



# Revision der Ortsplanung Kirchberg Mitwirkung 2024

Informationsanlass vom 12. November 2024

# Inhalt

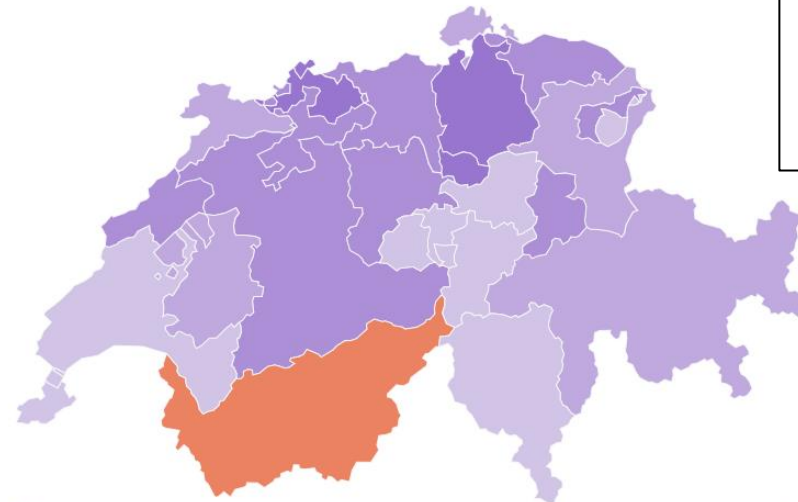
- |    |                                                |               |
|----|------------------------------------------------|---------------|
| 1. | Begrüssung                                     | Roman Habrik  |
| 2. | Ausgangslage                                   | Jonathan Graf |
| 3. | Rahmennutzungsplanung Zonenplan / Baureglement | Jonathan Graf |
| 4. | Mitwirkung                                     | Roman Habrik  |
| 5. | Weiteres Vorgehen                              | Roman Habrik  |
| 6. | Fragen / Diskussion                            |               |

## 2. Ausgangslage – Raumplanungsgesetz

 **Raumplanungsgesetz 62.9%** Volk Ja

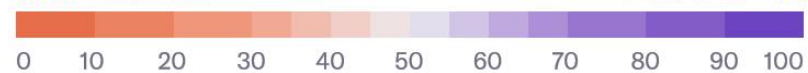
**JA**

|            |        |
|------------|--------|
| Kanton SG: | 64.3 % |
| Regio Wil: | 65.2 % |
| Kirchberg: | 62.5 % |



**Nein** × 871 514

1 476 942 × **Ja**



26/26 Kantone ausgezählt

# 2. Ausgangslage – Raumplanungsgesetz

Ziele und Grundsätze der Raumentwicklung im revidierten RPG:

## Art. 1

Bund, Kantone und Gemeinde sorgen dafür ...

**Siedlungsentwicklung nach innen ...** unter Berücksichtigung einer angemessenen

Wohnqualität, **kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die**

**Wirtschaft** schaffen

## Art. 3

... Wohn- und Arbeitsgebiete ... **durch das öffentliche Verkehrsnetz**

**angemessen erschlossen** sein...

Bundesgesetz  
über die Raumplanung  
(Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1</sup>

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, gestützt auf die Artikel 22<sup>quater</sup> und 34<sup>sexies</sup> der Bundesverfassung, in einer Botschaft des Bundesrates vom 11. März 2019, beschliesst:*

## 1. Titel: Einleitung

### Art. 1 Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass das Baugebiet und das Nichtbaugebiet voneinander getrennt werden und die verschiedenen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden. Sie unterstützen die Entwicklung des Landes durch eine geordnete und ausgewogene Nutzung der natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung.

<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung

a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden und Landschaft zu schützen;

a<sup>bis</sup>,<sup>6</sup> die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und eine angemessene Wohnqualität zu schaffen;

b.<sup>7</sup> kompakte Siedlungen zu schaffen;

b<sup>bis</sup>,<sup>8</sup> die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu erhalten;

# 2. Ausgangslage – Raumplanungsgesetz

Die Gemeinden müssen...

## Art. 15 Bauzonen

...voraussichtlichen *Bedarf von 15 Jahren* entsprechen.

**Lage und Grösse der Bauzonen** sind **über die Gemeindegrenzen** hinaus abzustimmen; ...

Insbesondere sind die **FFF zu erhalten** sowie *Natur und Landschaft* zu schonen.

**überdimensionierte** Bauzonen sind zu **reduzieren**.

Land kann u.a. **neu einer Bauzone zugewiesen** werden, wenn:

... es auch im Fall einer **konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven** in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird; ... seine **Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt** ist;

## Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1</sup>

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, gestützt auf die Artikel 22<sup>quater</sup> und 34<sup>sexies</sup> der Bundesverfassung, in einer Botschaft des Bundesrates vom 1. März 2018, beschliesst:*

### 1. Titel: Einleitung

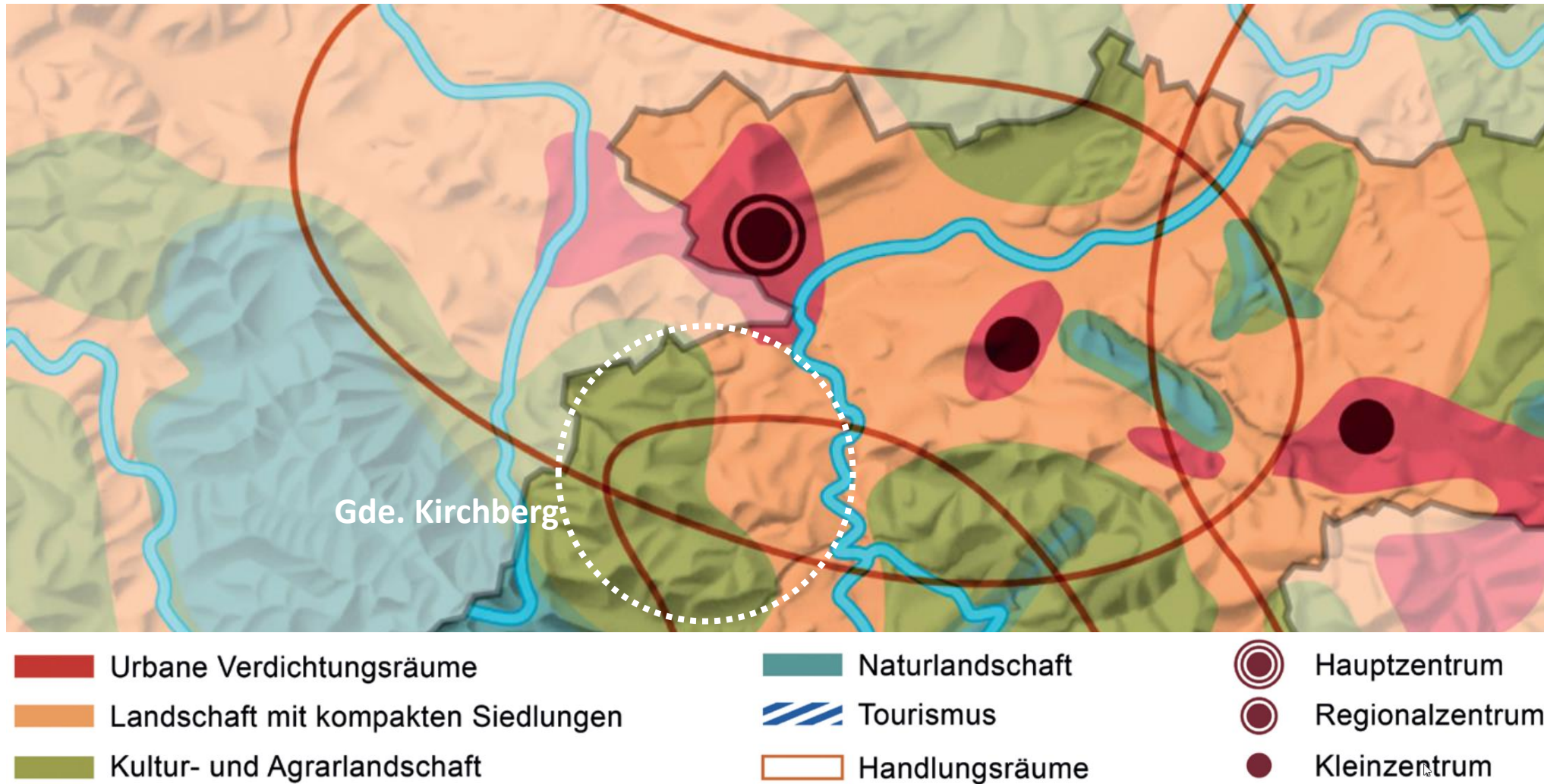
#### Art. 1 Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass das Baugebiet und das Nichtbaugebiet voneinander getrennt werden und die verschiedenen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und verwirklicht werden. Die Raumplanung ist die geordnete Entwicklung des Landes ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Wirtschaft.

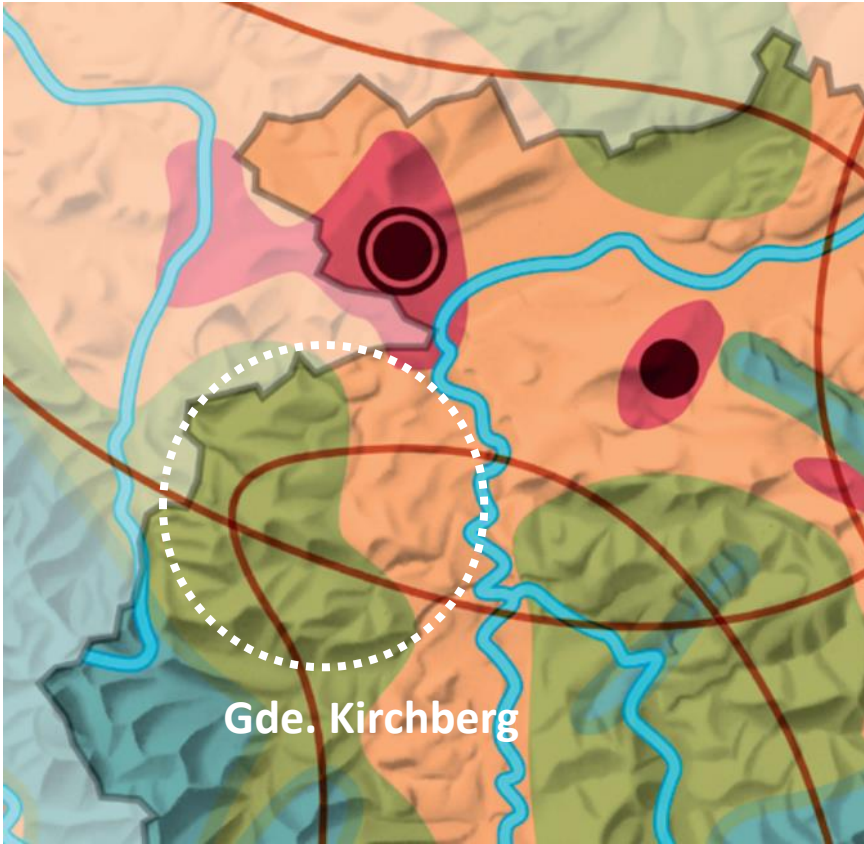
<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden und Landschaft zu schützen;
- a<sup>bis</sup>.<sup>6</sup> die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten;
- b.<sup>7</sup> kompakte Siedlungen zu schaffen;
- b<sup>bis</sup>.<sup>8</sup> die räumlichen Voraussetzungen für die Wohnbevölkerung zu erhalten;

## 2. Ausgangslage – Raumkonzept



## 2. Ausgangslage – Raumkonzept

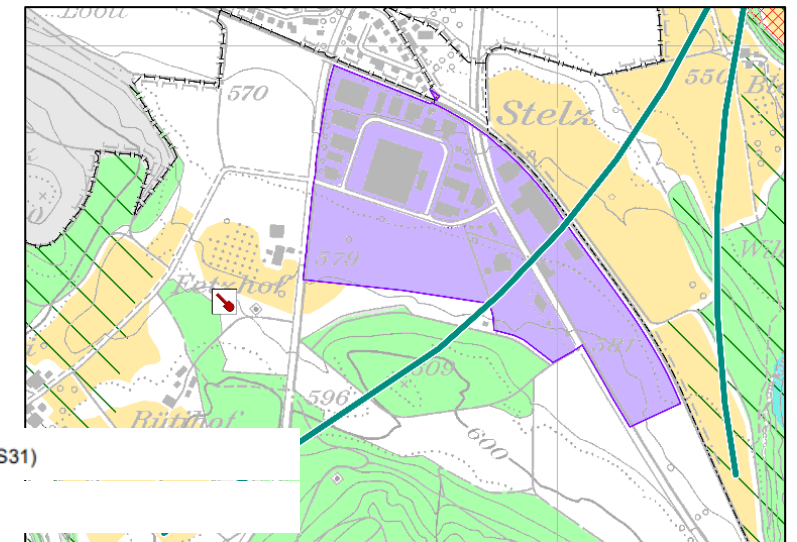
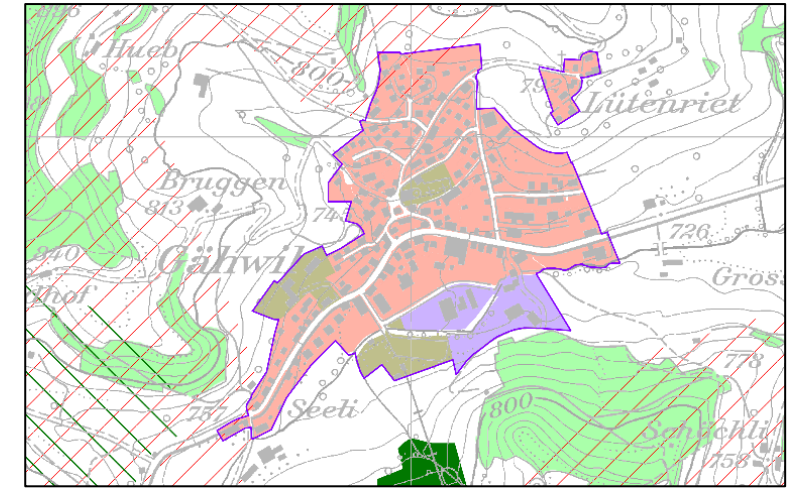
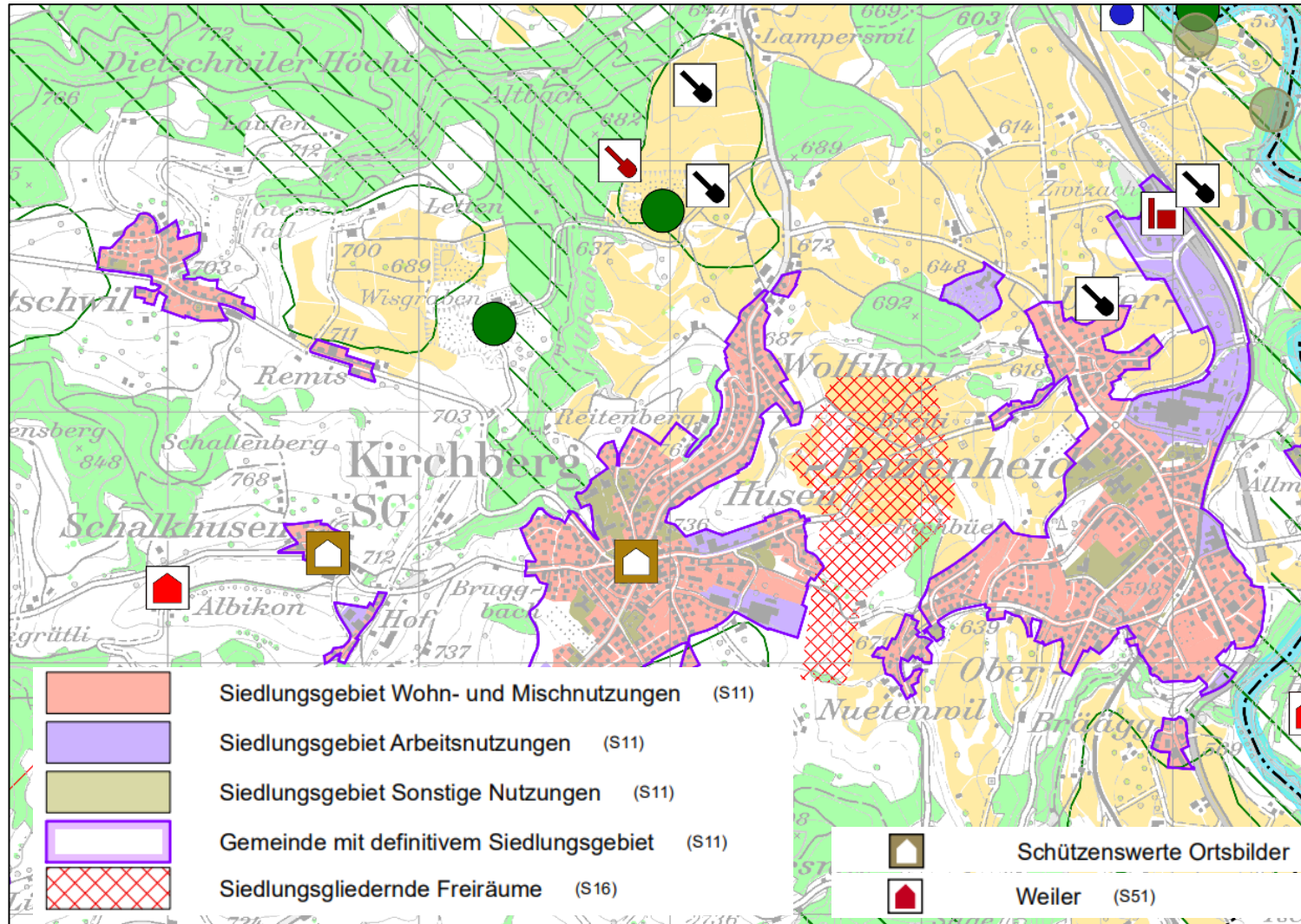


Kirchberg als Teil der **Landschaft mit kompakten Siedlungen**, und **Kultur- und Agrarlandschaft**

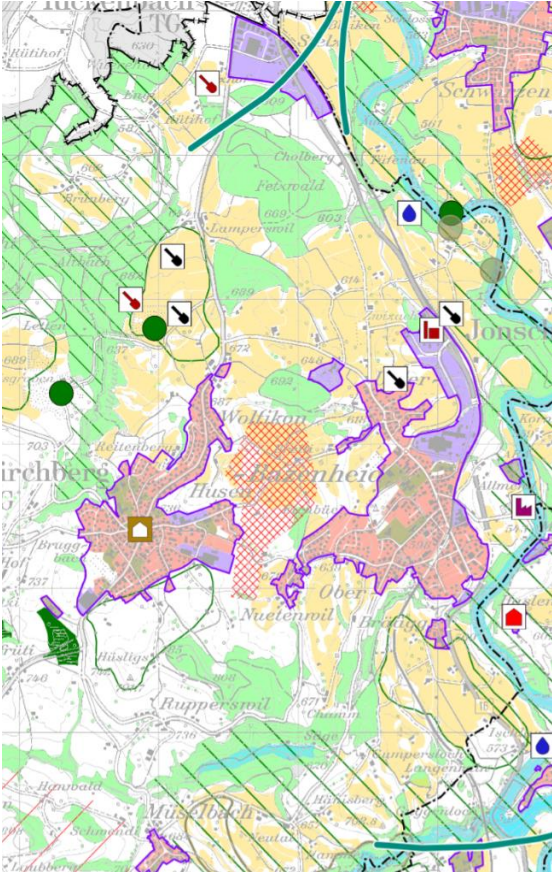
**Strategische Kernaussagen / Handlungsfelder sind:**

- Zersiedelung eindämmen und zurückhaltende Siedlungsentwicklung
- Dorfkerne aufwerten
- Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Standorten
- Anbindung an das ÖV-Netz optimieren
- Überkommunale Abstimmung von Wohn- und Arbeitszonen
- Naherholungsgebiete gezielt nutzen, Nutzungskonflikte Erholung / Schutz lösen

## 2. Ausgangslage – Kantonaler Richtplan



## 2. Ausgangslage – Kantonaler Richtplan



- **Siedlungsgebiet eng begrenzt** im kant. Richtplan
- **Ohne ÖV-Erschliessung keine Erweiterung** der Bauzone möglich
- **Keine Neueinzonungen** für **EFH-Gebiete**
- Bauzonendimensionierung ist standardisiert zu berechnen (15 Jahre / 25 Jahre)
- Vom Kanton geforderte **Mediandichten** (E/ha) **müssen erreicht werden** (Innenentwicklungsstrategie)
- Grenzüberschreitende Koordination, **regionale Abstimmung** deutlich wichtiger
- **Strategie Siedlungsentwicklung nach innen als Basis zur OP-Revision zwingend**
- **Einbezug der Bevölkerung** (Mitwirkung, Art. 34 PBG)
- **Windenergie in Richtplananpassung 23:** Die Regierung des Kantons legt 15 Windeignungsgebiete fest und nimmt zwei weitere Gebiete als Vororientierung im kantonalen Richtplan auf
  - Jedoch noch nicht vom Bund genehmigt und wurden noch nicht in Kraft gesetzt

# 2. Ausgangslage – Gemeindeportrait

## Kirchberg

Region: Wil

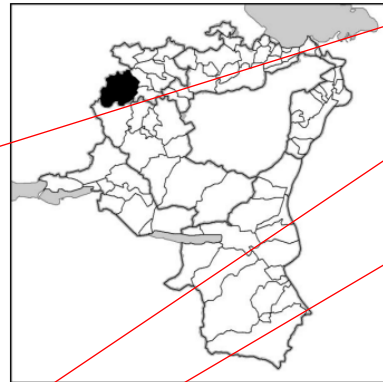
Raumtyp<sup>1</sup> gemäss RKSG<sup>2</sup>: Landschaft mit kompakten Siedlungen

### Kennwerte Gemeinde:

|                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Bevölkerung 2016:                                                                         | 8771   |
| Beschäftigte 2014:                                                                        | 4829   |
| Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:                                                        | 10.1 % |
| erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:<br>gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung | 1451   |

### Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Bevölkerung 2016:                       | 7385    |
| Beschäftigte 2014:                      | 1506    |
| Zonenfläche bebaut [ha]:                | 145.5   |
| Zonenfläche unbebaut [ha]:              | 19.1    |
| davon Aussenreserven <sup>3</sup> [ha]: | 6.6     |
| Gemeindedichte [E/ha]:                  | 51      |
| Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:         | 43      |
| Kapazität bebaute Flächen [E]:          | 369     |
| Kapazität unbebaute Flächen [E]:        | 972     |
| Kapazität total [E]:                    | 1341    |
| Kapazitätsindex:                        | - 3.6 % |
| Flächenstufe <sup>4</sup> [ha]:         | 1.45    |



### Kennwerte Arbeitszonen:

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Beschäftigte 2014:                      | 2452 |
| Zonenfläche bebaut [ha]:                | 44.1 |
| Zonenfläche unbebaut [ha]:              | 8.5  |
| davon Aussenreserven <sup>3</sup> [ha]: | 7.6  |

## Grundlage zur Bauzonendimensionierung

→ Zeithorizont: Jahr 2040 (25 Jahre)

Erwartete **Bevölkerungszunahme**

## Zieldichte

**Kapazität** zur Aufnahme der erwarteten **Bevölkerungszunahme**

**Verhältnis** Einwohnerkapazität (Wohn- und Mischzonen) und erwartete Bevölkerungszunahme **25-Jahres-Bedarf überschritten**

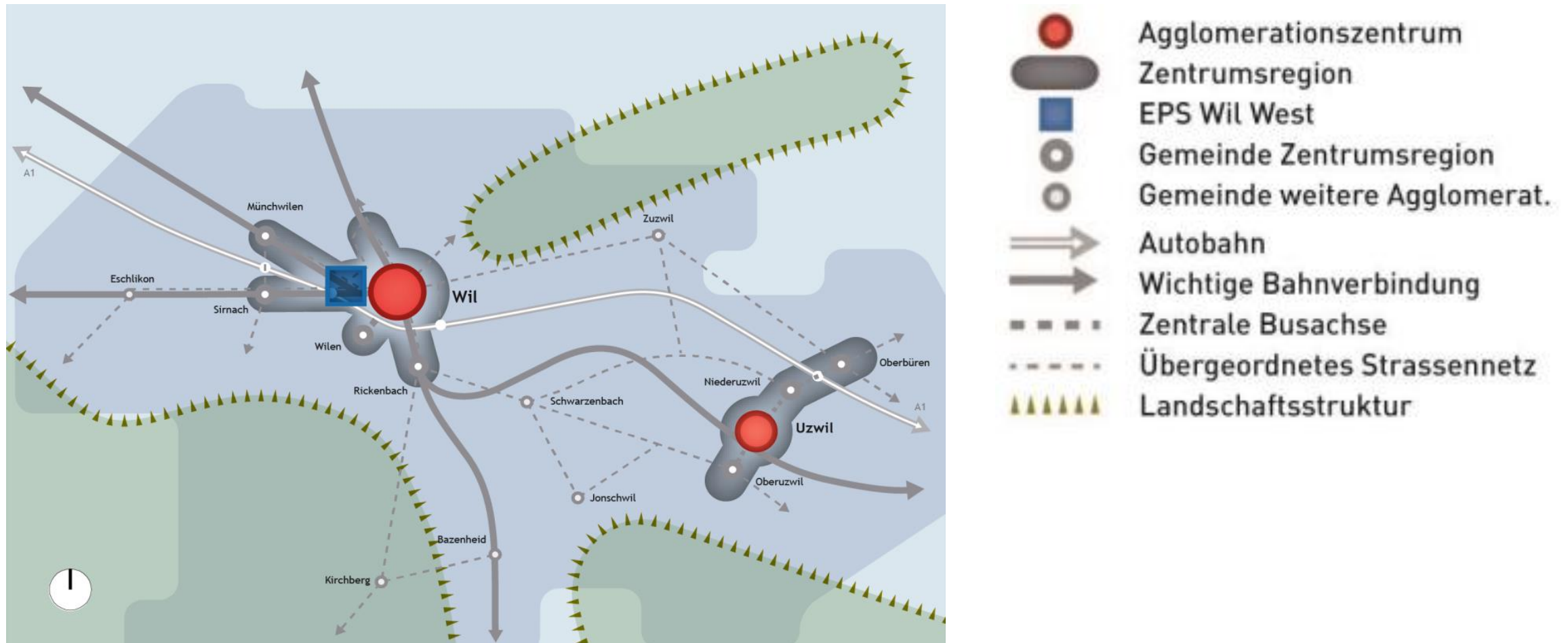
→ **Einzonungskapazität: keine**

## Übersicht über die Bauzonendimensionierung von Kirchberg:

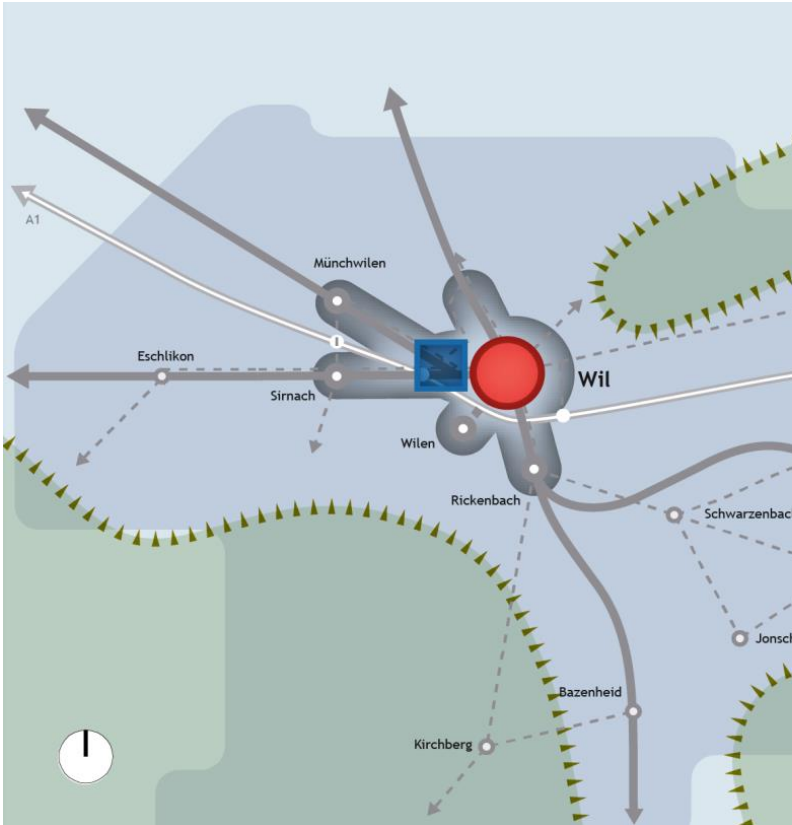
(vorbehältlich der im Onlinetool speziell auszuweisenden Innenentwicklungspotenziale)

|                                     | Bisher, nicht mehr gültig:<br>Bauzonendimensionierung 2017 | Ab sofort gültig:<br>Bauzonendimensionierung 2021 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Kapazitätsindex:                    | -4.8 %                                                     | -3.6 %                                            |
| Flächensumme für<br>Neueinzonungen: | keine                                                      | keine                                             |

## 2. Ausgangslage – Agglomerationsprogramme Regio Wil



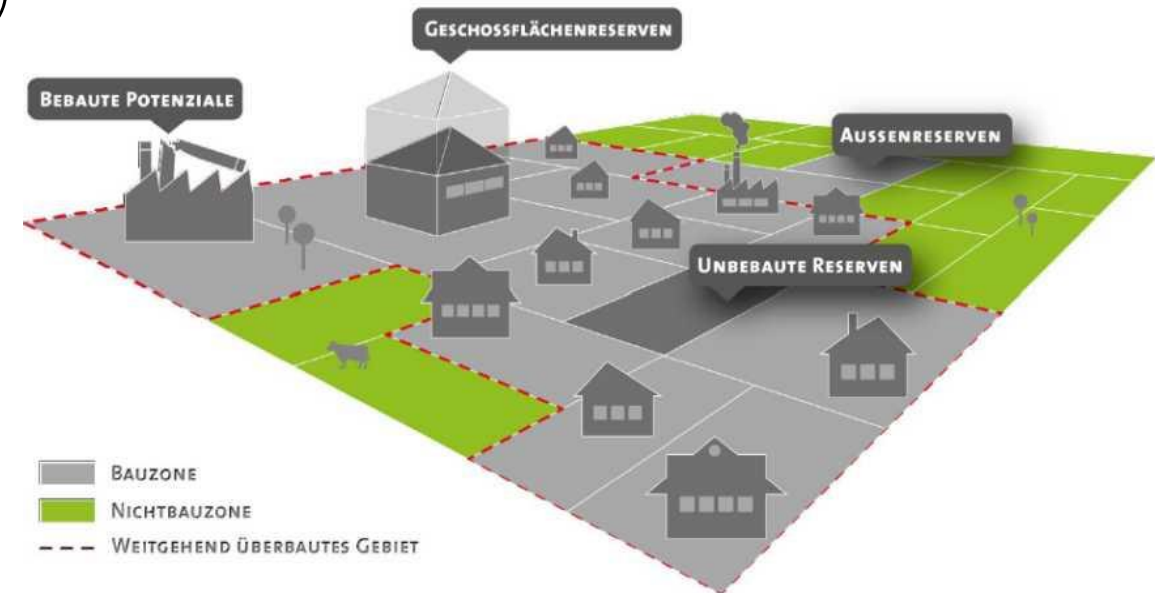
## 2. Ausgangslage – Agglomerationsprogramme Regio Wil



- Kirchberg liegt teilweise im **Agglomerationsgürtel**
- Gilt für Massnahmen der **2. bis 4. Generation** des Agglomerationsprogramms Wil
- Bei **Einzonungen von Wohn- und Mischzonen** ist eine **Innenentwicklungsstrategie** anzuwenden
- **Neue Kapazitäten** sollen innerhalb des bestehenden **Siedlungsgebietes** geschaffen werden
- **Verpflichtung** zum **Regionalen Arbeitszonenmanagement**
- **Neue Arbeitsplatzgebiete** vorzugsweise in **Wil West**
- **Einzonungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen und Anforderungen möglich**

## 2. Ausgangslage – Aufgaben Ortsplanungsrevision

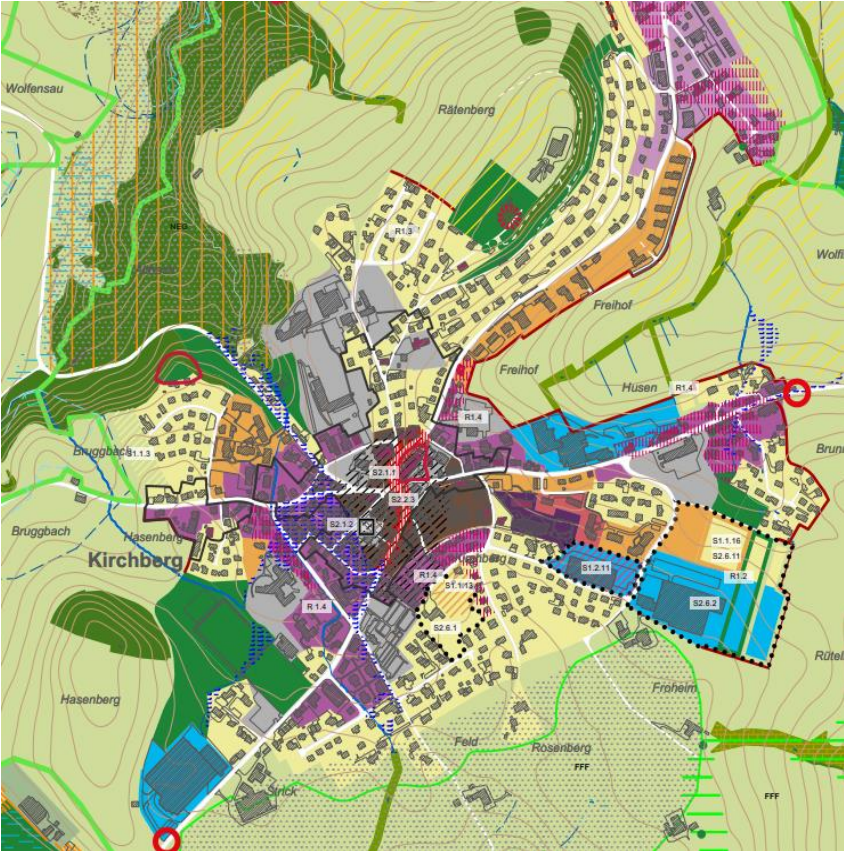
- Erarbeitung Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Überarbeitung der kommunalen Richtplanung
- Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung: Zonenplan und Baureglement
- *(Überarbeitung der Schutzverordnung (Natur- / Kulturgüter))*  
→ separates Verfahren



## 2. Ausgangslage – Instrumente Ortsplanungsrevision

|                | Innenentwicklungsstrategie       | Richtplan                               | Nutzungsplan                             | Bauprojekt                                |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Funktion       | 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                            |

## 2. Ausgangslage – Kommunale Richtplanung



- Vom Gemeinderat am 25.04.2023 erlassen
- Vom Kanton am 05.03.2024 zur Kenntnis genommen
- Kommunalen Richtplan - **Teil Siedlung / Landschaft**
  - Ein-, Aus- und Umzonungsgebiete
  - Verdichtungs- / Arealentwicklungsgebiete
  - Ortsbildschutz
  - Freizeitnutzung
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Natur- und Landschaftsentwicklung
- Kommunalen Richtplan - **Teil Verkehr / Infrastruktur**
  - Abstimmung Siedlung mit Verkehr
  - Fuss- und Veloverkehr
  - Öffentlicher Verkehr
  - Öffentliche Infrastrukturplanung
  - Energie

## 2. Ausgangslage – Instrumente Ortsplanungsrevision

|                | Innenentwicklungsstrategie       | Richtplan                               | Nutzungsplan                             | Bauprojekt                                |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Funktion       | 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                            |

# 3. Rahmennutzungsplanung – Anpassungsbedarf

- Abstimmung auf **übergeordnete Gesetzgebung**
- Umsetzung der **kommunalen Richtplanung**
- Weitere Anpassungen aufgrund **neuer Anforderungen / Bedürfnissen**

# 3. Rahmennutzungsplanung – Änderungen des Zonenplans

Formelle Änderungen:

- **Neue Zonenbezeichnungen**
- **Ersatz** von aufgehobenen **Zonen**

(Industriezonen, Gewerbe-Industriezonen, Grünzonen und übriges Gemeindegebiet)

Materielle Änderungen:

- **Um- / Aufzonungen**
- **Ein- / Auszonungen**

# 3. Rahmennutzungsplanung – Änderungen des Zonenplans

| Rechtskräftiges Baureglement |                                         | Neues Baureglement |                                                    |
|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|
| Grundnutzungszonen           |                                         |                    |                                                    |
| W2a/<br>W2b                  | 2-geschossige Wohnzone                  | W12                | Wohnzone                                           |
| W3                           | 3-geschossige Wohnzone                  | W14                | Wohnzone                                           |
| W4                           | 4-geschossige Wohnzone                  | W17                | Wohnzone                                           |
| WG2                          | 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone     | WG12               | Wohn- und Gewerbezone                              |
| WG3                          | 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone     | WG14               | Wohn- und Gewerbezone                              |
| WG4                          | 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone     | WG17               | Wohn- und Gewerbezone                              |
| DK                           | Dorfzone                                | K12                | Kernzone                                           |
| K3                           | 3-geschossige Kernzone                  | K14                | Kernzone                                           |
| K4                           | 4-geschossige Kernzone                  | K17                | Kernzone                                           |
| GI B                         | Gewerbe-Industriezone                   | A9                 | Arbeitszone                                        |
| GI A                         | Gewerbe-Industriezone                   | A20 III            | Arbeitszone                                        |
| IA                           | Industriezone                           | A20IV              | Arbeitszone                                        |
| IB                           | Industriezone                           | A20 IV             | Arbeitszone (inkl. besondere Nutzungsart Kieswerk) |
| OE                           | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA               | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen            |

- Neue Bezeichnungen der Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen und Kernzonen
  - Keine Geschossigkeit mehr
  - Bezeichnung ergibt sich aus der maximal möglichen Gesamthöhe
- Dorfzone zu Kernzone
- Gewerbe-Industriezonen und Industriezonen zu Arbeitszonen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Änderungen des Zonenplans

| Rechtskräftiges Baureglement            |                                                                                                               | Neues Baureglement                          |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundnutzungszonen                      |                                                                                                               |                                             |                                                                                                                                                                               |
| <b>IE</b><br><b>IE R</b><br><b>IE S</b> | Intensiverholungszone <ul style="list-style-type: none"><li>• Reitbetrieb</li><li>• Sport</li></ul>           | <b>IE</b><br><b>IE R</b><br><b>IE SF</b>    | Intensiverholungszone <ul style="list-style-type: none"><li>• Reitbetrieb</li><li>• Sport und Freizeit</li></ul>                                                              |
| <b>G</b><br><b>GF</b><br><b>GE</b>      | Grünzone <ul style="list-style-type: none"><li>• Freihaltung</li><li>• Erholung</li></ul>                     | <b>FiB</b><br><b>O</b><br><b>SF</b>         | Freihaltezone innerhalb Bauzone <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsplanung</li><li>• Sport und Freizeit</li></ul>                                                    |
| <b>Wz</b>                               | Weilerzone                                                                                                    | <b>WE</b>                                   | Weilerzone                                                                                                                                                                    |
| <b>L</b>                                | Landwirtschaft                                                                                                | <b>L</b>                                    | Landwirtschaft                                                                                                                                                                |
| <b>IL</b><br><b>IL T</b><br><b>IL G</b> | Intensivlandwirtschaftszone <ul style="list-style-type: none"><li>• Tierhaltung</li><li>• Gartenbau</li></ul> | <b>IL</b><br><b>IL T</b><br><b>IL G</b>     | Intensivlandwirtschaftszone <ul style="list-style-type: none"><li>• Tierhaltung</li><li>• Gartenbau</li></ul>                                                                 |
| <b>G</b><br><b>GS</b>                   | Grünzone (Zone des Nichtbaugebietes) <ul style="list-style-type: none"><li>• Schutz</li></ul>                 | <b>FaB</b><br><b>FaB O</b><br><b>FaB NH</b> | Freihaltezone ausserhalb Bauzone <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsplanung</li><li>• Natur- und Heimatschutz</li></ul>                                              |
| <b>S</b>                                | Skiabfahrtszone                                                                                               | <b>S</b>                                    | Skiabfahrts- und Skiübungsgelände                                                                                                                                             |
|                                         | Gebiete mit bestimmter Nutzungsart                                                                            |                                             | Bestimmte Nutzungsart (Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG)<br>1 Schaugärten<br>2 Bewegungsplatz für Pferde<br>3 Familiengärten<br>4 Kiesareal<br>5 Käsereibetrieb mit Betriebswohnungen |

– Grünzonen zu Freihaltezonen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Änderungen des Zonenplans

## **Materielle Änderungen:**

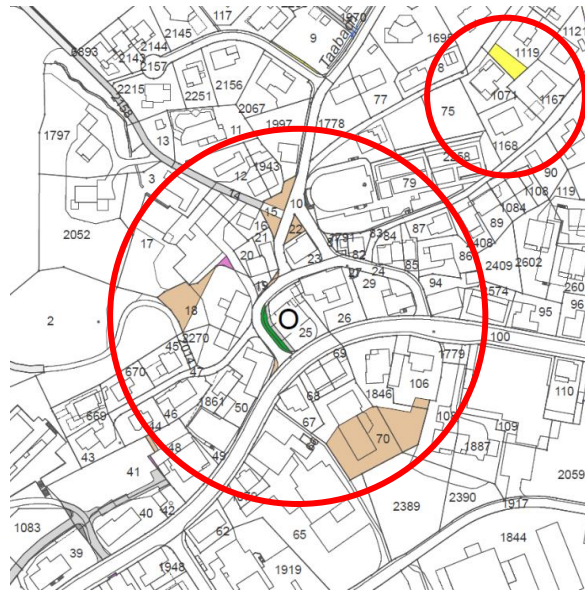
- Umsetzung Massnahmen Innenentwicklungsstrategie / kommunaler Richtplan
- Neuordnung Wohn- und Arbeitsnutzung (Aus-, Ein und Umzonungen)
- Anpassungen aufgrund neuem PBG (Zonenbezeichnungen)
- Bereinigungen aufgrund der Parzellenstrukturen

### 3. Rahmennutzungsplanung – Optimierung Zonenabgrenzung

## Beispiele:



Kirchberg



# Gähwil



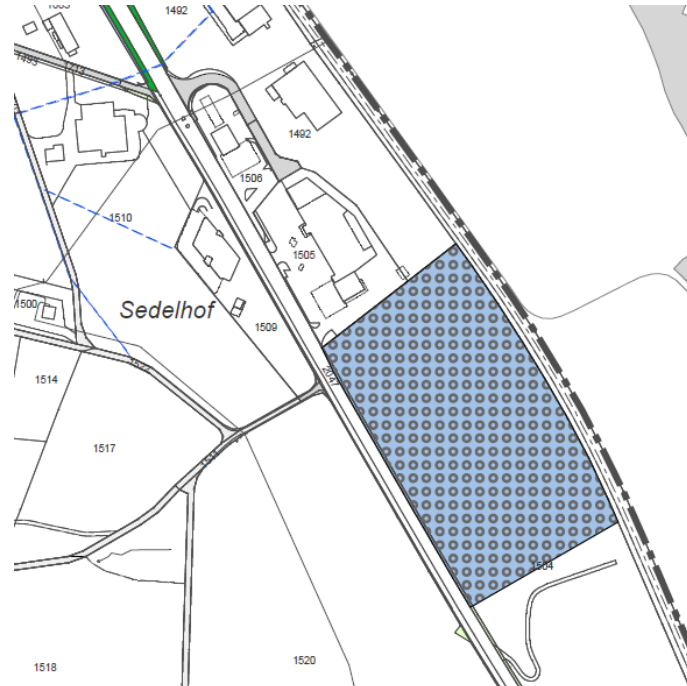
Stelz

# 3. Rahmennutzungsplanung – Einzonung

Stelz - Landwirtschaftszone L in Arbeitszone A20 III



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Einzonung

Nuetenwil - Landwirtschaftszone L in Wohn- / Gewerbezone WG12



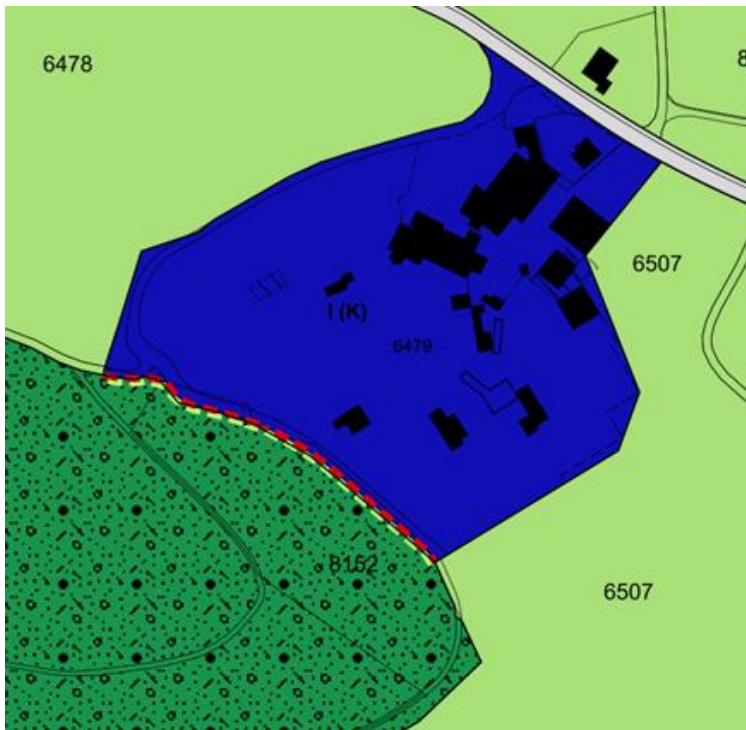
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Einzonung

Kieswerkareal - Landwirtschaftszone L in Arbeitszone A20 IV



rechtskräftiger Zonenplan



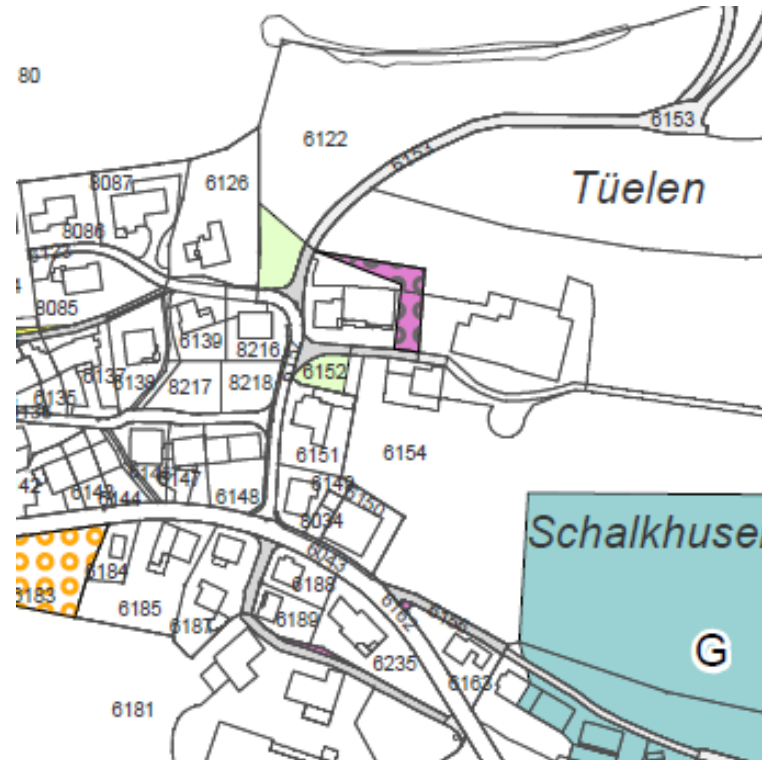
Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Einzonung / Auszonung

Schalkhusen - Landwirtschaftszone L in Wohn- und Gewerbezone WG12 / inkl. Kompensation



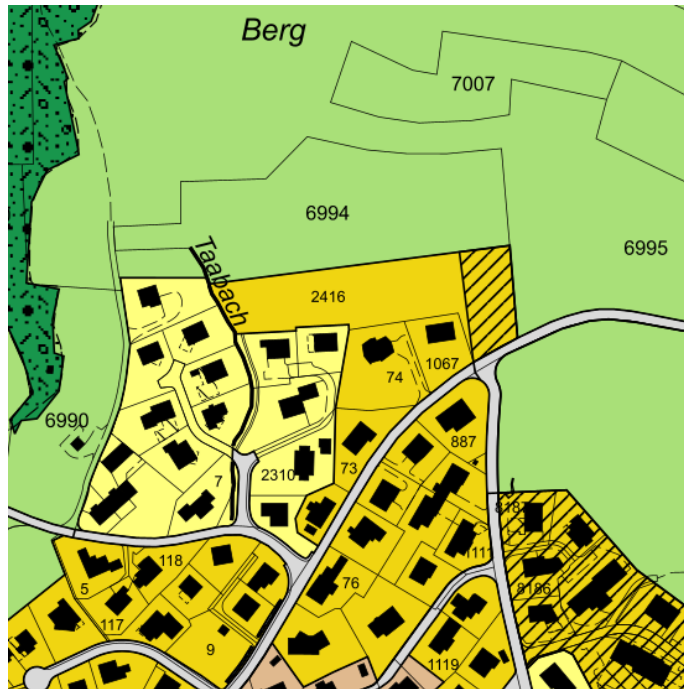
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

### 3. Rahmennutzungsplanung – Auszonung

# Gähwil - Wohnzone W2b in Landwirtschaftszone L



rechtskräftiger Zonenplan



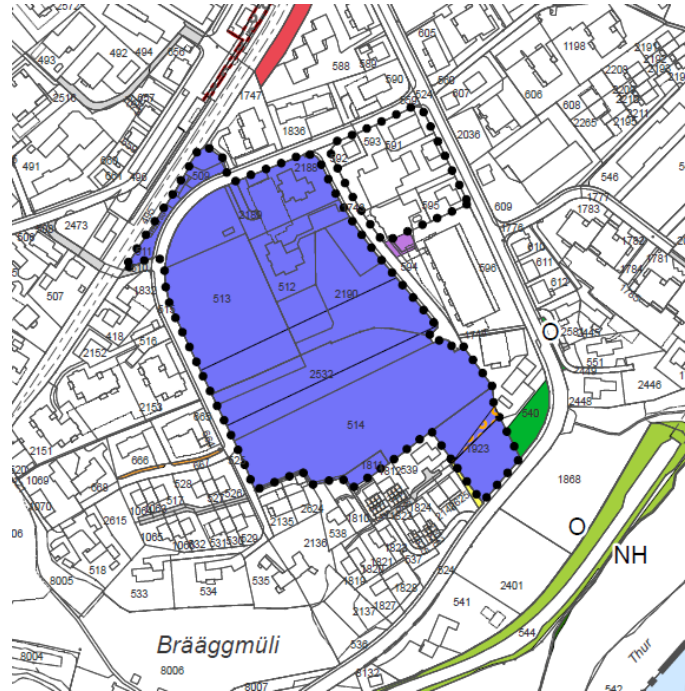
## Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid - Wohnzonen W2a bis W4 in Schwerpunktzone



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

## Gemäss PBG: Art. 19 Schwerpunktzonen (SPZ)

- **Definition:** Ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind
- **Festlegung im Rahmennutzungsplan:** Bestimmt die Nutzungsart und die Grenzabstände an den Zonengrenzen
- **Weitere Massangaben:** Kann zusätzliche Bestimmungen für Hauptbauten festlegen
- **SNP:** Es besteht abweichend von Art. 7 Abs. 3 Bst. c dieses Erlasses eine unbefristete **Pflicht zum Erlass von Sondernutzungsplänen**

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Gemäss BauR: Art. 10 Schwerpunktzone Zäpfehus (SPZ)

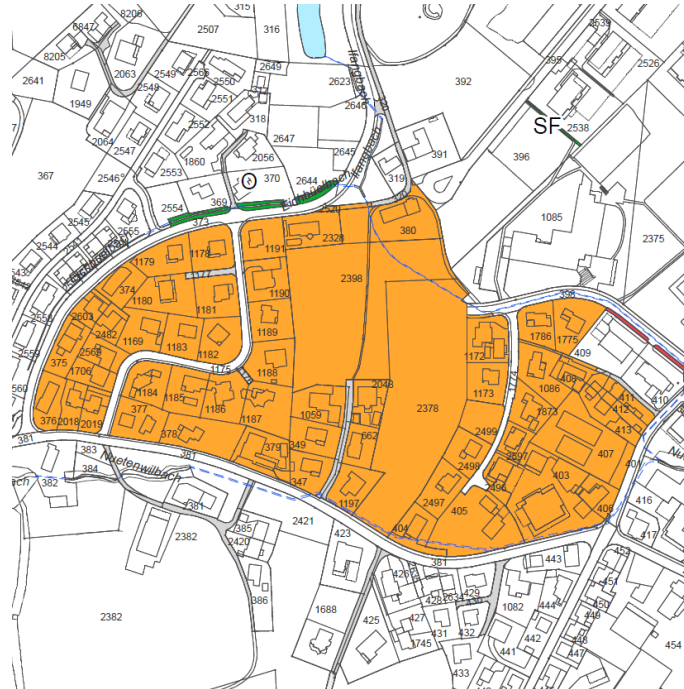
- **Zulässige Nutzungen:**
  - Zentrumsnutzungen (mehrheitlich Verkaufsflächen, Dienstleistungen, und Gewerbe mit Publikumsorientierung sowie Bildungsnutzungen)
  - Wohnen
  - Öffentliche Nutzungen
- **Bedingungen für Neubauten und Erweiterungen:** Neubauten und wesentliche Erweiterungen dürfen **nur auf Basis eines Sondernutzungsplans** realisiert werden

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid – Wohnzone W2b in Wohnzone W14



rechtskräftiger Zonenplan



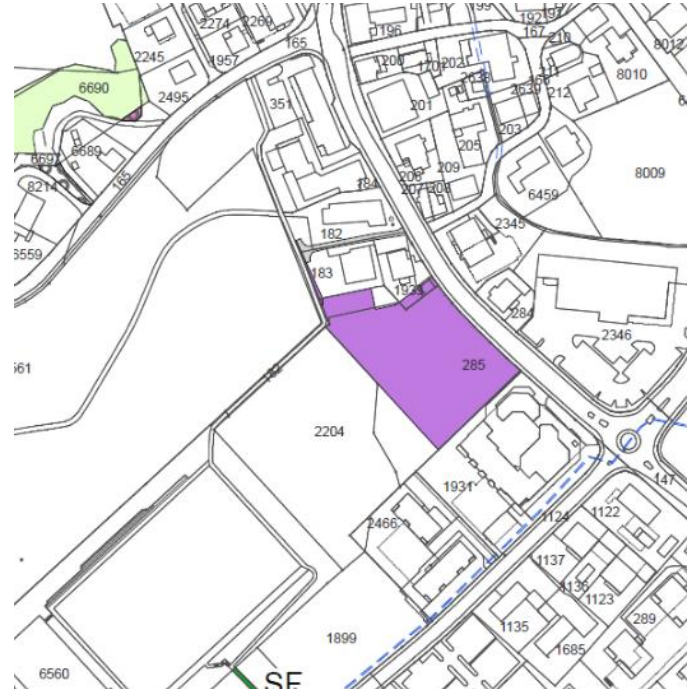
Zonenplanänderungen

### 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

# Bazenheid - Grünzone GE in Wohn- und Gewerbezone WG14



rechtskräftiger Zonenplan



## Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid - Industriezone I A in Arbeitszone A30



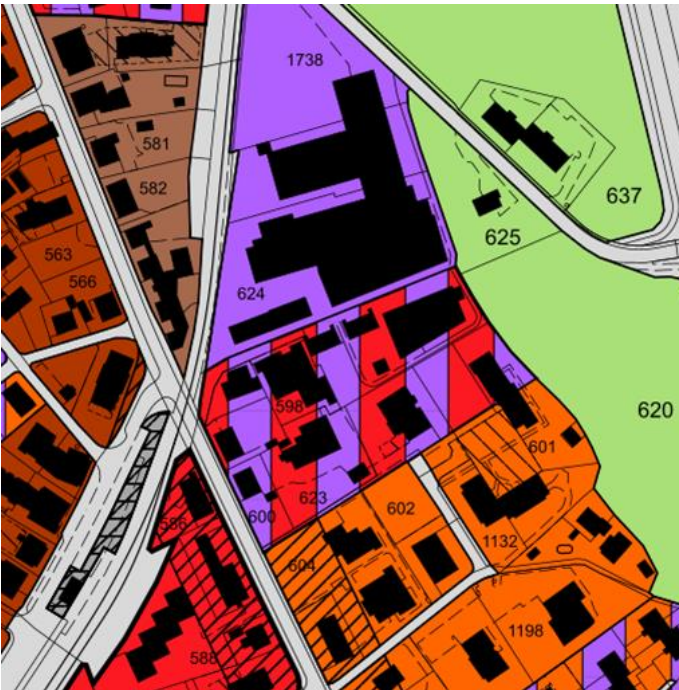
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid - Wohn- und Gewerbezone WG4 in Arbeitszone 20 III



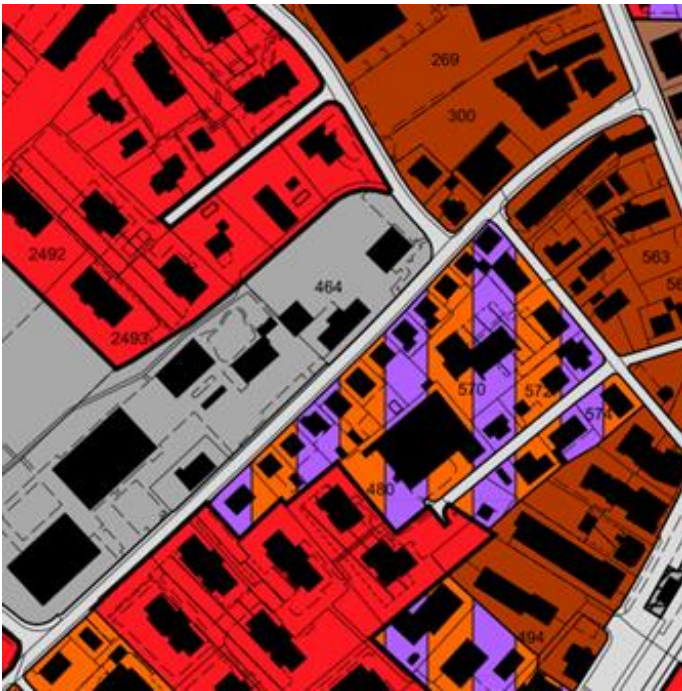
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid - Wohn- und Gewerbezone WG3 in Wohn- und Gewerbezone WG12



rechtskräftiger Zonenplan



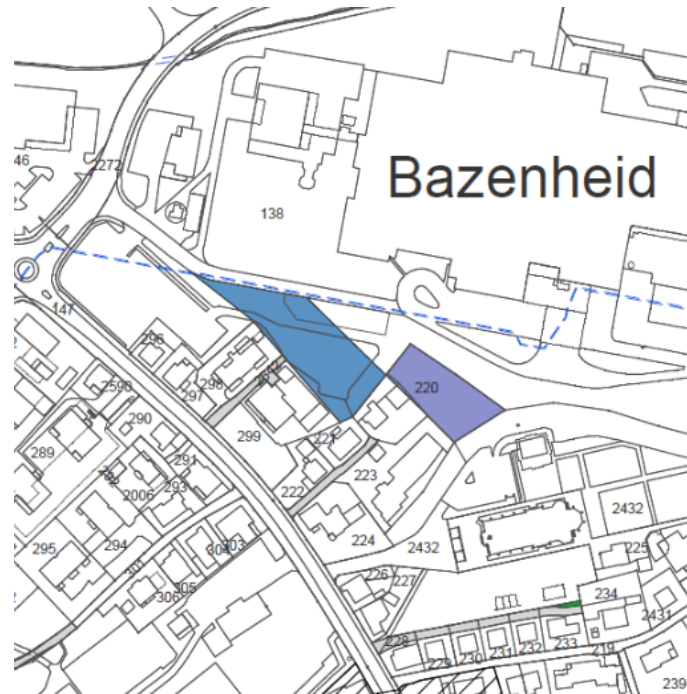
Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Bazenheid - Wohn- und Gewerbezone WG4 in Arbeitszone A20 | Arbeitszone A20 in Wohn- und Gewerbezone WG4



rechtskräftiger Zonenplan



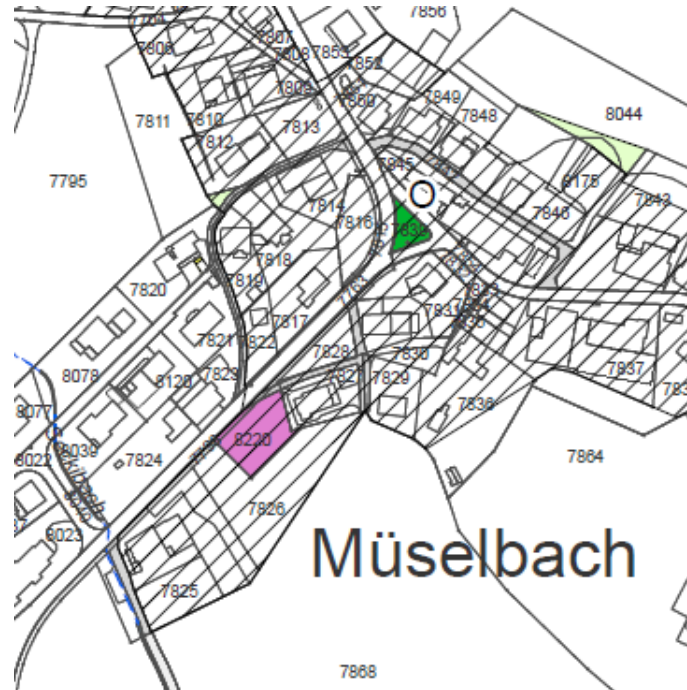
Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Müselbach - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Gewerbezone WG12



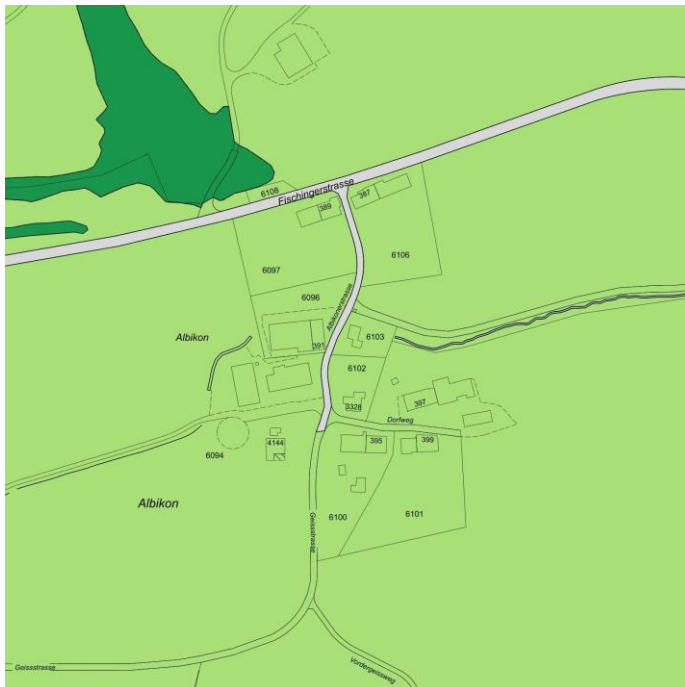
rechtskräftiger Zonenplan



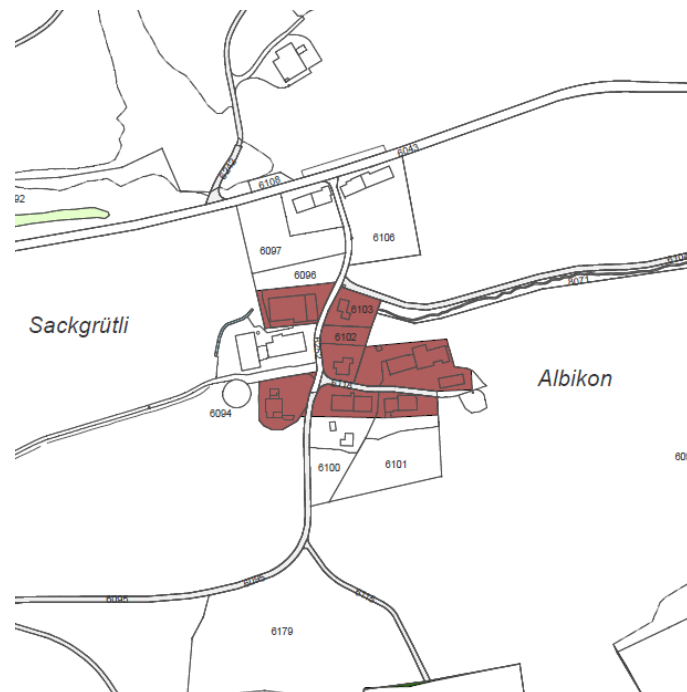
Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Albikon - Landwirtschaftszone L in Weilerzone



rechtskräftiger Zonenplan



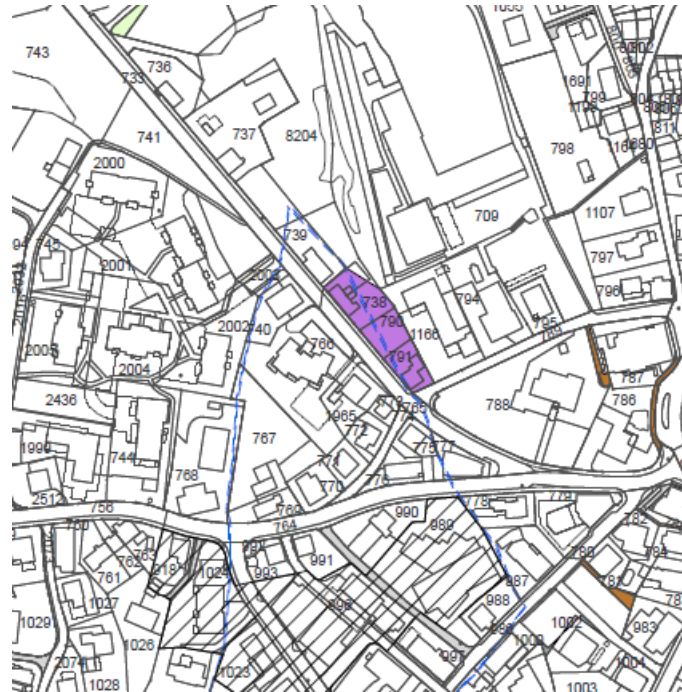
Zonenplanänderungen

# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Kirchberg - Wohnzone W2b in Wohn- und Gewerbezone WG14



rechtskräftiger Zonenplan

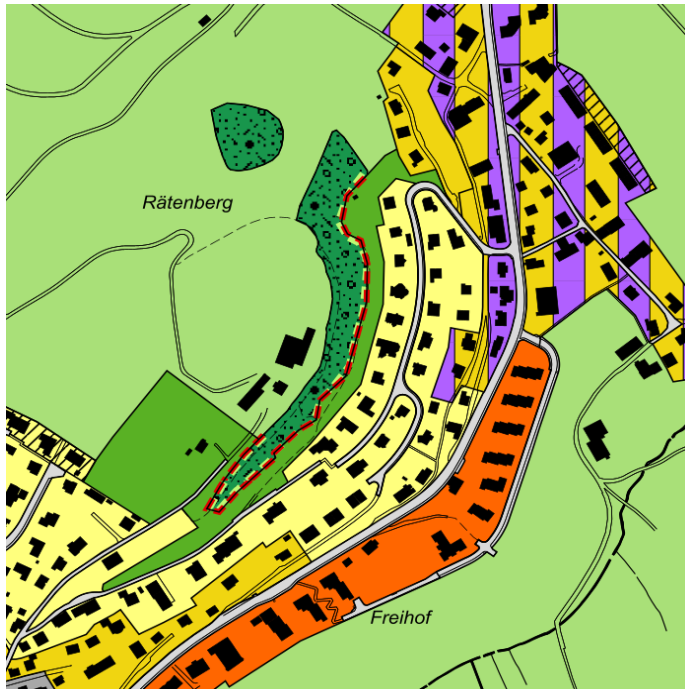


Zonenplanänderungen

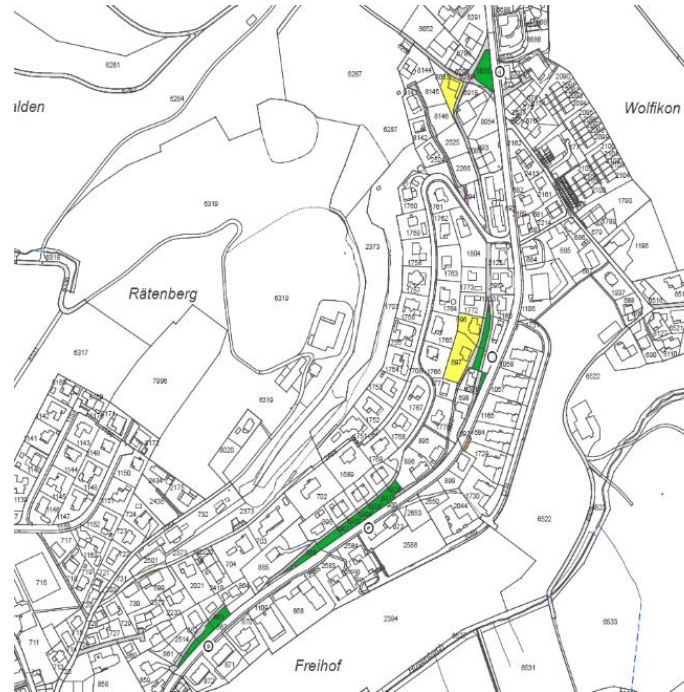
# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Kirchberg - Wohn- und Gewerbezone WG2 in Wohnzone W12 |

Wohn- und Gewerbezone WG2 in Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung



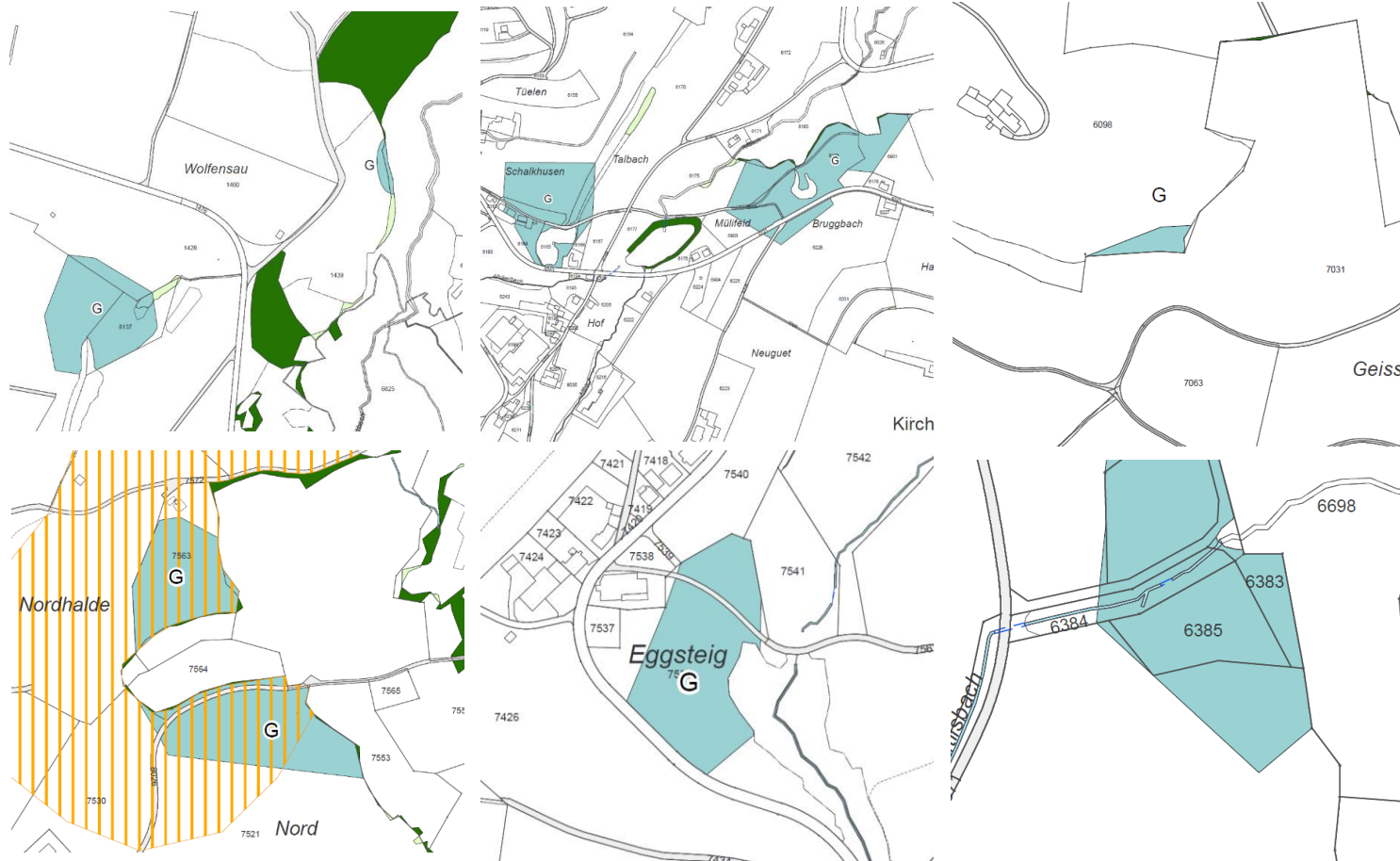
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderungen

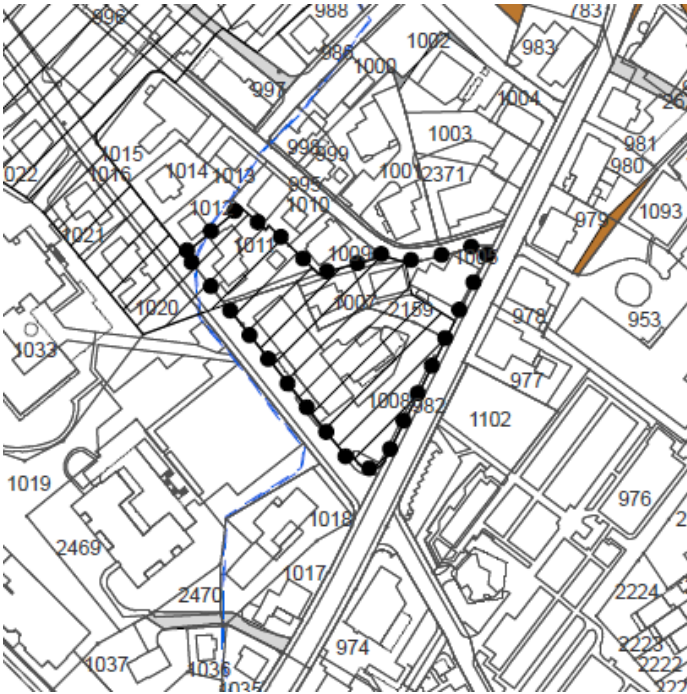
# 3. Rahmennutzungsplanung – Umzonung

Landwirtschaftszone in Schutzzone ausserhalb Bauzone - Gewässerschutz

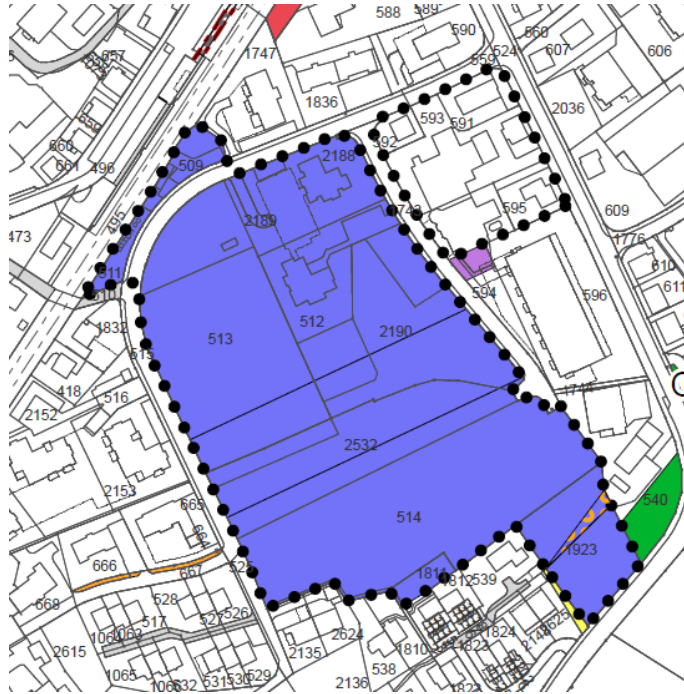


# 3. Rahmennutzungsplanung – Sondernutzungsplanpflicht

## 4 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht



Kirchberg (Gähwilerstrasse / Florastrasse)



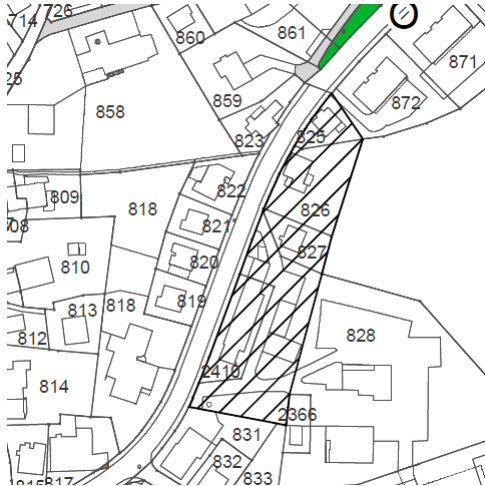
Bazenheid (Zäpfehus)



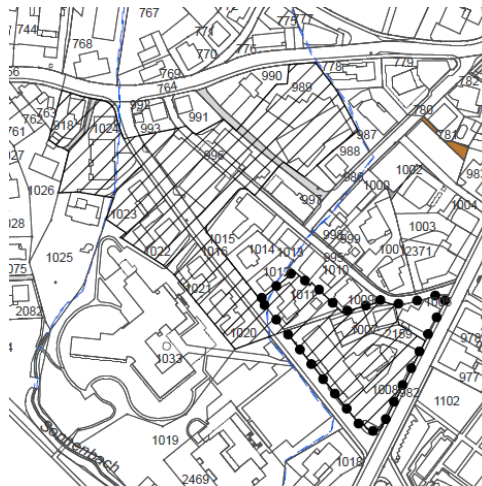
Bazenheid (Wilerstrasse / Neugasse / Konsumstrasse)

# 3. Rahmennutzungsplanung – Einordnungspflicht

6 Gebiete mit Einordnungspflicht → Strukturierungsgebiet (aus Schutzverordnung entlassen)



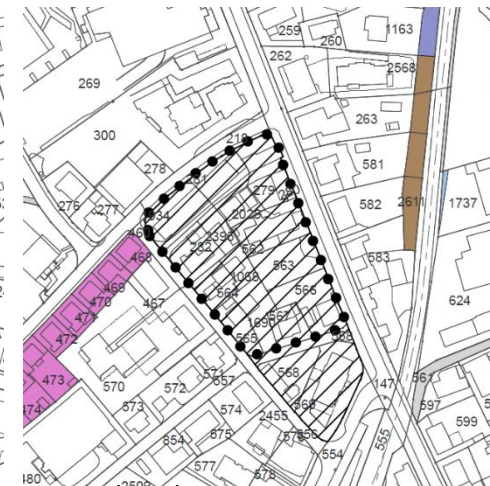
Kirchberg



Kirchberg



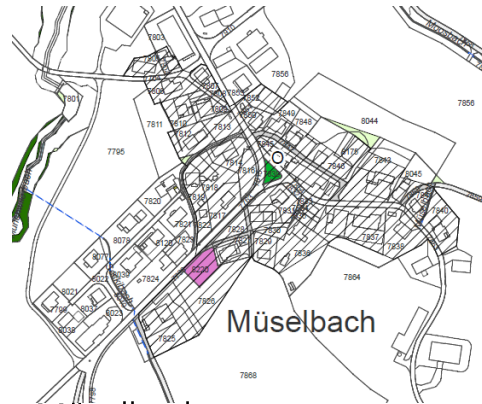
Bazenheid



Bazenheid



Dietschwil



Müselbach

# 3. Rahmennutzungsplanung – Baureglement

## Grundsätzliches:

- Aufhebung der Ausnützungsziffer (PBG sieht keine AZ mehr vor)
- Möglichkeit zur Einführung einer Baumassenziffer / Grünflächenziffer mit neuem PBG:
  - auf eine Einführung der Baumassenziffer wird verzichtet
  - Grosser Grenzabstand wird belassen
  - Einführung der Grünflächenziffer

**Innenentwicklung** als zentrales Ziel der Raumplanung.

# 3. Rahmennutzungsplanung – Baureglement

## Formelle Änderungen:

- Anpassungen aufgrund **neuem PBG**
- Fachliche Empfehlungen zur **Lesbarkeit**

## Materielle Änderungen:

- Übernahmen aus **Musterbaureglement** von VSGP

# 3. Rahmennutzungsplanung – Baureglement

**Anpassungen** aufgrund neuem **PBG**:

- Geschossigkeit entfällt
- Ausnutzungsziffer entfällt
- Neue Regelung Attikageschoss ersetzt durch Dachraum, Winkelmaß sowie Bruchteil je Fassadenabschnitt
- Terrainveränderung resp. Abgrabungen zwingend anzugeben

# 3. Rahmennutzungsplanung – Baureglement

| Zone            | Grünflächenziffer | Grenzabstand in m       |                                           | Gebäudehöhe in m    | Gesamthöhe in m | Gebäuelänge in m | max. Winkelmass des Dachraums | Bruchteil je Fasadenschnitt <sup>10)</sup> | Abgrabungen in m <sup>11)</sup> | Lärmempfindlichkeitsstufe<br>(Art. 43 LSV) |
|-----------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|
|                 |                   | gross                   | klein                                     |                     |                 |                  |                               |                                            |                                 |                                            |
| W12             | 0.4               | 8.00                    | 4.00                                      | 8.00                | 12.00           | 35.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | II                                         |
| W14             | 0.4               | 10.00                   | 5.00                                      | 10.00               | 14.00           | 45.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | II                                         |
| W17             | 0.4               | 12.00                   | 6.00                                      | 13.00               | 17.00           | 45.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | II                                         |
| WG12            | 0.3               | 8.00 <sup>4)</sup>      | 4.00                                      | 8.00 <sup>1)</sup>  | 12.00           | 40.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| WG14            | 0.3               | 10.00 <sup>4)</sup>     | 5.00                                      | 10.00 <sup>1)</sup> | 14.00           | 45.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| WG17            | 0.3               | 12.00 <sup>4)</sup>     | 6.00                                      | 13.00 <sup>1)</sup> | 17.00           | 50.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| SPZ Z           | --                | --                      | 6.00 <sup>5)</sup>                        | --                  | --              | --               | --                            | --                                         | --                              | III                                        |
| A9              | --                | --                      | 5.00 <sup>2)</sup><br>10.00 <sup>3)</sup> | 6.00                | 9<br>9.00       | --               | --                            | --                                         | --                              | III                                        |
| A20 III         | --                | --                      | 5.00 <sup>2)</sup><br>10.00 <sup>3)</sup> | 16.00<br>--         | 20.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | III                                        |
| A20 IV          | --                | --                      | 5.00 <sup>2)</sup><br>10.00 <sup>3)</sup> | 16.00<br>--         | 20.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | IV                                         |
| A30             | --                | --                      | 5.00 <sup>2)</sup><br>15.00 <sup>3)</sup> | --                  | 30.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | IV                                         |
| K12             | --                | --                      | 4.00                                      | 9<br>8.00           | 9<br>12.00      | 40.00            | 60°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| K14             | --                | --                      | 4.00                                      | 10.00 <sup>1)</sup> | 14.00           | 45.00<br>--      | 60°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| K17             | --                | --                      | 4.00                                      | 13.00 <sup>1)</sup> | 17.00           | 45.00<br>--      | 60°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| OeBA            | 0.3               | --                      | diverse<br>5.00                           | --                  | 17.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | II                                         |
| IE SF           | --                | --                      | 4.00                                      | --                  | 12.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | IV                                         |
| IE R            | --                | --                      | 5.00                                      | 8.00                | 12.00           | 45.00            | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | IV                                         |
| FiB             | --                | --                      | 4.00                                      | --                  | 12.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | --                                         |
| FaB             | --                | --                      | 4.00                                      | --                  | 12.00           | --               | --                            | --                                         | --                              | --                                         |
| WE              | --                | --                      | 4.00                                      | 6.00                | 9.00            | --               | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| L <sup>6)</sup> | --                | 9<br>5.00               | 5.00<br>4.00                              | 9.00<br>8.00        | 12.00           | 9<br>35.00       | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |
| L <sup>7)</sup> | --                | 9<br>5.00 <sup>8)</sup> | 5.00<br>--                                | --                  | --              | 50.00<br>--      | --                            | --                                         | --                              | III                                        |
| IL G / IL T     | --                | --                      | 5.00                                      | 5.50 <sup>9)</sup>  | 8.50            | --               | 45°                           | 2/5                                        | 1.50                            | III                                        |

- 1) Pro Gewerbegeschoss (min 60% gewerblich genutzt) erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.00 m.
- 2) Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone sowie gegenüber der Landwirtschaftszone.
- 3) Grenzabstand gegenüber allen anderen Zonen.
- 4) Für reine Gewerbebauten gilt allseits der kleine Grenzabstand.
- 5) Gilt nur gegenüber der Zonengrenze.
- 6) Diese Masse gelten nur für Wohnbauten.
- 7) Diese Masse gelten nur für nicht Wohnbauten.
- 8) Diese Masse gilt nur gegenüber Bauzonen.
- 9) Für Bauten und Anlagen der Tierhaltung.
- 10) Gemäss Art. 8 Kernzone (K) und Art. 25 Dachraum dieses Baureglements.
- 11) Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).

# 3. Baureglement – Ökologie / Umgebungsgestaltung

- **Ökologischer Ausgleich** → PBG nimmt Gemeinden in die Pflicht
- **Diverse Neueinführungen** aufgrund übergeordneter Gesetze
  - Grünflächenziffer
  - Ökologische Gestaltung
  - Umgebungsgestaltung
  - Regenwassermanagement
  - Lichtemissionen
  - Siedlungsrand

# 3. Baureglement – Mehrwertabgabe

## Art. 40 Kommunale Mehrwertabgabe

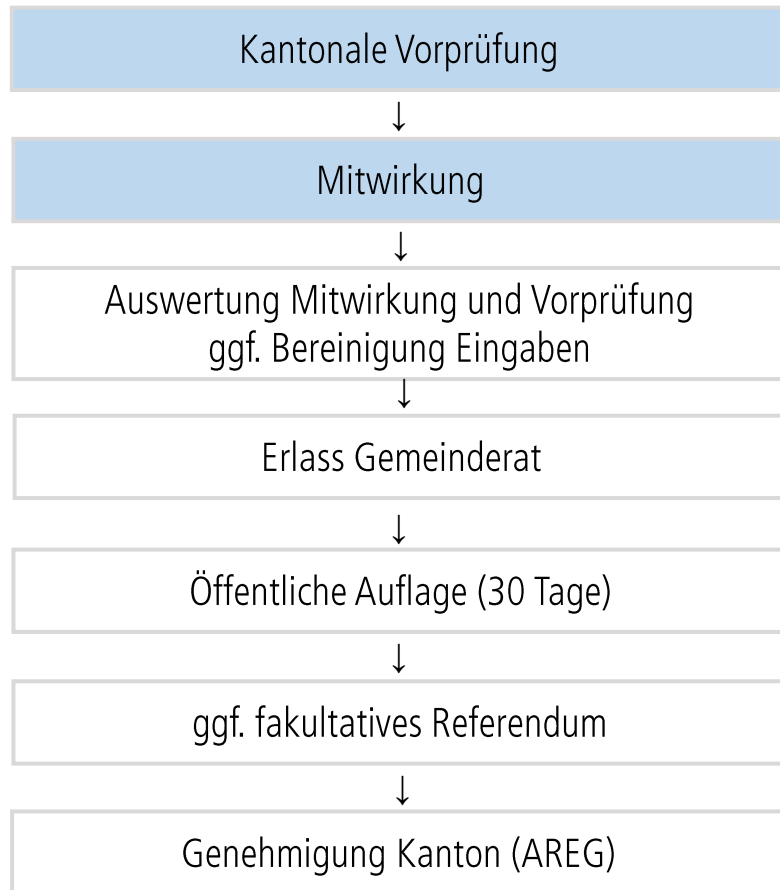
- <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Ein-, Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben. Wenn die Mehrwerte aus Auf- oder Umzonungen der Kompensation von anderweitig entstandenen Planungsnachteilen der betroffenen Grundeigentümer dienen, kann auf eine kommunale Mehrwertabschöpfung verzichtet werden.
- <sup>2</sup> Die kommunale Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- <sup>3</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden zweckgebunden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet.

- **Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe**
  - Zusätzliche (zur kantonalen Mehrwertabgabe auf Einzonungen) kommunale Mehrwertabgabe für Einzonungen
  - Neue Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen
  - Für aktuelle Zonenplanänderungen käme die Regelung nicht zur Anwendung (erst für inskünftige Zonenplanänderungen)

# 4. Mitwirkung

- Informationsveranstaltung von heute als Start der Mitwirkung
- Mitwirkungsfrist vom **13. November 2024 - 31. Januar 2025**
- **Nutzen Sie die E-Mitwirkung!**
- Angebot Fragestunden auf **Anmeldung bei der Ratskanzlei:**
  - 05. Dezember 2024 15:30 bis 19:00 Uhr
  - 08. Januar 2024 15:00 bis 19:00 Uhr
- **Fragen?** Wenden Sie sich an die Ratskanzlei!
- **[www.mitwirken-kirchberg.ch](http://www.mitwirken-kirchberg.ch)**

# 5. Weiteres Vorgehen – Verfahrensablauf



- Unterlagen gleichzeitig zur Mitwirkung beim Kanton zur Vorprüfung
- Mitwirkung vom **13. November 2024** bis zum **31. Januar 2025**
- evtl. 2. Vorprüfung / 2. Mitwirkung

# 6. Fragen / Diskussion

