ein Pferdestall, eine Remise und ein Gewächshaus. Diese landwirtschaftlich geprägten Gebäude spiegeln die historische Entwicklung der Siedlung wider und tragen zur Identität des Weilers bei.

Die vorhandenen Wohngebäude fügen sich harmonisch in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft ein. Darüber hinaus ist Albikon durch offene Landschaften und landwirtschaftliche Flächen deutlich von der nächsten Bauzone abgegrenzt. Diese räumliche Zäsur sorgt dafür, dass Albikon als eigenständige Einheit erkennbar bleibt.

Obwohl die Gebäude in einer Streubauweise angeordnet sind, ergibt sich ein visuell erkennbares Ensemble. Die Gebäudeabstände liegen im typischen Rahmen von 20 bis 30 Metern, wodurch eine geschlossene Siedlungsstruktur erkennbar bleibt, die den Anforderungen des Richtplans entspricht.

Des Weiteren existieren in Albikon aktuell sechs Gebäude, die das ganze Jahr über bewohnt sind. Damit wird das Kriterium von mindestens fünf ganzjährig bewohnten Gebäuden für die Einstufung als Weiler erfüllt.

Albikon ist über eine Gemeindestrasse 2. Klasse und weitere Strassen mit niedrigerer Verkehrsklasse ausreichend verkehrstechnisch angebunden. Die Erschliessung entspricht damit den Anforderungen für Weilerzonen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung, der räumlichen Abgrenzung, der harmonischen Siedlungsstruktur, der ganzjährigen Wohnnutzung und der angemessenen Erschliessung ist eine Umzonung von Albikon in eine Weilerzone zweckmässig und im Einklang mit dem kantonalen Richtplan.

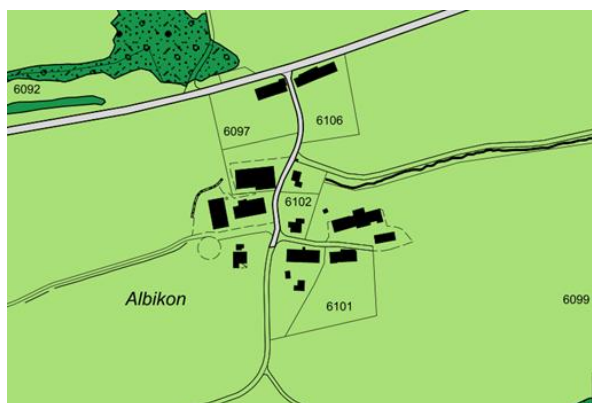


Abb. 22: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

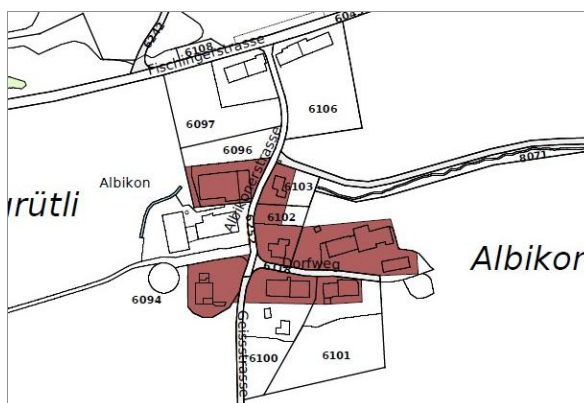


Abb. 23: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



WOHNZONE W2B IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG14

Die drei Parzellen mit den Nummern 738, 790 und 791 werden von der heutigen Wohnzone W2b in eine Wohn- und Gewerbezone WG14 umgezont. Mit der Umzonung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Entwicklung zusammen mit den Grundstücken Nrn. 1166 und 794 vorzunehmen. Zudem werden die Parzellen an die umgebende Wohn- und Gewerbezone auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Dietschwilerstrasse angeglichen.

Die betroffenen Parzellen liegen im Umgebungsbereich eines Ortsbildschutzgebietes von kantonaler oder lokaler Bedeutung mit Substanzerhaltung. Der Zonenplan wurde von der kantonalen Denkmalpflege geprüft und mit den Schutzobjekten sowie den Ortsbildern von kantonaler Bedeutung abgeglichen. Dabei wurden keine Einwände gegen die vorgesehene Umzonung erhoben. Im Sinne des Umgebungsschutzes ist jedoch sicherzustellen, dass Neubauten rücksichtsvoll in die Umgebung der Schutzobjekte eingefügt werden. Dabei spielt nicht die maximale Ausnutzung der Parzellen die entscheidende Rolle, sondern die Qualität der Bauprojekte. Durch sorgfältige Prüfung der Baugesuche und die Einhaltung erhöhter Anforderungen an Einordnung und Materialisierung stellt die Gemeinde sicher, dass die Innenentwicklung gemäss Art. 1 Abs. 2 lit a^{bis} RPG 1 in Einklang mit den denkmalpflegerischen Anforderungen erfolgt.

Zudem ist zu beachten, dass sich das Gebiet in einem Bereich mittlerer und geringer Naturgefahrengefährdung befindet und bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutznachweise zu erbringen sind.



Abb. 24: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

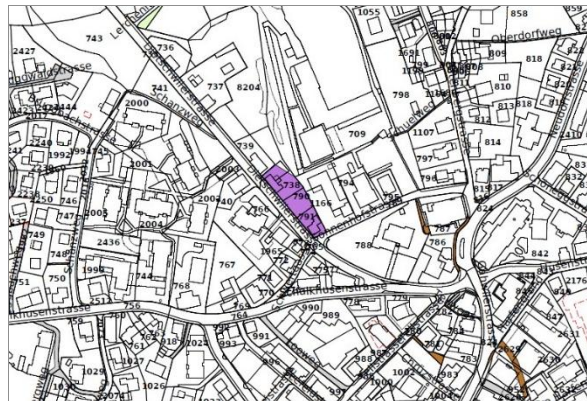


Abb. 25: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 IN WOHNZONE W12

Die Parzellen Nrn. 697 und 696 werden von der Wohn- und Gewerbezone in die reine Wohnzone umgezont. Die Umzonung erfolgt einerseits vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Gebäude bereits als reine Wohnhäuser genutzt werden. Andererseits werden durch die Neueinzonung der Verkehrsflächen klare Zonentrennungen geschaffen. Somit wird durch die Umzonung eine einheitliche Abgrenzung zwischen Wohngebäuden und Wohn- und Gewerbebauten geschaffen, was zur besseren Zonenstrukturierung des Gebiets beiträgt. Im Zuge dieser Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe von Stufe III auf Stufe II herabgesetzt. Die betreffende Umzonung ist weder durch nahegelegene Lärmquellen noch durch Strassenlärm beeinträchtigt.



nie zustande. Eine öffentliche Nutzung der Parzelle Nr. 285 steht nicht mehr zur Diskussion. Der «Fehler» der letzten Zonenplanung soll daher korrigiert und die Parzelle Nr. 285 wieder mehrheitlich in die WG umgezont werden. Bezüglich der künftigen Nutzung der Parzelle Nr. 285 ist seitens Grundeigentümer noch nichts definiert. Zudem ist mit dieser Einzonung eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen. Damit kann eine sorgfältige und haushälterische Entwicklung sichergestellt werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass sich das Gebiet in einem Bereich mittlerer und geringer Naturgefahrengefährdung befindet und bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutznachweise zu erbringen sind.



Abb. 30: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

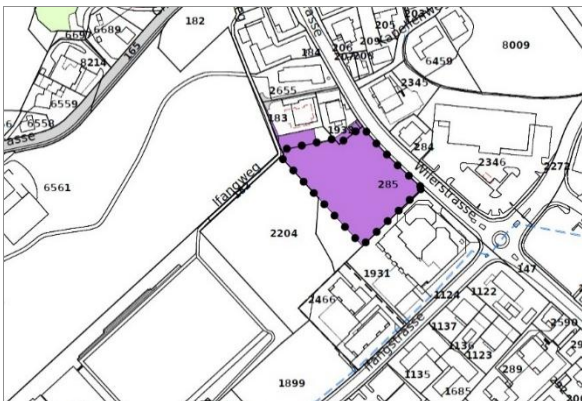


Abb. 31: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG4 IN ARBEITSZONE A20 (PARZELLE NRN. 138 UND 220)

Die Zonierung wird an die gegebenen Parzellenstrukturen angepasst, um eine optimierte Zonenstruktur zu erzielen. Die betroffenen Parzellen liegen im Umgebungsbereich eines Ortsbildschutzgebietes von lokaler Bedeutung mit Substanzerhaltung. Der Zonenplan wurde von der kantonalen Denkmalpflege geprüft und mit den Schutzobjekten sowie den Ortsbildern von lokaler Bedeutung abgeglichen. Dabei wurden keine Einwände gegen die vorgesehene Umzonung erhoben. Im Sinne des Umgebungsschutzes ist jedoch sicherzustellen, dass Neubauten rücksichtsvoll in die Umgebung der Schutzobjekte eingefügt werden.

Die Einzonung ist nicht direkt von einer Naturgefährdung betroffen. Allerdings weisen die umliegenden Gebiete eine geringe bis hin zu erhebliche Gefährdung auf, was Auswirkungen auf den Bereich mit Wohnnutzung haben könnte. Daher ist zu beachten, dass bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutznachweise zu erbringen sind.



Abb. 32: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

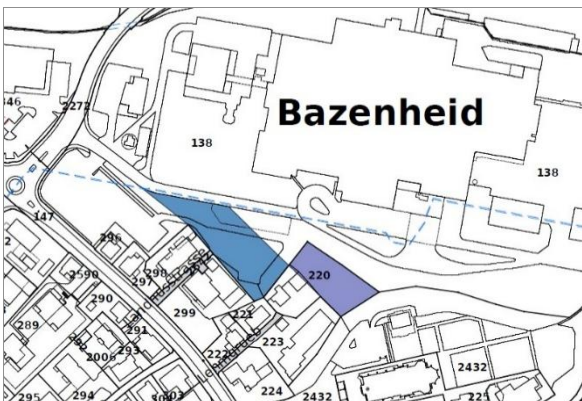


Abb. 33: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



INDUSTRIEZONE I A IN ARBEITSZONE A30

Aufgrund geplanter Betriebserweiterungen des ZAB Bazenheid wird eine Umzonung der Parzellen Nr. 123, 2463 und 2262 vorgenommen. Diese Flächen werden von der bisherigen Industriezone IA in die neue Arbeitszone A30 überführt. Mit dieser Umzonung wird die Möglichkeit geschaffen, höhere Gebäude zu errichten, was eine intensivere Nutzung der vorhandenen Flächen ermöglicht. Allgemein ist zu beachten, dass sich das Gebiet in einem Bereich geringer Naturgefahrengefährdung befindet und bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutz-nachweise zu prüfen und zu erbringen sind.



Abb. 34: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

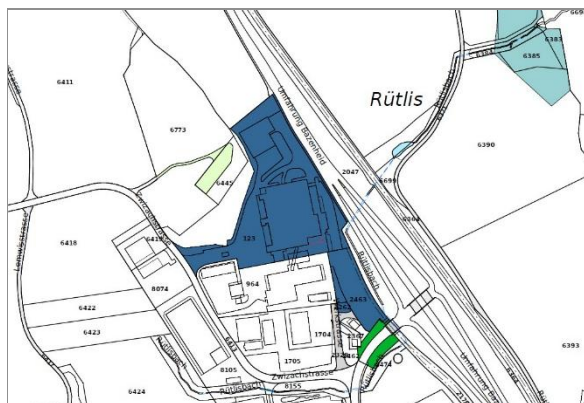


Abb. 35: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

ARBEITSZONE A20 III IN ARBEITSZONE A20 IV

Das gesamte Gebiet östlich der Wilerstrasse, im Gebiet Stelz, wird von der Arbeitszone A20 III in die Arbeitszone A20 IV umgezont. Die Zonierung an sich bleibt unverändert, lediglich die Empfindlichkeitsstufe wird höher eingeteilt. Die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen, Betriebe mit überwiegender industriell-gewerblicher Nutzung, verursachen eine entsprechende Lärmbelastung. Darüber hinaus ist das Gebiet bereits heute stark durch Lärm belastet. Aus diesem Grund besteht bereits eine Lärmvorbelastung.

Als Lärmquellen gelten die Kantonsstrasse «Wilerstrasse» und die angrenzende Bahnlinie. Das betroffene Gebiet liegt direkt zwischen diesen beiden Lärmquellen. Des Weiteren bestehen in unmittelbarer Umgebung keine Wohnnutzungen oder lärmsensible Einrichtungen. Gemäss Art. 3 RPG müssen störende Nutzungen gezielt dort konzentriert werden, wo bereits eine Vorbelastung besteht. Dadurch werden empfindlichere Gebiete entlastet. Das vorliegende Gebiet erfüllt diese Voraussetzung. Insgesamt ist die Umzonung aufgrund der Nutzung, der bestehenden Lärmsituation und der Lage des Gebiets zweckmässig.



Abb. 36: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

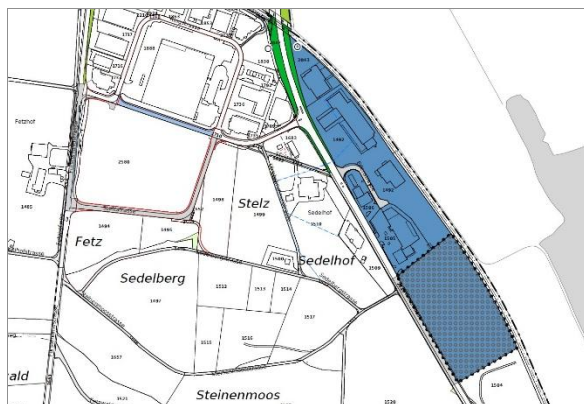


Abb. 37: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



WOHNZONEN W2A BIS W4 IN SCHWERPUNKTZONE

In Bazenheid erfolgt eine grossflächige Umzonung (insgesamt 30'942 m²). Im Sinne der Innenentwicklungsstrategie soll das Gebiet Zäpfehus südlich der Zäpfehusstrasse verdichtet werden. Es ist dabei als Entwicklungsschwerpunkt von öffentlichem Interesse definiert. Durch die Innenentwicklung und den kommunalen Richtplan wurden bereits ausführlich ein Zielbild sowie konkrete Massnahmen erarbeitet. Das Gebiet hat das Potenzial, dem südlichen Teil von Bazenheid ein neues Erscheinungsbild zu verleihen und bietet die Möglichkeit zur Aufwertung. Mit diesem Vorhaben nimmt die Gemeinde Kirchberg eine aktive Rolle in der nachhaltigen Gemeindeentwicklung ein. Infolgedessen erfolgt eine Umzonung von Wohnzonen zwischen W2a und W4 in eine Schwerpunktzone. Die Schwerpunktzone Zäpfehus soll unter anderem von Süden her erschlossen werden.

Gemäss kommunalem Richtplan (Objektblatt S 2.6.7 «Lindenacker – Zäpfehusstrasse») sowie der kommunalen Innenentwicklungsstrategie ist das Areal einem Gebiet mit hoher Dichte zugeordnet. Vorgesehen ist eine hohe Bebauungs- und Bewohnerdichte in Form von Mehrfamilienhausbebauung mit Mischnutzung (wohnverträgliches Gewerbe), wobei private Aussenräume vorwiegend als Terrassen oder Balkone ausgebildet werden und der öffentliche Aussenraum fließende Zwischenräume sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen umfasst. Trotz der hohen Dichte ist gemäss Richtplan eine qualitätsorientierte Ausgestaltung mit gesteuerter Baumasse und ausreichenden öffentlich zugänglichen Freiräumen sicherzustellen. Demnach wird eine Dichte den Zonentypen WG3, WG2 sowie einer Kernzone gleichgestellt; innerhalb des Gebiets ist im weiteren Prozess auszudefinieren, wie eine solche Umsetzung konkret ausgestaltet werden kann. Die Dichte dieser Zonentypen liegt zwischen 34 und 78 Einheiten pro Hektar (E/ha). Zur Umsetzung dieser Schwerpunktzone wird zunächst die Entwicklung mittels Konkurrenzverfahren durchgeführt, anschliessend werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten über einen Sondernutzungsplan gesichert.

Die betroffenen Parzellen liegen im Umgebungsbereich eines kantonalen Schutzobjekts (Nr. 79). Dabei wurden keine Einwände gegen die vorgesehene Umzonung erhoben. Im Sinne des Umgebungsschutzes ist jedoch sicherzustellen, dass Neubauten rücksichtsvoll in die Umgebung der Schutzobjekte eingefügt werden. Dabei spielt nicht die maximale Ausnutzung der Parzellen die entscheidende Rolle, sondern die Qualität der Bauprojekte. Da das Verfahren als Sondernutzungsplan durchgeführt wird, kann die Gemeinde durch die Festlegung erhöhter Anforderungen an Gestaltung, Einordnung und Materialisierung sicherstellen, dass die Innenentwicklung gemäss Art. 1 RPG im Einklang mit den denkmalpflegerischen Vorgaben erfolgt.

Mit diesem Vorhaben stösst der Gemeinderat eine Arealentwicklungen an, welche die öffentlichen Interessen berücksichtigt und die bereits geleisteten planerischen Vorarbeiten konsequent weiterführt.

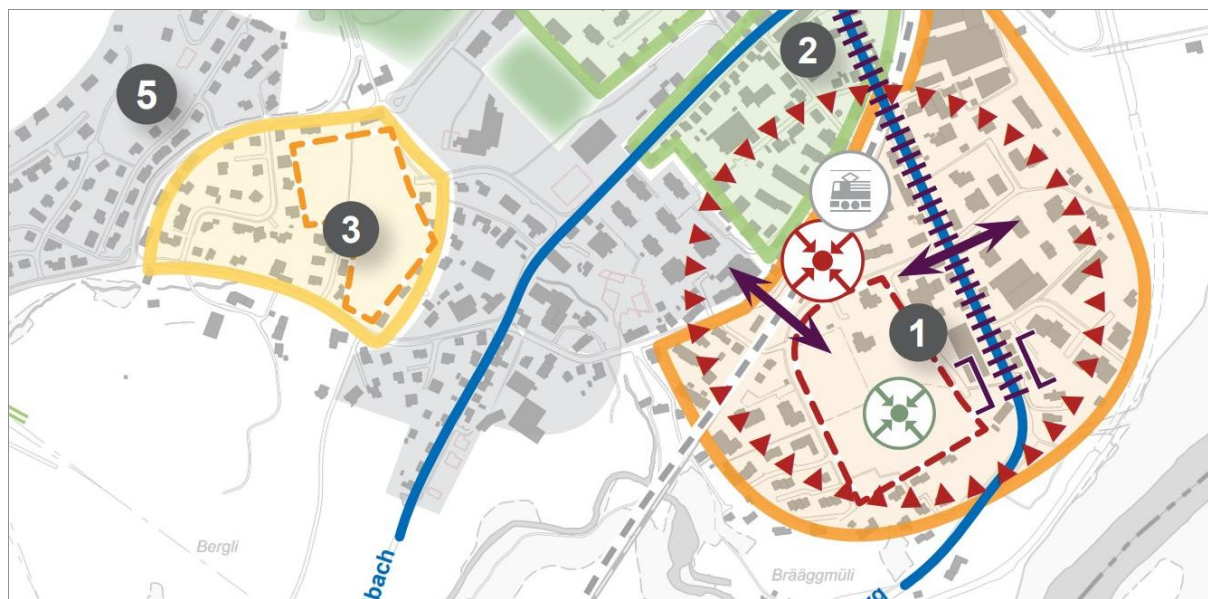


Abb. 38: Strategie Innenentwicklung (Ausschnitt Bazenheid)

Quelle: Gemeinde Kirchberg | April 2023





Abb. 39: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

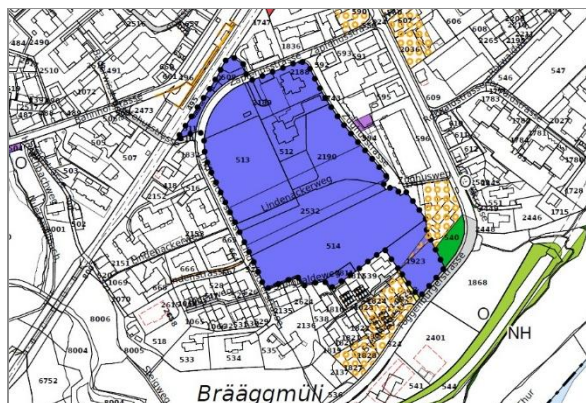


Abb. 40: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG4 IN ARBEITSZONE 20 III

In Bazenheid wird ebenfalls eine zusätzliche Umzonung vorgenommen. Ein Teil der Parzelle Nr. 624 wird in eine Arbeitszone umgewidmet, um eine einheitliche Zonierung dieser Parzelle zu erreichen. Zusätzlich wird die gesamte Parzelle bereits durchgängig gewerblich genutzt.



Abb. 41: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

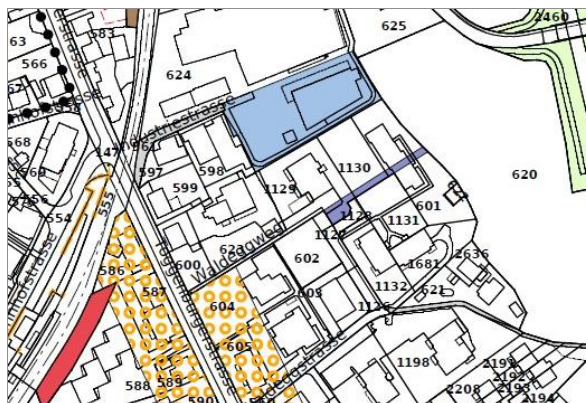


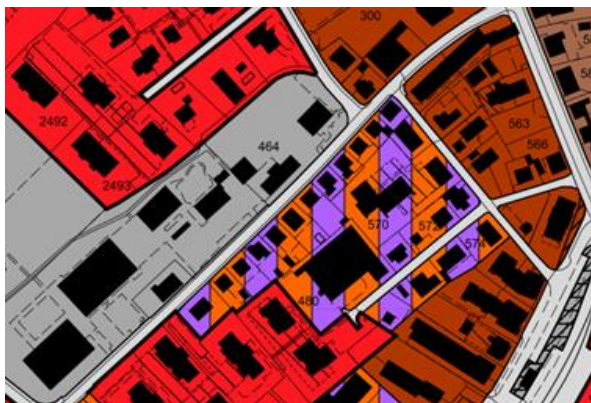
Abb. 42: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG3 IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG12

Da es sich entlang der Neugasse hauptsächlich um Einfamilienhäuser handelt und in diesem Bereich der Ortsbildschutz von Bedeutung ist, wird die Zonierung entsprechend angepasst und von WG3 auf WG12 heruntergestuft. Gemäss der Schutzverordnung befinden sich diese Parzellen in einem Ortsbildschutzgebiet mit einer lokalen Bedeutung sowie einer Strukturhaltung. In Ortsbildschutzgebieten mit Strukturhaltung müssen die massgebliche Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie die wesentlichen Elemente und Merkmale der Struktur geschützt und erhalten bleiben. Der Rückbau von Einzelbauten erfordert eine qualitativ gleichwertige Ersatzbebauung oder darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Neue Einzelbauten und Anlagen müssen sich sorgfältig in das historische Orts- und Strassenbild einfügen, insbesondere in Bezug auf Volumetrie, Dachform, Stellung, Ausrichtung und Massstäblichkeit.



**Abb. 43: Rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

**Abb. 44: Zonenplanänderung**

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

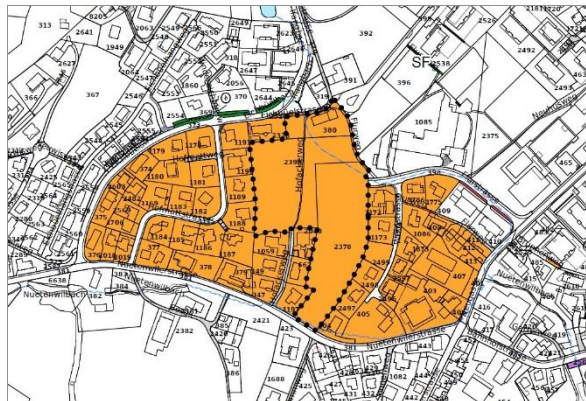
WOHNZONE W2B IN WOHNZONE W14

Gemäss der Innenentwicklungsstrategie soll im Gebiet Hofacker eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers ermöglicht werden. Hierfür wird eine Umzonung von der W2b Zone in die W14 Zone durchgeführt. Dadurch sollen die bereits bebauten Parzellen sowie die bestehenden Baulücken besser und effizienter genutzt werden können. Gemäss kommunalen Richtplan soll diese Umzonung dazu dienen, dass geeignetes Bauland optimal genutzt wird und die Siedlungsentwicklung auf geeignete bzw. bevorzugte Lagen konzentriert wird. Damit werden Anreize zur Förderung der Innenentwicklung geschaffen.

Im unbebauten Bereich wird zur besseren Entwicklung eine SNP-Pflicht vorgesehen. Zudem ist zu beachten, dass sich das Gebiet teilweise in einem Bereich mit mittlerer und geringer Naturgefahrengefährdung befindet und bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutznachweise zu erbringen sind.

**Abb. 45: Rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

**Abb. 46: Zonenplanänderung**

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (OEBA) IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG12

Die unbebaute Parzelle Nr. 8220 wurde von der Gemeinde verkauft. Infolgedessen wird das Grundstück umgezont und der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.



Abb. 47: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

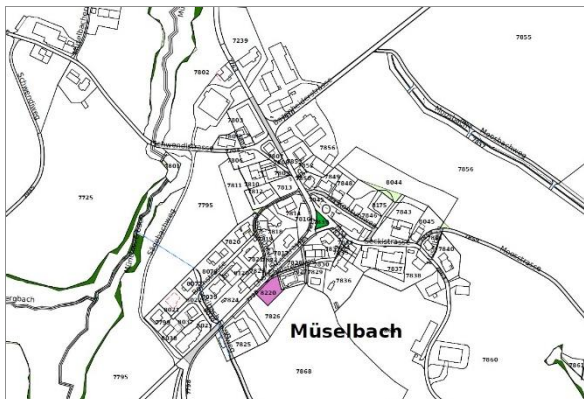


Abb. 48: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

VERKEHRSFLÄCHE IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE ORTSPLANUNG

Die Parzelle Nr. 7839 kann aufgrund des Strassenabstands, des Grenzabstands sowie der erschwerten Erschliessungssituation im Kreuzungsbereich nicht bebaut werden. Aus diesem Grund wird diese Parzelle in eine Freifläche innerhalb der Bauzone «Ortsplanung» umgezont.



Abb. 49: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2024

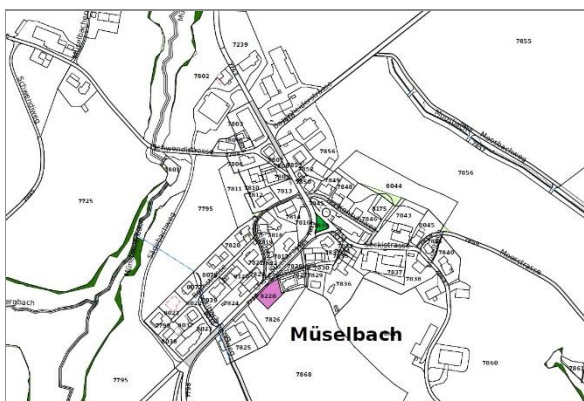


Abb. 50: Zonenplanänderung

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

3.5 ZONENÜBERLAGERUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden neue Zonenüberlagerungen eingeführt oder angepasst, die nachfolgend beschrieben werden.

3.5.1 FREIHALTEZONE WINTERSPORT FUE W

Die Freihaltezone Wintersport Fue W entfällt innerhalb der Parzelle Nr. 115 in Gähwil. Das restliche Gebiet wird an die Waldgrenzen angepasst. Die Zonenüberlagerungen Freihaltezone Wintersport werden im Baureglement geregelt.



3.6 WEITERE FESTLEGUNGEN

3.6.1 BESONDERE NUTZUNGSART GEM. ART. 7 LIT.B PBG

BEWEGUNGSPLATZ FÜR PFERDE

Das Gebiet dient der Erstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde. Es sind nur Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung zulässig. Diese Bestimmungen wurden aus dem bestehenden Zonenplan übernommen.

FAMILIENGÄRTEN

Das Gebiet dient der Erstellung von Familiengärten. Es sind nur Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gartennutzung zulässig. Diese Bestimmungen wurden aus dem bestehenden Zonenplan übernommen.

KIESAREAL

Das Gebiet ist ausschliesslich für den Zweck des Kiesabbaus vorgesehen. Jegliche Bauwerke oder Einrichtungen müssen in direktem Zusammenhang mit dieser Tätigkeit stehen. Diese Bestimmungen wurden grundsätzlich aus dem bestehenden Zonenplan übernommen. Lediglich wurde die zuvor bestehende Arbeitszone Kieswerk neu als Arbeitszone A20 IV mit bestimmter Nutzungsart «Kieswerk» ausgeschieden.

KÄSEREIBETRIEB MIT BETRIEBSWOHNUNGEN

Das Gebiet ist ausschliesslich für den Zweck der Käserei vorgesehen. Jegliche Bauwerke oder Einrichtungen müssen in direktem Zusammenhang mit dieser Tätigkeit stehen.

3.6.2 FESTGELEGTE WALDGRENZE UND WALDABSTANDSLINIEN

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an Waldgebiete grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung vorzunehmen. Waldgrenzen, die bereits nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen eingetragen. Im Zuge der Zonenplanrevision ist sicherzustellen, dass die rechtskräftigen Waldfeststellungspläne korrekt übertragen werden.

Die festgelegten Waldgrenzen werden in den neuen Zonenplan übernommen. Die Waldgrenzen können gemäss Waldgesetz auch ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden, wenn eine Zunahme des Waldes verhindert werden soll. Die Anpassungen sind in den Plänen Abgrenzung des Waldareals innerhalb der Bauzonen und ausserhalb der Bauzonen dargestellt.



3.7 PLANUNGSWERT GEMÄSS LSV

In der Vorprüfung wies der Kanton darauf hin, dass im Zonenplan die Grundstücke entlang der Toggenburgerstrasse südlich des Bahnhofs Bazenheid teilweise mit einer Schraffur versehen sind, die vorgibt, dass die Planungswerte eingehalten werden müssen. Diese Schraffur ist zu entfernen, da die Grundstücke bereits vor 1985 eingezont wurden und somit die Immissionsgrenzwerte massgebend sind.

Da diese Gebiete bereits im Zonenplan von 2016 entsprechend vermerkt waren, sind sie im aktuellen Plan wieder als nicht massgebend zu kennzeichnen.

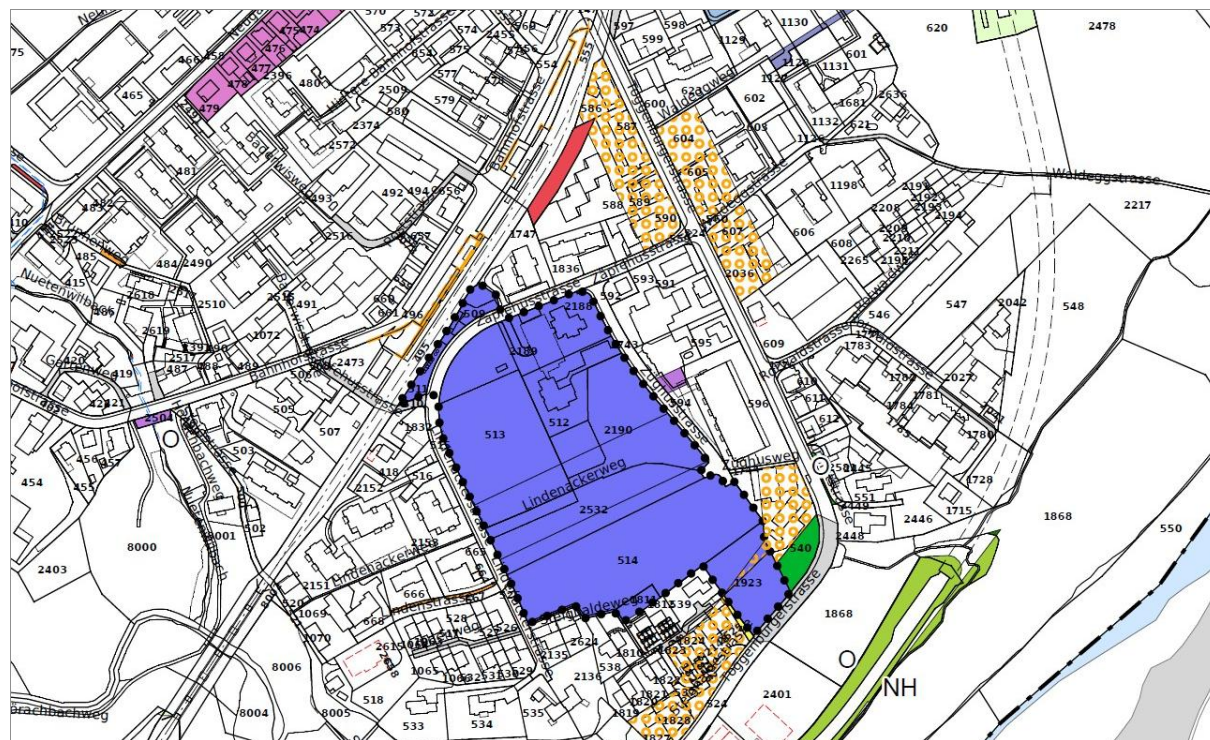


Abb. 51: Gebiet Planungswert gemäss LSV massgebend entfällt
Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

3.8 GERINGFÜGIGE ZONENBEREINIGUNGEN

Der aktuell gültige Zonenplan stammt aus dem Jahr 2016. Obwohl dieser noch nicht ganz so alt ist, muss er aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Rechtsgrundlagen einer Gesamtrevision unterzogen werden. Diese Gesamtrevision wird nun durchgeführt. Einige kleinere Flächen werden der Einfachheit halber und zur Vereinheitlichung umgezont. Die geringfügigen Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich und werden in diesem Bericht nicht einzeln beschrieben.

3.9 FREIHALTEZONE INNERHALB DER BAUZONE

Im Zuge der Revision des Zonenplans werden unbebaubare Grundstücke oder unbebaute Teilgrundstücke in die Freihaltezone innerhalb der Bauzone umgezont. Dies geschieht, um sicherzustellen, dass trotz der Förderung der Innenentwicklung auch ausreichende Freiflächen erhalten bleiben. Dies ist wichtig, um natürliche Lebensräume zu schützen, die ökologische Vielfalt zu bewahren und das Gemeindebild zu erhalten. Bei den meisten Teilflächen handelt es sich um Parzellenteile, die aufgrund der neuen Klassierung der Strassen und Wege und unter Berücksichtigung der Strassenabstände nicht bebaubar sind.



3.10 ORTSBILDER BZW. KULTUROBJEKTE VON LOKALER BEDEUTUNG

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und lokaler Bedeutung. Im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) gelten Bábikon als Ortsbild von nationaler Bedeutung sowie Kirchberg und Schalkhusen als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung als erfasst. Weitere Ortsbilder sind von lokaler Bedeutung ausgewiesen.

Im Rahmen der Vorprüfung prüft die kantonale Denkmalpflege den Rahmennutzungsplan und gleicht ihn hinsichtlich der Schutzobjekte sowie der Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung ab. Dabei werden keine Einwände erhoben. Anschliessend analysiert die Gemeinde die Ortsbilder und Kulturobjekte von lokaler Bedeutung im Rahmen der Rahmennutzungsplanung.

Im Fokus stehen dabei die landschaftliche Einbettung der Siedlungen sowie die städtebauliche Gliederung der Dorfkerne. Die Untersuchung zeigt, dass die charakteristischen räumlichen Strukturen, historischen Bauformen und landschaftlichen Bezüge weitgehend erhalten bleiben. Es erfolgen keine grossmassstäblichen Einzonungen, sondern lediglich Einzonungen in bereits erschlossenen Gebieten, sodass das Erscheinungsbild weitgehend gewahrt bleibt.

Die integrative Einbindung der historischen Bauten, die stimmige räumliche Orientierung sowie die erhaltenswerten Ensembles von Wohn- und Gewerbebauten sichern den ortsbildprägenden Charakter. Auf Grundlage dieser Analysen und des Abgleichs mit den Schutzkategorien lokaler Bedeutung bestehen keine Einwände gegen die Rahmennutzungsplanung. Die geplanten Massnahmen greifen nicht in die erhaltenswerte strukturelle Gliederung der Ortsbilder ein, und die historischen Landschaftsbezüge bleiben gewahrt.

3.11 BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Für die Gemeinde Kirchberg SG wird die Bauzonendimensionierung für Wohn- und Mischzonen durchgeführt, um den 15-Jahres-Bedarf an Bauflächen zu prüfen. Die Gemeinde gehört zur Region Wil und ist dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet. Ziel der Bauzonendimensionierung ist es, den künftigen Bedarf an Bauflächen zu ermitteln und mit den bestehenden Bauzonkapazitäten abzugleichen, wie es die übergeordnete Gesetzgebung vorsieht.

3.11.1 FLÄCHEN EIN-, AUS- UND UMZONUNGEN

Die Tabelle «Flächen Ein-, Aus- und Umzonungen» stellt die Veränderungen zwischen dem derzeit rechtskräftigen Zonenplan und dem angestrebten Zonenplan dar.

Flächenmässig von Bedeutung ist zum einen die Einzonung der Käserei in Nuetenwil mit einer Fläche von 4'083 m², die von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG12 eingezont werden soll. Die Einzonung erfolgt im Rahmen des der Gemeinde vom Kanton zugewiesenen Kontingents, das eine Gesamtfläche von 4.2 ha umfasst. Zum anderen ist die Einzonung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Betriebserweiterung der Firma Holenstein hervorzuheben, die eine Einzonungsfläche als Arbeitszone von 21'570 m² vorweist. Die Einzonung eines Grundstücks in eine Arbeitszone hat keine Auswirkungen auf das der Gemeinde zur Verfügung stehende Kontingent.

Im Rahmen der Revision werden zwei grössere Auszonungen vorgenommen. Zum einen die Auszonung der Parzelle Nr. 6440 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Landwirtschaftszone. Bei der Bauzonendimensionierung kann diese Auszonung jedoch nicht berücksichtigt werden. Begründet wird dies damit, dass für die betroffene Fläche eine Nutzungsbeschränkung in Form einer Gartennutzung bestand und dort keine Ansiedlung von Bevölkerung möglich war. Die Fläche ist folglich nicht kapazitätsrelevant. Demgegenüber wird die zweite Auszonung bei der Bauzonendimensionierung berücksichtigt. Sie liegt am Siedlungsrand in einer peripheren Lage, weist aufgrund der Geländebeschaffenheit Erschliessungsschwierigkeiten auf. Eine Erschliessung des Grundstücks würde eine zusätzliche Einzonung erfordern. Sie dient als Auszonung zur Kompensation der potenziellen Umzonungen auf den möglich freiwerdenden Schularealen (vgl. Kap. 3.11.2). Die Parzelle Nr. 2416 wird nicht als



Kompensationsfläche für die Einzonung der Käserei berücksichtigt. Die Auszonung ist im kommunalen Richtplan (R 1.4) bereits vorgesehen und steht somit im Einklang mit den entsprechenden planerischen Vorgaben.

3.11.2 SCHULRAUMPLANUNG

Die Schulraumplanung in Kirchberg verfolgt das Ziel, veraltete Schulbauten zu erneuern und die Oberstufe langfristig zukunftsfähig zu organisieren, entweder durch den Verbleib an den bestehenden Standorten oder durch eine Zusammenlegung an einem neuen Standort. Geplant sind die Sanierung oder der Ersatzneubau der Primarschulen Eichbüel in Bazenheid und Sonnenhof in Kirchberg sowie der Neubau oder die Erweiterung der Oberstufe an den bestehenden Standorten Lerchenfeld (Kirchberg) und Flurstrasse (Bazenheid) oder an möglichen neuen Standorten wie Rüteliweg (Kirchberg) und Ifang (Bazenheid) im Fall einer Zusammenlegung. Freiwerdende Schulareale sollen, wo möglich, für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen werden, um die Innenentwicklung der Gemeinde zu fördern. Die Bauzonendimensionierung legt rechnerisch fest, wie viel zusätzliche Baufläche in einer Gemeinde für die kommenden Jahre zur Verfügung stehen sollte. Für Kirchberg wurde 2025 eine mögliche Flächensumme von 4.2 Hektar für neue Bauzonen ermittelt (vgl. Information Aktualisierung der Bauzonendimensionierung vom 12. Juni 2025). Diese Zahlen dienen als Grundlage für die Ortsplanung. Durch eine mögliche Konzentration der Oberstufe an einem neuen Standort, etwa am Rüteliweg in Kirchberg (Szenario 2.1), am Ifang (Szenario 2.2) in Bazenheid oder gemeinsamen Oberstufe in Kirchberg (Szenario 3.4), können die bisherigen Primarschulstandorte Sonnenhof in Kirchberg und/oder Eichbüel in Bazenheid frei werden. Neben den für die Neubau- oder Erweiterungsvorhaben beanspruchten Flächen ist es ebenso relevant, die potenziell freiwerdenden Flächen an den bestehenden Standorten innerhalb der ZOeBA zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Analyse konnten diese Umzonungsflächen abgeschätzt werden. Im Szenario 2.1 am Rüteliweg würden im Bereich der Primarschule Eichbüel in Bazenheid etwa 10'000 m² und in Kirchberg rund 7'200 m² an Fläche frei. Entsprechend weist Szenario 2.2 am Standort Ifang vergleichbare Werte auf: Demnach stünden im Eichbüel Bazenheid etwa 10.000 m² und in Kirchberg rund 7.200 m² zur Verfügung. Im Szenario 3.4 am Standort Lerchenfeld ergibt sich dagegen eine Freifläche von etwa 10'000 m² im Eichbüel Bazenheid. Diese freiwerdenden Flächen könnten in Wohnzonen umgewandelt werden. Ein zentraler Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass es sich um bereits gut erschlossene Standorte handelt, an denen der öffentliche Verkehr vorhanden ist und bestehende Infrastruktur genutzt werden kann. Somit kann die Innenentwicklung der Gemeinde gezielt gefördert und gleichzeitig die nachhaltige Nutzung zentral gelegener Grundstücke unterstützt werden. Im weiteren Verlauf der Schulraumplanung wird sich herauskristallisieren, welche Variante umgesetzt wird; diese wird anschliessend in der Ortsplanung umgesetzt.

Im Rahmen der Vorprüfung teilt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die Auffassung der Gemeinde. In seiner Rückmeldung zur Bauzonendimensionierung wird ausgeführt, dass, sofern der Bedarf für öffentliche Zwecke nicht mehr gegeben ist, insbesondere in zentrumsnahen und gut erschlossenen Lagen eine Umzonung von OeBA-Flächen in Wohn- oder Mischzonen angestrebt werden kann.

Sollten keines der drei Szenarien eintreten, wäre in einem Zeitraum von zehn Jahren eine Prüfung einer möglichen Einzonung erforderlich. Durch die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist jedoch für die kommenden zehn Jahre ein gesichertes Bevölkerungswachstum gewährleistet, was zugleich die Planungssicherheit für die Bevölkerung berücksichtigt.

3.11.3 INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Um das Ziel der Innenentwicklungsstrategie zu erreichen, sollen die Baulandreserven in der Gemeinde gezielt und etappiert entwickelt werden, wobei einzelne Entwicklungsgebiete zurückgestellt werden. Durch diese Verknappung des Baulands sollen Anreize zur Entwicklung nach Innen entstehen. Die aktuelle Potenzialanalyse zeigt, dass bestehende Projekte in Kirchberg, im Dorfzentrum und in der Rosenau rund 250 Einwohnerpotenzial bereitstellen. Die geplante 1. Etappe bis 2029 umfasst kleinere Entwicklungsgebiete wie Bazenheid Rotwaldstrasse, NV Hofmatt und Kirchberg NV Ahorn-/Föhrenstrasse mit insgesamt etwa 85 Einwohnern, während die 2. Etappe bis 2037 grössere Flächen wie die Schwerpunktzone Zäpfelhus, das Gebiet Hofacker in Bazenheid sowie Harfenberg in Kirchberg mit rund 445 Einwohnern erschliesst. Ergänzt werden diese Potenziale durch die Innenreserven in Form von Baulücken und bestehenden Reserven. Entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung ist die Steuerung



der etappierten Entwicklungsgebiete, um den Bodenverbrauch zu minimieren und die Gemeinde gezielt nach innen wachsen zu lassen.

3.11.4 FLÄCHENBILANZ

Die Bauzonendimensionierung zeigt, dass die gesamte Einwohnerkapazität gemäss den ursprünglichen Grundlagendaten bei 1'213 Personen lag und sich mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf auf 1'232 Personen erhöht hat. Diese Gesamtkapazität setzt sich aus 648 Einwohnern auf unbebauten Flächen, 334 Einwohnern auf bereits bebauten Flächen sowie 250 Einwohnern aus speziellen Potenzialen (Schwerpunktzone) zusammen. Für die Schwerpunktzone wird im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 250 Personen ausgewiesen. Dieses Potenzial basiert auf einer Kapazitätsberechnung unter Annahme einer verdichteten baulichen Entwicklung im Sinne der Siedlungsinnenentwicklung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt weder eine abschliessend definierte Nutzungsstruktur noch eine verbindliche Dichtefestlegung vor. Vor diesem Hintergrund lässt sich die potenzielle Kapazität der Flächenreserven nur innerhalb eines gewissen Bandbreitenrahmens quantifizieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer qualitätsvollen Verdichtung auch ein höheres Einwohnerpotenzial realisiert werden könnte. Die ausgewiesenen 250 zusätzlichen Einwohner stellen somit die Mindestdichte dar. Der angestrebten Einwohnerkapazität des Zonenplans von 1'232 EW steht ein erwarteter Einwohnerzuwachs von 1'278 Personen innerhalb der nächsten 15 Jahre gegenüber.

Tab. 3: Übersicht: Bauzonendimensionierung ohne Schulraumplanung

KENNZAHL	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	REVISION ZONENPLAN	DIFFERENZ
Einwohnerkapazität unbebaute Flächen	879	648	-231
Zusätzliche Kapazität bebaute Flächen	334	334	0
Zusätzliche Kapazität spezielle Potenziale	0	250	+250
Gesamte Einwohnerkapazität	1'213	1'232	+19
Erwarteter Einwohnerzuwachs (15 Jahre)	1'278	1'278	
Dichte (E/Ha)	55.87	55.20	-0.67
Kapazitätsindex	0.8 %	0.6 %	- 0.2 %

In Zusammenhang mit der Schulraumplanung ist zu berücksichtigen, dass möglicherweise Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet, durch Zusammenlegungen von Schulstandorten, für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen werden können. Sollte dies eintreten, könnten diese Flächen für künftige Entwicklungen der Bevölkerung genutzt werden. Es könnte eine Fläche von rund 17'400 m² entwickelt werden. Zur Überprüfung, ob die Gemeinde die zu erwartende Einwohnerzahl aufnehmen kann, wurde diese Fläche in einer Variante der Bauzonendimensionierung mit Schulraumplanung berücksichtigt. Die Analyse zeigte, dass die Gemeinde die freiwerdenden Schulareale in dieser Grösse nur umzonen kann, wenn die gemeindeeigene Fläche in Gähwil ausgezont wird. Für die Kapazitätsberechnung wurde die gesamte Fläche von 17'400 m² in den Zonen W3 bzw. W14 berücksichtigt, was einen repräsentativen Medianwert darstellt. Die konkrete Zonierung ist bei der Umsetzung noch detailliert zu prüfen. Diese Möglichkeit wird derzeit von der Gemeinde forciert. Mit dieser Variante kann der erwartete Einwohnerzuwachs aufgefangen werden. Sollten keines der geplanten Szenarien dennoch eintreten, wäre innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren eine Prüfung einer möglichen Neueinzonung erforderlich.

Tab. 4: Übersicht: Bauzonendimensionierung mit Schulraumplanung

KENNZAHL	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	REVISION ZONENPLAN	DIFFERENZ
Einwohnerkapazität unbebaute Flächen	879	851	-28
Zusätzliche Kapazität bebaute Flächen	334	334	0
Zusätzliche Kapazität spezielle Potenziale	0	250	+250
Gesamte Einwohnerkapazität	1'213	1'434	+221
Erwarteter Einwohnerzuwachs (15 Jahre)	1'278	1'278	



KENNZAHL	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	REVISION ZONENPLAN	DIFFERENZ
Einwohnerkapazität unbebaute Flächen	879	851	-28
Dichte (E/Ha)	55.87	55.93	+ 0.06
Kapazitätsindex	0.8 %	- 1.9 %	- 2.7 %

3.11.5 FAZIT

Die Bauzonendimensionierung ohne Schulraumplanung zeigt, dass die Gemeinde Kirchberg über ausreichend Bauflächen verfügt, um ein Bevölkerungswachstum von 1'232 Personen in den nächsten 15 Jahren zu decken. Mit einem erwarteten Zuwachs von 1'278 Einwohnern bleibt eine Differenz von **46** Einwohnern. Die möglichen freiwerdenden Schularealen sowie die Schwerpunktzone ermöglicht eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen. Ohne freiwerdenden Schularealen ist eine mögliche Einzonung in 10 Jahren zu überprüfen. Mit diesen Überlegungen kann die Planungssicherheit gewährleistet werden, auch wenn die Einwohnerkapazität im Vergleich zum erwarteten Einwohnerzuwachs über 15 Jahre zur Zeit ein Defizit aufzeigt.

3.12 NATURGEFAHREN

Die Grundlagen für die Beurteilung der Naturgefahren liegen mit der Naturgefahrenanalyse seit Juni 2013 und dem Massnahmenkonzept seit August 2016 vor. Auf Basis dieser Unterlagen wird die neue Ortsplanungsrevision geprüft. Gemäss dem Leitfaden «Naturgefahren im Kanton St. Gallen» sowie dem Richtplan-Koordinationsblatt V41 darf in Gefahrengeländen nur eine Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn die Gefährdung auf ein tragbares Mass reduziert wird. Um- und Aufzonungen bewirken Änderungen der Nutzungsart bzw. eine Erhöhung der baulichen Ausnützung. Die vorgesehenen Ein-, Um- und Aufzonungen befinden sich überwiegend in Gebieten mit geringer Naturgefahr. Daher sind für diese Zonen derzeit keine zusätzlichen Schutzmassnahmen erforderlich. Dennoch existieren bereits Bereiche mit erhöhter Gefährdung, in denen bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Objektschutzmassnahmen zu erbringen sind. In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot), wie bei der Parzelle Nr. 138 (Hauptgebäude Micarna SA, Bazenheim), sind unabhängig von Bauvorhaben Massnahmen zur Reduktion der Gefährdung empfohlen.

3.13 BAULANDMOBILISIERUNG

Die Gemeinde betreibt im Rahmen der Rahmennutzungsplanung eine gezielte Baulandmobilisierung, um die künftige Siedlungsentwicklung zu steuern und die Versorgung mit Bauland innerhalb der nächsten 15 Jahre sicherzustellen. Dazu werden die Eigentümer von unbebauten Liegenschaften frühzeitig kontaktiert, um deren Absichten bezüglich einer Überbauung abzuklären. Bei Bereitschaft schliesst die Gemeinde mit einzelnen Eigentümern verwaltungsrechtliche Vereinbarungen gemäss Art. 65 Abs. 1 lit. a PBG ab. Ziel dieser Vereinbarungen ist es, die Überbauung der betroffenen Flächen innerhalb der Rahmennutzungsplanungsperiode sicherzustellen und Entwicklungshemmnisse zu vermeiden. Weiter ist vorzumerken, dass bei allen Grundstücken, die innerhalb von 15 Jahren bebaut werden sollen, nach rund 10 Jahren seit Rechtskraft des Zonenplans Gespräche aufgenommen werden. Diese Gespräche sind im Hinblick auf die nächste Zonenplanrevision zu führen.

3.14 SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Gemäss Art. 175a PBG gelten für Sondernutzungspläne, die noch auf dem Baugesetz vom 6. Juni 1972 beruhen und bisher nicht an das neue Recht bzw. an die neue Rahmennutzungsplanung angepasst wurden, weiterhin die früheren gesetzlichen Bestimmungen. Die aktuellen Vorschriften kommen erst zur Anwendung, wenn eine formelle Anpassung an das neue Recht erfolgt ist. Aus diesem Grund ist es notwendig, die bestehenden Sondernutzungspläne daraufhin zu überprüfen, ob sie noch aktuell sind, weiterhin benötigt werden und ob sie an das geltende Recht angepasst werden müssen. Diese Überprüfung erfolgt im Anschluss an die Revision der Rahmennutzungsplanung.



4 BAUREGLEMENT

4.1 GLIEDERUNG

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG eingeführt. Zudem entfällt eine Vielzahl an bisherigen Bestimmungen, die fortan durch das PBG direkt geregelt werden (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Andere Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements massgeblich reduziert.

Der Verband St.Galler Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, das den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglements an das PBG dient. Dieses Musterbaureglement bildet eine gute Basis, jedoch ist es in erster Linie funktional und berücksichtigt die Möglichkeiten, die zum Thema Ökologie bestehen, nur geringfügig. ERR Raumplaner AG hat das Musterbaureglement um diese Aspekte erweitert. Das überarbeitete Baureglement von Kirchberg richtet sich weitgehend nach diesem Musterbaureglement. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu einer Neugliederung des Reglements. Im Vergleich zum alten Baureglement ist der Aufbau wie folgt:

Tab. 5: Gliederung Baureglement

RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENT	NEUES BAUREGLEMENT
I. Allgemeines	A. Allgemeine Bestimmungen
II. Planung	B. Raumplanung
III. Zonenordnung	entfällt
IV. Bauvorschriften	C. Nutzungs- und Bauvorschriften
V. Spezielle Bauten	entfällt
VI. Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften	entfällt
VII. Äussere Einrichtungen an Bauten	entfällt
VIII. Umschwung	entfällt
IX. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	entfällt
X. Vollzugsbestimmungen	D. Verfahren und Vollzug
XI. Schlussbestimmungen	entfällt
XII. Verfahren und Genehmigungsvermerk	entfällt

4.2 A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Gegenüber dem alten Baureglement werden neu auch die Aufgaben des Gemeinderates und diejenigen der Baukommission detaillierter beschrieben.

4.3 B. RAUMPLANUNG

Unter dem Kapitel Raumplanung werden mit dem neuen Baureglement diverse Artikel aus dem alten Baureglement nicht mehr aufgenommen. Bestehen bleibt die Aufführung der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Planungsmittel. Die Auflistung entspricht im Grundsatz jener des Musterbaureglements, jedoch wurde die Freihaltezone Wintersport Fue W ergänzt. Sämtliche übrigen Bestimmungen unter diesem Kapitel werden aufgrund von Regelungen auf übergeordneter Stufe (PBG) hinfällig.



4.3.1 NEUE BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN NACH PBG

Mit der Revision werden die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBG eingeführt. Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden mit der Revision aus dem Baureglement entfernt. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBG wird das neue Baureglement durch eine entsprechende Beilage jedoch mit entsprechenden Skizzen ergänzt.

4.3.2 ZONENEINTEILUNG

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das PBG angepasst und neu bezeichnet. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung entfällt, werden die Nutzungszonen über die maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W12, W14). Mehr zu den neuen Zonenbezeichnungen sowie zu neu eingeführten Zonen siehe Kap. 3.1 dieses Berichts.

4.3.3 WOHNZONE

Im vorliegenden Artikel zur Wohnzone wird eine neue Regelung zur Errichtung von Mobilfunkanlagen eingeführt, die nicht zwingend auf den jeweiligen Standort angewiesen sind.

4.3.4 KERNZONE

Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine ästhetisch ansprechende Gesamtwirkung erzeugen. Im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen wird besonderes Augenmerk auf die Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gelegt, welche den architektonischen Charakter des Daches nicht negativ beeinflussen dürfen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Dachausstiegstreppen, Kamine, Lüftungs- und Kühlanlagen und dergleichen) werden erlaubt, müssen jedoch harmonisch in die Dachgestaltung integriert werden. Die maximal zulässige Fläche für Dachaufbauten und Fenster wird entsprechend der Grundmasse-Regelung der Fassadenabschnitte festgelegt, wobei Ausnahmen für technische Bauteile unter spezifischen Abstandsauflagen möglich sind.

4.3.5 INTENSIVERHOLUNGSZONEN (IE)

Der Artikel zur Intensiverholungszone wird im Wesentlichen aus dem vorherigen Baureglement übernommen. Bauten und Anlagen für den Pferdesport, wie Reithallen, Ställe und Reitplätze, sind zulässig; ebenso können betrieblich notwendige Personalwohnungen errichtet werden. In der Intensiverholungszone «Sport IE S» sind zudem Hartplätze und Parkplätze im Zusammenhang mit der Ausübung des Sports, Wohnmobilstellplätze sowie zweckgebundene Kleinbauten zulässig.

4.3.6 SCHWERPUNKTZONE ZÄPFEHUS (SPZ)

Der Artikel zur Schwerpunktzone stellt im Vergleich zum bisherigen Baureglement eine Neuerung dar. Er definiert insbesondere die zulässigen Nutzungen innerhalb dieser Zone, wie etwa Zentrumsnutzungen, Wohnraum und öffentliche Einrichtungen. Es wird explizit eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung festgelegt.

4.3.7 WEILERZONE (WE)

Der Artikel zur Weilerzone stellt ebenfalls eine Neuerung im Vergleich zum bisherigen Baureglement dar. Dieser Artikel regelt den Erhalt und die zweckmässige Nutzung der bestehenden Baustruktur sowie den sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz. Er sichert die charakteristische Umgebung und Freiräume und legt fest, dass Um- und Erweiterungsbauten sorgfältig in das bestehende Weilerbild integriert werden müssen. Wohnnutzungen sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig, solange sie nur mässig störende Immissionen verursachen.



4.3.8 LANDWIRTSCHAFTSZONE

Im aktualisierten Artikel zur Landwirtschaftszone wird nun festgelegt, dass beim Bau neuer Gebäude sowie bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden der Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum» zu berücksichtigen ist.

4.3.9 INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE

Dieser Artikel wird im Grundsatz vom bisherigen Baureglement übernommen.

4.3.10 FREIHALTEZONE WINTERSPORT FUE W

Dieser Artikel weist grundlegend Ähnlichkeiten zum bisherigen Baureglement auf. Eine Anpassung besteht darin, dass Bauwerke, Anlagen, Bepflanzungen und Geländeänderungen, die den Skisport behindern könnten, nicht gestattet sind. Bau- und planungsrechtlich zulässige Strukturen können an geeigneten Standorten genehmigt werden.

4.3.11 SONDERNUTZUNGSPLAN

Neu wurde ein Artikel zu Sondernutzungsplänen eingeführt. Ein Sondernutzungsplan kann im Gegensatz zum Rahmennutzungsplan eine erhöhte bauliche Nutzung ermöglichen, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Dazu gehören die Gesamtüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung sozial und ökologisch wertvoller Aussenflächen, die Unterbringung von mindestens 80 % der Abstellflächen für Fahrzeuge unterirdisch, hochwertige Spiel- und Begegnungsflächen, eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine energetisch vorbildliche Bebauung gemäss aktuellen Normen und Standards.

4.4 C. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

4.4.1 AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE

Dieser Artikel setzt sich zu einem Teil aus Musterbaureglement und zum anderem aus den bisherigen Bestimmungen zusammen. Zusätzlich wird festgelegt, dass ausser in Kernzonen und Ortsbildschutzgebieten jede Garage einen Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge haben muss, ohne öffentliche Verkehrsflächen zu nutzen. Mit einem Torautomaten kann die Vorplatztiefe auf den ordentlichen Strassenabstand reduziert werden. Auf Kantonsstrassen ist nur vorwärts Ausfahren erlaubt.

Das PBG schafft die Rechtsgrundlage, auch Abstellplätze für Fahrräder einzufordern. Die Bedarfsberechnung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen und bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben nach der VSS-Norm SN 40 065.

4.4.2 ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Der Artikel zu Entsorgungseinrichtungen wird ebenfalls vom Musterbaureglement übernommen.

4.4.3 ABSTELLPLÄTZE

Der Artikel zu Abstellplätzen orientiert sich im Wesentlichen am Musterbaureglement. Eine neue Bestimmung betrifft speziell die Regelung für Behindertenparkplätze, die hinzugefügt wurde. Für nicht errichtete Abstellflächen beträgt die Ersatzabgabe pro fehlenden Stellplatz für Kraftfahrzeuge CHF 12'000. Die Gemeinde hat bewusst einen eher höheren Betrag festgelegt und vertritt die Auffassung, dass es nicht zulässig sein sollte, sich durch eine monetäre Zahlung von der Verpflichtung zur Bereitstellung von Parkplätzen «freizukaufen». Werden im Rahmen eines Bauvorhabens nicht ausreichend Parkplätze bereitgestellt, entsteht ein zusätzlicher Aufwand für die Gemeinde, da sie in diesem Fall selbst für die Bereitstellung und den Unterhalt der erforderlichen Stellplätze sorgen muss. Die hierfür erhobene Ausgleichszahlung spiegelt weitgehend die tatsächlichen Kosten für Errichtung und



Pflege eines Ersatzparkplatzes wider. Die Regelung stellt somit sicher, dass die entstehenden Kosten verursachergerecht getragen werden und nicht zulasten der Allgemeinheit gehen. Zudem sind Behindertenparkplätze zusätzlich zu den Besucherparkplätzen zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung mit Ladeinfrastruktur zu realisieren, einschliesslich der entsprechend dimensionierten Hauptzuleitung und der einzuplanenden Leerrohre.

4.4.4 SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE

Der Artikel zu Spiel- und Begegnungsbereichen wird zum einen vom PBG und zum anderen vom Musterbaureglement übernommen. Zusätzlich wird geregelt, dass mindestens 25 % der Spiel- und Begegnungsbereiche befestigte Flächen sein müssen. Diese Flächen dienen unter anderem zum Spielen mit Kickboard, Skateboard und ähnlichen Geräten. Auch gut gestaltete Wege und Plätze, die als Spielflächen genutzt werden können, können angerechnet werden. Die Ersatzabgabe wird auf Fr. 300.- je Fehlendem m² festgelegt.

4.4.5 GRÜNFLÄCHENZIFFER

Eine Ergänzung zum bisherigen Baureglement ist die Einführung der Grünflächenziffer. Dieser Artikel legt fest, dass Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zur anrechenbaren Grünfläche gezählt werden können (vgl. Kap. 4.4.7).

4.4.6 GESCHOSSFLÄCHE

Der Artikel zu Geschossfläche wird ebenfalls vom Musterbaureglement übernommen.

4.4.7 REGELBAUMASS-TABELLE

Definitionen und Messweisen werden durch das PBG vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden entfernt. Masse und Abstände für Hauptbauten werden über die Regelbaumass-Tabelle des Baureglements definiert. Für Klein- und Anbauten gelten wie bisher separate Bestimmungen. Zur Veranschaulichung der Begriffe des PBG wird das neue Baureglement durch eine entsprechende Beilage mit Skizzen ergänzt. Gemäss Art. 79 Abs. 1 PBG sind für Bauten und Bauteile als Minimum die Gesamthöhe und der Grenzabstand festzulegen.

Die Festlegung von Massangaben über eine Gebäudelänge und -breite, eine Lärmempfindlichkeitsstufe, Abgrabungen, eine Gebäudehöhe und ein Winkelmass für den Dachraum, eine Baumassenziffer und über Terrainveränderungen sind möglich. Die Regelungen zu den Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone wurden an das Musterbaureglement, Baureglemente aus der Region und die Revision des Planungs- und Baugesetz angepasst.

In der Regelbaumass-Tabelle werden folgende Änderungen vorgenommen:

AUSNÜTZUNGSZIFFER

Die Ausnützungsziffer wird mit der Einführung des PBG abgeschafft. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, die Baumassenziffer ersatzweise einzuführen. Während des Ortsplanungsprozesses wurde auch in der Gemeinde Kirchberg die Möglichkeit der Einführung einer Baumassenziffer eingehend untersucht und bewertet. Nach gründlicher Analyse wurde entschieden, keine Baumassenziffer zu implementieren. Dieser Entschluss wurde getroffen, um das Potenzial der Innenentwicklung zu fördern und optimal auszuschöpfen.

FREIHALTEZONE INNERHALB UND AUSSERHALB DER BAUZONE

Im Zuge der Anpassungen des bestehenden Baureglements wurden die Vorschriften in der Regelbaumass-Tabelle für die Freihaltezone, sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone, festgelegt. In der Freihaltezone innerhalb der Bauzone bestehen die Nutzungsbeschränkungen für Ortsplanung sowie Sport und Freizeit. In der Freihaltezone ausserhalb der Bauzone bestehen die Nutzungsbeschränkungen für Ortsplanung sowie Natur- und Heimatschutz. Diese Änderungen betreffen den minimalen Grenzabstand und die maximal zulässige



Gesamthöhe. Der kleine Grenzabstand wurde dabei auf 4 Meter festgelegt, während die Gesamthöhe künftig auf maximal 5 Meter, bei Sport und Freizeit auf maximal 12 Meter beschränkt ist.

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Gemäss dem PBG ist die Gesamthöhe von Hauptbauten innerhalb jeder Bauzone festzulegen. Infolgedessen wurde für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine maximale Gesamthöhe von 17 Metern definiert.

NEUEINFÜHRUNG GRÜNFLÄCHENZIFFER

Eine Neuerung zum bestehenden Baureglement ist die Einführung der Grünflächenziffer, wie in Kapitel 4.4.5 beschrieben. Gerade in der heutigen Zeit gewinnt verdichtetes Bauen zunehmend an Bedeutung. Die Grünflächenziffer stellt sicher, dass trotz höherer baulicher Ausnutzung genügend Versickerungsflächen bestehen bleiben. Die Grünflächenziffer wurde in Wohnzonen auf 0.3 und in Wohn- und Gewerbezone auf 0.2 festgelegt. In weiteren Zonen ist die Grünflächenziffer nicht anzuwenden. Zur Anrechenbarkeit kann die Dachbegrünung berücksichtigt werden, wenn sie eine Substratstärke von mindestens 8 cm aufweist.

NEUEINFÜHRUNG DACHRAUM

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, in welchem Umfang Dachaufbauten erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Das Winkelmass wird immer – unabhängig vom konkreten Bauvorhaben – ab der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemessen. Die gemäss Bauvorhaben tatsächliche Gebäudehöhe ist nicht massgebend. Die Bauherrschaft ist bei der Gestaltung des Raums unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.

Für die Wohn- und Mischzonen wird in Kirchberg für Dachaufbauten ein maximaler Bruchteil je Fassadenabschnitt von 2/5 festgelegt. Das Winkelmass des Dachraums darf maximal 45° in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezone resp. 60° in den Kernzonen betragen. In den übrigen Zonen gelangt Art. 85 PBG in Anwendung (max. Winkelmass des Dachraums von 90°).

NEUEINFÜHRUNG ARBEITSZONE A30

In der Gemeinde Kirchberg soll für das lokale Gewerbe anhand der höheren Arbeitszone A30 mehr Spielraum für Erweiterungen geschaffen werden, soweit der Bedarf besteht und eine Aufzonung verträglich ist.

ARBEITSZONE A9

Die Arbeitszone A9 ist die ehemalige Gewerbezone-Industriezone GI B. Die Gebäudehöhe von 6.0 m wurde übernommen. Eine Firsthöhe existierte in der GI B nicht. Für diese Zone wurde neu eine Gesamthöhe von 9.0 m eingeführt.

NEUEINFÜHRUNG SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Die Schwerpunktzone Zäpfehus (SPZ) erlaubt Zentrumsnutzungen, Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen. Neubauten und wesentliche Erweiterungen dürfen nur basierend auf einem Sondernutzungsplan errichtet werden. Dies legt fest, dass in dieser Zone hauptsächlich Verkaufsflächen, Dienstleistungen, publikumsorientiertes Gewerbe sowie Bildungseinrichtungen angesiedelt sein dürfen. Die Gemeinde Kirchberg hat lediglich den Grenzabstand für die Schwerpunktzone eingeführt. Alle restlichen Regelungen werden mithilfe von Sondernutzungsplänen festgelegt.

4.4.8 GEBÄUDEABSTAND

Die Gebäudeabstände werden mit der Revision für die Landwirtschaftszone geändert. In Landwirtschaftszonen kann der Gebäudeabstand auf das gemäss den Brandschutzvorschriften festgelegte Mindestmass reduziert werden.



4.4.9 DACHRAUM

Neu wird im Baureglement der Dachraum geregelt. Für zwei vom Antragsteller bestimmte Gebäudeseiten wird zur Berechnung des Dachraums das in Art. 22 (Grundmass-Tabelle) des Baureglements festgelegte Winkelmass verwendet. Dieses Winkelmass darf bis zum definierten Teil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen. Für die restlichen Gebäudeseiten gilt ebenfalls ein maximales Winkelmass von 90 Grad.

4.4.10 ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN

Im neuen Baureglement werden für Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen weitgehend die Formulierungen aus dem Musterbaureglement übernommen und bedarfsgerecht ergänzt.

4.4.11 KLEIN- UND ANBAUTEN

Das neue PBG lässt den Gemeinden in verschiedenen Bereichen die Ausgestaltung der konkreten Masse offen. So müssen im Baureglement die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge definiert werden. Nebenbauten existieren im neuen PBG hingegen nicht mehr. Sie waren bislang als nicht bewohnte freistehende Gebäude definiert (z.B. Garage, Gartenhaus). Neu gibt es im PBG aber sogenannte «Kleinbauten». Im Gegensatz zu den Nebenbauten dürfen diese bewohnt sein. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage entfallen die Nebenbautenregelungen im Baureglement und werden durch entsprechende Bestimmungen für Kleinbauten ersetzt. Für spezielle, geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, werden zusätzliche Sonderregelungen eingeführt. Die Masse der geringfügigen Kleinbauten wurden anhand Art. 136 PBG festgelegt. Diese sind, soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, nicht baubewilligungspflichtig.

Im neuen Baureglement werden für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge weitgehend die Formulierungen aus dem Musterbaureglement übernommen und bedarfsgerecht ergänzt.

4.4.12 GESCHLOSSENE BAUWEISE

Einzelne Gebäude dürfen gemäss Art. 22 BauR (Tabelle der Grundmasse) zu einer Reihe von Häusern zusammengefügt werden, solange das Höchstmass gemäss der Tabelle der Grundmasse eingehalten wird. Ausnahmen von diesem Höchstmass können genehmigt werden, wenn dadurch weder die landschaftliche noch die bauliche Umgebung beeinträchtigt wird. Eine solche Ausnahme bedarf immer einer Ausnahmegenehmigung. Zudem muss der zusätzliche Verkehr durch geeignete Zufahrten und ausreichend Parkplätze bewältigt werden können. Bei der Gestaltung ist besonders auf die Bedürfnisse der Feuerwehr zu achten.

4.4.13 VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE

Das neue PBG lässt den Gemeinden in verschiedenen Bereichen die Ausgestaltung der konkreten Masse offen. So müssen im Baureglement die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge definiert werden (siehe Kapitel 4.4.11).

Im neuen Baureglement werden die Formulierungen aus dem Musterbaureglement für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge weitgehend übernommen und bedarfsgerecht ergänzt.

4.4.14 TERRAINVERÄNDERUNGEN

Im Baureglement werden die Terrainveränderungen geregelt. Dabei ist das zulässige Mass für Abgrabungen in Art. 22 (Tabelle der Grundmasse) des Baureglements festgelegt. Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.8 Metern beträgt 0.5 Meter. Für jede zusätzliche Höhe über 1.8 Meter muss der Grenzabstand um die entsprechende Mehrhöhe erhöht werden, darf jedoch insgesamt höchstens 3 Meter betragen. Bei Stützmauern und Böschungen, welche eine Höhe von 1.00 m überragen, kann die Baubehörde zudem eine intensive Begrünung verlangen.



4.4.15 SCHNEESCHUTZVORRICHTUNGEN

Dieser Artikel wird im Grundsatz vom bisherigen Baureglement übernommen.

4.4.16 INVASIVE NEOPHYTEN

Neu wird im Baureglement der Umgang mit invasiven Neophyten geregelt. Gemäss der Freisetzungsverordnung (FrsV) ist es untersagt, mit invasiven Neophyten gemäss Anhang 2.1 umzugehen. Dies bedeutet, dass sämtliche Handlungen, ausser Massnahmen zur Bekämpfung, im Zusammenhang mit diesen problematischen gebietsfremden Arten verboten sind. Dazu zählen das Verwenden, Anpflanzen, Verarbeiten, Vermehren, Verändern, Inverkehrbringen, Transportieren, Lagern und Entsorgen. Ebenfalls verboten ist das Inverkehrbringen von invasiven Neophyten gemäss Anhang 2.2 FrSV. Das Inverkehrbringen umfasst jegliche Form des Abgebens einer solchen Pflanze, insbesondere das Verkaufen, Verschenken, Tauschen, Vermieten, Verleihen und Zusenden zur Ansicht sowie die Einfuhr in die Schweiz. Zusätzlich sind Eigentümer, Besitzer und Bewirtschafter von Grundstücken verpflichtet, invasive Neophyten effektiv zu bekämpfen und ihre weitere Verbreitung zu unterbinden. Damit soll sichergestellt werden, dass diese fremden Pflanzenarten keine ökologischen oder wirtschaftlichen Schäden verursachen können.

4.4.17 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Ebenfalls wird im Baureglement die ökologische Gestaltung geregelt. Um dem Biodiversitätsverlust entgegenwirken zu können, sind gerade auch im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flächen nötig. Dabei spielen auch Grünflächen auf privatem Grund eine wichtige Rolle. Folglich sollen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen künftig ein Flächenanteil von mindestens 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch wertvoll gestaltet und gepflegt werden. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Dabei soll die Gestaltung von Umgebungsflächen, Plätzen und anderen öffentlichen Bereichen sowie deren Oberflächenbeschaffenheit und Farbwahl so erfolgen, dass sie den Hitzeinseleffekt verringert.

4.4.18 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Darüber hinaus wird neu die Umgebungsgestaltung geregelt. Damit die Einhaltung der Baureglementvorschriften zu den Freiraum- und Umweltthemen kontrolliert werden kann, ist ein Umgebungsplan als Bestandteil des Baugesuchs nötig. Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist wichtig, weil gerade mit unterirdischen Bauten viele technische Zusammenhänge zwischen Bebauung und Umgebung bestehen. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen ist eine detaillierte Auflistung der nötigen Inhalte für alle Beteiligten hilfreich.

4.4.19 REGENWASSERMANAGEMENT

Neu wird ebenfalls das Regenwassermanagement im Baureglement geregelt. Die Bodenversiegelung sollte auf ein Minimum beschränkt werden. Wo immer möglich und erlaubt, sollten Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze so gestaltet werden, dass sie wasserdurchlässig sind. Idealerweise erfolgt die Versickerung über belebte Bodenschichten. Flächen für die Versickerung sowie Retentionsbecken sollten, soweit technisch machbar und wirtschaftlich tragbar, möglichst naturnah gestaltet werden.

4.4.20 LICHEMISSIONEN

Des Weiteren erfolgt eine Einführung zur Regelung von Lichtemissionen im Baureglement. Lichtverschmutzung beschreibt die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und der Landschaft und die damit verbundenen störenden Auswirkungen auf die Biodiversität und den Menschen. Beleuchtungen sind neben Verglasungen die grössten künstlichen Todesgefahren für Tiere im Siedlungsraum und haben auch viele weitere negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Tag-Nacht-Rhythmus, Orientierung, Kommunikation etc.) Darüber hinaus werden auch zunehmend Menschen in ihrem Wohlbefinden gestört. Die Aussenbeleuchtung muss so gewählt, platziert, ausgerichtet und abgeschirmt werden, dass nur der erforderliche Bereich mit angemessener Intensität beleuchtet wird, um Lichtemissionen zu begrenzen. Die Betriebszeiten sollten auf ein Minimum reduziert werden.



4.4.21 SIEDLUNGSRAND

Neu wird ebenfalls der Siedlungsrand im Baureglement geregelt. Die Gestaltung der Siedlungsränder sollte besonders sorgfältig erfolgen, um einen attraktiven Übergang zur Landschaft zu schaffen und ökologische Verbindungen zu fördern. Für die Bepflanzung entlang dieser Ränder sollten standortgerechte Arten verwendet werden, die idealerweise aus der regionalen Umgebung stammen. Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren, wobei Böschungen begrünt werden sollen. Stützmauern sind zu vermeiden, und falls unumgänglich, müssen diese begrünt werden.

4.5 D. VERFAHREN UND VOLLZUG

Im Kapitel «Verfahren und Vollzug» ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGv, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG.

5 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Das Planungs- und Baugesetz (Art. 11 PBG) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden. Die Erschliessungspflicht umfasst neben Verkehrsanlagen auch Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen (Art. 19 RPG). Es wird unterschieden zwischen kurzfristig (<5 Jahre), mittelfristig (5-15 Jahre) und langfristig (>15 Jahre). Gemäss Raum+ befindet sich eine unerschlossene Baulücke im Siedlungsraum.

Die Parzelle Nr. 367 liegt in einer Wohnzone W12, mitten in einem Wohngebiet. Gemäss dem kommunalen Richtplan ist eine Erschliessung dieses Grundstücks innerhalb der nächsten 15 Jahre geplant. Die Gemeinde ist die Eigentümerin.



Abb. 52: Parzelle Nr. 367

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026



6 INTERESSENABWÄGUNG

Mit einer Revision der Rahmennutzungsplanung treten diverse Interessen von unterschiedlichen Ämtern und Akteuren in Erscheinung, welche sich teilweise auch entgegenstehen. Nachfolgend werden die relevanten Interessen erfasst und nach einer Bewertung gegeneinander abgewogen.

6.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

Tab. 6: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
• Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	X
• Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
• kantonale/kommunale Schutzobjekte	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	X
Naturgefahren	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
Schutz von Natur und Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	X
Abstimmung Siedlung und Verkehr	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
• Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
• Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Klimaschutz und Klimaanpassung	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X



6.2 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die Bewertung der Interessen erfolgt anhand folgender Systematik:

Tab. 7: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/kommunale Schutzobjekte
1	Schutz von Natur und Landschaft (Art. 3 RPG)
1	Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)
2	Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Naturgefahren
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Klimaschutz und Klimaanpassung
3	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)



6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Tab. 8: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung Schaffung Kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	INNENENTWICKLUNG Die haushälterische Bodennutzung gilt gemäss neuester Bundesrechtssprechung als eines der wichtigsten zu berücksichtigenden Interessen. Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art.1 Abs. 2a bis e RPG wurde sowohl mit der Verankerung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Mit der Baulandmobilisierung wird sichergestellt, dass die Bauzonenreserven mobilisiert werden. Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zu Einwohnerdichten, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze festgelegt worden. Im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision wurde die Strategie der Bevölkerung präsentiert und zur Mitwirkung eingeladen. Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür kann von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht werden. AUSZONUNGEN Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aus unterschiedlichen Gründen. Die Parzelle Nr. 6440 wird von der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit bestehende Nutzungseinschränkung auf Gartenbau in die Landwirtschaftszone ausgezont. Grund hierfür ist die Umsiedlung des dort ansässigen Gartenbauunternehmens. Die bestehende Nutzungseinschränkung auf Gartenbau verhinderte eine Ansiedlung von Bevölkerung an diesem Standort. Die Fläche ist daher aus kapazitätsrelevanter Sicht unbedeutend und kann bei der Dimensionierung der Bauzonen nicht berücksichtigt werden. Die geplante Auszonung hat demnach keinerlei Auswirkungen auf die Bauzonendimensionierung. Die Parzelle Nr. 2416 wird ebenfalls ausgezont. Zwar wurde die Erschliessung zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen des Überbauungsplans «Berg» in Gähwil geregelt, jedoch würde eine bauliche Entwicklung eine zusätzliche Einzonung erfordern. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie der peripheren Situation erscheint eine bauliche Entwicklung jedoch nicht zielführend. Die Fläche wird daher ausgezont und dient als Kompensationsfläche für potenzielle Einzonungen resp. Umzonungen auf künftig freiwerdenden Schularealen (vgl. Kap. 3.11.2). Es handelt sich hierbei um begründete Auszonungen. Die Tabelle «Flächenbilanz» in der Beilage sowie der Änderungsplan geben Auskunft über die Veränderungen der Zonenflächen im gesamten Gemeindegebiet (Beilage B2, B3 und B4). BAUZONENDIMENSIONIERUNG Kirchberg ist gemäss Gemeindeporträt eine Einzonungsgemeinde (Beilage B1). Die Gemeinde muss ihr Siedlungsgebiet entweder vergrössern oder nachweisen, wie das erwartete Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden kann. Die Gemeinde hat sich mit nachfolgenden Überlegungen zum jetzigen Zeitpunkt gegen eine Neueinzonung entschieden. Die Bauzonendimensionierung zeigt, dass mit dem vorliegenden Zonenplan eine Einwohnerkapazität von rund 1'232 Personen geschaffen wird. Dem gegenüber steht ein erwarteter



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Einwohnerzuwachs von rund 1'278 Personen innerhalb der nächsten 15 Jahre. Die vorhandenen Potenziale innerhalb der Bauzonen, insbesondere durch die Schwerpunktzone sowie mögliche Entwicklungsflächen infolge der Schulraumplanung, ermöglichen grundsätzlich eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen. Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung besteht zudem die Möglichkeit, dass durch die Zusammenlegung von Schulstandorten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet frei werden. Diese Flächen könnten künftig für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden. In einer entsprechenden Variante der Bauzonendimensionierung zeigt sich, dass mit der Entwicklung dieser potenziellen Schulareale der erwartete Bevölkerungszuwachs aufgenommen werden kann. Vor diesem Hintergrund wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Neueinzonung verzichtet. Sollte sich jedoch zeigen, dass die Nutzung der möglichen Schulareale nicht realisiert werden kann, wird innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren eine erneute Prüfung einer möglichen Einzonung vorgenommen. Somit kann die Planungssicherheit für die Bevölkerung gewährleistet werden. Für die Arbeitszonen wird keine Bedarfsberechnung durchgeführt. Baulanderweiterungen für bestehende ortsansässige Betriebe bei konkretem Bedarf werden situativ beurteilt. Für grössere Neuansiedlungen im Kanton wurden im kantonalen Richtplan zudem Positivstandorte definiert. Auf dem Gemeindegebiet von Kirchberg ist ein solcher Standort (Stelz) im kantonalen Richtplan ausgeschieden. Die Holenstein AG ist ein Transport- und Logistikunternehmen mit mehreren Standorten in der Ostschweiz und einem Standort in Deutschland. Das Unternehmen plant auf einer Teilfläche (21'570 m²) der Parzelle Nr. 1504 den Neubau einer Lagerhalle. Für das Vorhaben muss die Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont werden.
Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)	Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von sogenannten Gewässerräumen entlang von Seen und Fliessgewässern. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden. Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume im neuen PBG an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Umsetzung kann im Rahmen einer Gesamtrevision, oder in einer speziellen Revision erfolgen. Die Frist gilt analog der Umsetzung des Rahmennutzungsplans. Parallel zur Rahmennutzungsplanung wurde die Festlegung des Gewässerraums (SNP) durchgeführt. Die SNPs wurden für alle Gewässer im Siedlungsgebiet sowie für die meisten Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets erstellt. Die Überprüfung der amtlichen Vermessung bezüglich der eingedolten Gewässer im Siedlungsgebiet wurde abgeschlossen und berücksichtigt. Im Zonenplan wurden die Freihaltezonen im Bereich der Gewässerräume entsprechend den Bedürfnissen ergänzt.
Schutz von Kulturgütern und Ortsbildern (ISOS)	Dem ISOS kommt spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid im Fall Rüti aus dem Jahr 2009 eine hohe Bedeutung zu. Auch die Gemeinde Kirchberg ist im Inventar aufgeführt. Das verstädterte Dorf Kirchberg besitzt einen historischen Ortskern mit teils konzentrischer Anordnung und öffentlichen Bauten, deren Struktur erhalten bleiben soll. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts weist Bazenheid ein kleines, kompaktes Wohnviertel mit Nebengebäuden auf, dessen Struktur ebenfalls erhalten bleiben soll. Kirchberg hat kantonale, Bazenheid regionale Bedeutung. Insgesamt wurde das ISOS in der Rahmennutzungsplanung berücksichtigt und ist insbesondere für die Überarbeitung der Schutzverordnung, welche bereits öffentlich aufgelegt wurde, massgebend.
Schutz von Natur und Landschaft (Art. 3 RPG)	Die Gemeinde entscheidet sich bewusst gegen eine Ausdehnung ihres Siedlungsgebiets. Dies stellt sicher, dass natürliche Flächen und wichtige Lebensräume für Flora und Fauna erhalten bleiben, was zur Biodiversität beiträgt. Zudem wird die Zersiedelung der Landschaft verhindert, wodurch der Erholungswert und die landschaftliche Schönheit bewahrt werden. Landwirtschaftliche Flächen bleiben unangetastet und die Gemeinde wird dazu angehalten, nachhaltige und verdichtete Bauweisen zu fördern. Des Weiteren werden mit der Revision des Zonenplans Flächen der Freihaltezone innerhalb der Bauzone für die Ortsplanung eingezont. Somit wird nicht nur ausserhalb der Bauzone gezielt die Natur und die Landschaft geschützt, sondern auch innerhalb der Bauzone. Diese Massnahmen unterstützen den langfristigen Schutz und Erhalt der Natur und Landschaft in Kirchberg.
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	Der Wald muss wichtige Waldfunktionen erfüllen. Er schützt vor Naturgefahren, liefert Holz, filtert Trinkwasser, bietet Pflanzen und Tieren einen Lebensraum und Menschen einen Erholungsort.



ERMITTELTE INTE- RESSEN	BEURTEILUNG
	Dementsprechend ist der Wald in seiner Funktion zu erhalten und vor Bautätigkeiten zu schützen. Zulässig sind einzig standortgebundene Bauten und Anlagen.
Räumliche Vorausset- zung für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung der Holenstein AG soll die bestehende Arbeitszone im Bereich Stelz ausgeweitet werden. Darüber hinaus plant das Kieswerk der Willi Scherrer Kies + Beton AG aufgrund von Platzmangel eine Einzonung von etwa 976 m ² Landwirtschaftsfläche in die Arbeitszone A20 IV auf der Parzelle Nr. 6507. Trotz der vergleichsweise geringen Grösse der Einzonung ergibt sich ein erheblicher Nutzen für die internen Abläufe des Kieswerks. Darüber hinaus wird dadurch ein weiterer Schritt in Richtung Kreislaufwirtschaft im Baustoffwesen durch die Nutzung von Recyclingmaterialien ermöglicht. Diese zwei Massnahmen dienen nicht nur der Förderung der lokalen Wirtschaft, sondern sichern auch den zusätzlichen Flächenbedarf des örtlichen Gewerbes für die kommenden 15 Jahre. Im Zuge der Zonenplanrevision wird eine gewisse Planbeständigkeit angestrebt, was bedeutet, dass nach der Genehmigung kurzfristig keine Änderungen am Zonenplan vorgenommen werden können. Die neuen eingezonten Flächen können daher bei nachgewiesenem kurzfristigem Bedarf genutzt werden. Vorrangig wird jedoch eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Arbeitszonen angestrebt. Des Weiteren erfüllt das Vorhaben bei einer Betriebserweiterung die raumplanerischen Grundsätze einer haushälterischen Bodennutzung (Beilage B5 und B6).
Erhaltung von Land- wirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	Durch die Erweiterung des Kiesareals wird eine Fruchtfolgefläche von etwa 976 m ² dauerhaft in Anspruch genommen. Damit liegt grundsätzlich ein Eingriff in schützenswertes Kulturland vor, dem nach Art. 3 RPG sowie gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Der Schutz der FFF dient der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen und ist bei raumwirksamen Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Gemäss dem Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (10. Oktober 2022) des Kantons St. Gallen ist theoretisch jeder Verbrauch von FFF zu kompensieren. Gleichzeitig sieht das Merkblatt aus verhältnismässigen Gründen eine Bagatellgrenze vor: Wird eine Fruchtfolgefläche von weniger als 1'000 m ² beansprucht, gilt der Eingriff als kleinflächig und löst keine Pflicht zur Kompensation aus. Vor diesem Hintergrund besteht keine Verpflichtung zur Kompensation, da keine der Beanspruchungen der FFF über 1'000 m ² liegt. Zudem erfolgt die Beanspruchung im direkten räumlichen Zusammenhang mit einem bestehenden, intensiv genutzten Kieswerksareal und dient der betrieblich notwendigen Erweiterung eines standortgebundenen Betriebs. Aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen und wachsender Nachfrage an Bauabbruchrecycling verfügt die Firma über das nötige Fachwissen und die Anlagen, um Recyclingmaterial als Baustoff wiederzuverwerten. Im Kieswerk Au ist die Lagerfläche jedoch knapp, weshalb die Willi Scherrer Kies + Beton AG eine Erweiterung der Kiessiloboxen nach Süden plant. Eine Ausdehnung auf grössere, bislang unvorbelastete Landwirtschaftsflächen kann dadurch vermieden werden. Der Grundsatz der Minimierung des Verbrauchs von Fruchtfolgeflächen wird insofern eingehalten, als die Erweiterung flächenmässig auf das betrieblich erforderliche Minimum beschränkt bleibt. In der Gesamtabwägung ist festzuhalten, dass dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung von Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen zwar ein hohes Gewicht zukommt, dieses Interesse im konkreten Fall jedoch aufgrund des geringen Flächenumfangs, der fehlenden Kompensationspflicht sowie der standortgebundenen und massvollen Erweiterung des bestehenden Betriebs nicht überwiegend verletzt wird. Das Interesse an der Erhaltung der FFF tritt daher im vorliegenden Einzelfall gegenüber den entgegenstehenden Nutzungsinteressen zurück.
Schonung der Wohn- gebiete vor schädli- chen/lästigen Einwir- kungen (Art. 3 RPG)	Art. 29 und 30 LSV regelt, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
Naturgefahren	Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sind möglichst gut vor bestehenden oder sich neu abzeichnenden Naturgefahren zu schützen. Höchste Priorität bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen hat dabei die Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen. Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung sind keine raumplanerischen Massnahmen notwendig beziehungsweise angedacht.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	Die Siedlungsentwicklung nach innen und die geplanten Siedlungserweiterungen erfordern eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zusätzlicher Verkehr soll möglichst durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) abgewickelt werden. Insbesondere in den bahnhofsnahe Gebieten haben Mobilitätskonzepte dringende Notwendigkeit, um diese Zielsetzung zu erreichen und Zusatzverkehr im Zentrum zu vermeiden. In Kirchberg ist mit dem Gebiet Stelz eine grössere Entwicklung vorgesehen. Der induzierte Zusatzverkehr ist bei den Entwicklungsvorhaben jedoch moderat. Bei Entwicklungsabsichten sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu prüfen. Mögliche Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte sind gemäss den Anforderungen aus dem Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» bei Bedarf zu erarbeiten. Nebst der Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur punktuell Erschliessungs- und Ausbauvorhaben nötig.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Die Gemeinde verfolgt das Interesse, Siedlungen mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen zu fördern und zu sichern. Dieses Interesse stützt sich auf Art. 3 RPG, wonach Siedlungen über viele Grünflächen und Bäume verfügen sollen. Durch die Festlegung ökologischer Anforderungen gemäss Art. 32 im BauR (ökologische Gestaltung) sowie die Einführung einer Grünflächenziffer nach Art. 87a PBG wird eine angemessene Durchgrünung der Bauzonen gewährleistet. Insbesondere tragen zusammenhängende Grünflächen, standortgerechte Bepflanzungen und ein ausreichender Baumbestand zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, zur Reduktion von Hitzeinseleffekten und zur Förderung der Biodiversität bei. Zudem erhöhen begrünte Aussenräume die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserversickerung sowie zur ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets. Der Ausschluss von Stein- und Schottergärten sowie die Förderung ökologisch wertvoller Flächen sichern dabei eine nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Die Einführung einer Grünflächenziffer sowie die Einführung des Art. 32 im Baureglement stellt ein geeignetes und verhältnismässiges Instrument dar, um diese Zielsetzungen verbindlich umzusetzen und langfristig zu sichern. Sie konkretisieren die übergeordneten raumplanerischen Grundsätze und gewährleistet eine ausgewogene Abstimmung zwischen baulicher Nutzung und ökologischer Qualität.
Klimaschutz und Klimaanpassung	Der Thematik des Klimas wird mit der Zonenplanrevision sowie mit der Revision des Baureglements Rechnung getragen. Aufzonungen erfolgen an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, sodass die Wege kurz und damit der CO ₂ -Ausstoss möglichst geringgehalten werden können.
Funktionaler Raum und regionale Abstimmung	Die Gemeinde Kirchberg ist Teil des Agglomerationsprogramms Wil und ist somit in den Gremien der «Regio Wil» vertreten. Im Bereich der Ortsplanung ergibt sich zurzeit wenig konkreter Koordinationsbedarf (mit Ausnahme der Betriebserweiterungen im Stelz und Nuetenwil) mit den Nachbargemeinden (Beilage B5). Innerhalb der Richtplanung sind alle regionalen Abstimmungen zukünftig aufzuzeigen.
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	Bei der Überarbeitung des Zonenplans wird weiterhin grosser Wert auf eine deutliche Trennung zwischen Bauzone und Nichtbauzone gelegt. In diesem Zusammenhang sticht insbesondere die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 6649 hervor. Durch die Einzonung der Käserei in Bazenheid wird eine klare Abgrenzung zur nicht Bauzone erreicht. Durch die Integration der Käserei in die Bauzone werden potenzielle Nutzungskonflikte vermieden und eine geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht. Dabei sind ausschliesslich Bauten für den Käsereibetrieb mit Betriebswohnungen erlaubt. Durch diese gezielte Planung und Einteilung in Bau- und Nichtbauzonen wird die nachhaltige und geordnete Entwicklung des gesamten Gebiets von Bazenheid unterstützt. Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet stellt sicher, dass die Entwicklung des Gebiets im Einklang mit den langfristigen Planungszielen steht.
Private Interessen	Im Rahmen der Raumplanung für die Gemeinde Kirchberg wurden vielfältige Interessen sorgfältig abgewogen. Besonders hervorzuheben ist die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen, welche darauf abzielt, die haushälterische Bodennutzung zu fördern und kompakte Siedlungen zu schaffen. Dies dient nicht nur der Schonung von Natur und Landschaft, sondern auch der Erhaltung des Ortsbildes und der Förderung nachhaltiger Bauweisen. Zusätzlich wurde der Schutz der Gewässer, der kulturellen Struktur und der natürlichen Lebensräume gewährleistet, wobei auch wirtschaftliche Interessen durch gezielte Arbeitszonenentwicklung berücksichtigt wurden. Die



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Interessen der Bevölkerung und privater Grundeigentümer wurden dabei ebenfalls in den Planungsprozess integriert, wobei übergeordnete öffentliche Belange stets vorrangig behandelt wurden.

6.4 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Im Rahmen der Raumplanung für die Gemeinde Kirchberg wurden vielfältige Interessen sorgfältig abgewogen. Besonders hervorzuheben ist die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen, welche darauf abzielt, die haushalterische Bodennutzung zu fördern und kompakte Siedlungen zu schaffen. Dies dient nicht nur der Schonung von Natur und Landschaft, sondern auch der Erhaltung des Ortsbildes und der Förderung nachhaltiger Bauweisen. Zusätzlich wurde der Schutz der Gewässer, der kulturellen Struktur und der natürlichen Lebensräume gewährleistet, wobei auch wirtschaftliche Interessen durch gezielte Arbeitszonenentwicklung berücksichtigt wurden. Die Interessen der Bevölkerung und privater Grundeigentümer wurden dabei ebenfalls in den Planungsprozess integriert, wobei übergeordnete öffentliche Belange stets vorrangig behandelt wurden.



7 VERFAHREN

7.1 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Vorprüfung ab September 2024
- Information und Mitwirkung ab November 2024
- Bereinigungen
- Öffentliche Auflage anschliessend
- Einspracheverfahren
- Erlass
- Rekursverfahren
- Fakultatives Referendum
- Evtl. Volksabstimmung
- Genehmigung

7.2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die gesamte Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 12. November 2025 nimmt das AREG dazu Stellung. In der Beilage B8 «Auswertung Kantonale Vorprüfung» ist der Umgang aufgeführt (vgl. Beilage B8).

7.3 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen.

Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde wurde wie folgt sichergestellt: Die öffentliche Informationsveranstaltung fand am Dienstag, 12. November 2024, um 20:00 Uhr statt. Die Vernehmlassungsfrist betrug rund 2–3 Monate. Anschliessend erfolgten die Auswertung und die Beantwortung der Eingaben.



8 BEILAGEN

- B1 BAUZONENDIMENSIONIERUNG VOM 11. MÄRZ 2026**
- B2 FLÄCHENTABELLE VOM 21. APRIL 2026**
- B3 FLÄCHENTABELLE EIN-, AUS- UND UMZONUNGEN VOM 21. APRIL 2026**
- B4 ÄNDERUNGSPLAN VOM 4. AUGUST 2026**
- B5 NACHWEIS BETRIEBLICHE ERWEITERUNG HOLENSTEIN AG
14. APRIL 2026**
- B6 SITUATION KIESWERKAREAL VOM 27. FEBRUAR 2026**
- B7 VERKEHRSGUTACHTEN, KIRCHBERG-STELZ, NAGEL + STEINER
GMBH VOM 15. APRIL 2026**
- B8 AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 27. MÄRZ 2026**
- B9 MITWIRKUNGSBERICHT VOM 15. JULI 2026**
- B10 BERECHNUNG VON MINDESTABSTÄNDEN BEI TIERHALTUNGSAN-
LAGEN VOM 27. FEBRUAR 2026**
- B11 INFORMATION AKTUALISIERUNG DER BAUZONENDIMENSIONIE-
RUNG VON KANTON ST.GALLEN VOM 12. JUNI 2025**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Flugaufnahme Kirchberg	2
Abb. 1: Ortsplanungsrevision Vorgehen.....	6
Abb. 2: Ausschnitt Gemeindeporträt Kirchberg	7
Abb. 3: Ständige Wohnbevölkerung	8
Abb. 4: Ausschnitt Agglomerationsprogramm 5. Generation.....	9
Abb. 5: Ausschnitt archäologische Fundstellen im Kanton St.Gallen	10
Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 7: Zonenplanänderung	13
Abb. 8: Rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 9: Zonenplanänderung	13
Abb. 10: Rechtskräftiger Zonenplan.....	14
Abb. 11: Zonenplanänderung	14
Abb. 12: Rechtskräftiger Zonenplan.....	15
Abb. 13: Zonenplanänderung	15
Abb. 14: Geplante Erweiterung Kieswerk der Willi Scherrer Kies + Beton AG	15
Abb. 15: Nutzungsbereiche Kieswerk der Willi Scherrer Kies + Beton AG	16
Abb. 16: Rechtskräftiger Zonenplan.....	16
Abb. 17: Zonenplanänderung	16
Abb. 18: Rechtskräftiger Zonenplan.....	17
Abb. 19: Zonenplanänderung	17
Abb. 20: Rechtskräftiger Zonenplan.....	17
Abb. 21: Zonenplanänderung	17
Abb. 22: Rechtskräftiger Zonenplan.....	18
Abb. 23: Zonenplanänderung	18
Abb. 24: Rechtskräftiger Zonenplan.....	19
Abb. 25: Zonenplanänderung	19
Abb. 26: Rechtskräftiger Zonenplan.....	20
Abb. 27: Zonenplanänderung	20
Abb. 28: Rechtskräftiger Zonenplan.....	20
Abb. 29: Zonenplanänderung	20
Abb. 30: Rechtskräftiger Zonenplan.....	21
Abb. 31: Zonenplanänderung	21
Abb. 32: Rechtskräftiger Zonenplan.....	21
Abb. 33: Zonenplanänderung	21
Abb. 34: Rechtskräftiger Zonenplan.....	22
Abb. 35: Zonenplanänderung	22



Abb. 36: Rechtskräftiger Zonenplan.....	22
Abb. 37: Zonenplanänderung	22
Abb. 38: Strategie Innenentwicklung (Ausschnitt Bazenheid)	23
Abb. 39: Rechtskräftiger Zonenplan.....	24
Abb. 40: Zonenplanänderung	24
Abb. 41: Rechtskräftiger Zonenplan.....	24
Abb. 42: Zonenplanänderung	24
Abb. 43: Rechtskräftiger Zonenplan.....	25
Abb. 44: Zonenplanänderung	25
Abb. 45: Rechtskräftiger Zonenplan.....	25
Abb. 46: Zonenplanänderung	25
Abb. 47: Rechtskräftiger Zonenplan.....	26
Abb. 48: Zonenplanänderung	26
Abb. 49: Rechtskräftiger Zonenplan.....	26
Abb. 50: Zonenplanänderung	26
Abb. 51: Gebiet Planungswert gemäss LSV massgebend entfällt	28
Abb. 52: Parzelle Nr. 367	40

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Rahmennutzungsplanung.....	5
Tab. 2: Zonenbezeichnungen	11
Tab. 3: Übersicht: Bauzonendimensionierung ohne Schulraumplanung.....	31
Tab. 4: Übersicht: Bauzonendimensionierung mit Schulraumplanung	31
Tab. 5: Gliederung Baureglement	33
Tab. 6: Relevante Interessen	41
Tab. 7: Relevanz der Interessen	42
Tab. 8: Beurteilung der Interessen	43

