

# Revision der Ortsplanung Mitwirkung / Vorprüfung Zonenplan und Baureglement

Bericht

---

28. August 2025

---

1. Mitwirkung

---

Stadt Gossau  
Revision der Ortsplanung  
Zonenplan und Baureglement  
Bericht

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Qualitätsmanagement  
250808 | ame

4.3235.002.424.02:Mitwber\_RNP\_250808

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.1.1 Mitwirkung	7
1.1.2 Vorprüfung	7
<b>1.2 Information</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Eingaben</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Auswertung</b>	<b>8</b>
1.4.1 Allgemeines	8
1.4.2 Persönlichkeitsschutz	8
<b>1.5 Definitionen &amp; Abkürzungen</b>	<b>9</b>
<b>2 Zonenplan</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Grundsätzliches</b>	<b>10</b>
2.1.1 Darstellung	10
2.1.2 Grundsätzliche Konzeption	10
2.1.3 Autobahnanschluss Appenzell	12
2.1.4 Arnegg	13
<b>2.2 Wohnzone</b>	<b>13</b>
2.2.1 Lärchensteig Ost	13
2.2.2 Fenn-Geissberg	15
2.2.3 Fenn	16
2.2.4 Sonnenbüel	16
2.2.5 Chellenweier	17
2.2.6 Berg, Arnegg	18
2.2.7 Lerchenstrasse 7	19
2.2.8 Falkenstrasse 18/20	19
2.2.9 Wiesenweg	20
2.2.10 Multstrasse/Talstrasse/Gozenbergstrasse	20
2.2.11 Hofegg	21
2.2.12 Bischofszellerstrasse Arnegg	21
<b>2.3 Wohn-/Gewerbezone</b>	<b>22</b>
2.3.1 Bahnhof	22
2.3.2 Bächigenstrasse	23
2.3.3 Bischofszellerstrasse	24
<b>2.4 Arbeitszone</b>	<b>25</b>
2.4.1 Mülmoos	25
2.4.2 Heimat	25

2.4.3	Erlenmühle	26
2.4.4	Höhenregelung Arbeitszonen	26
2.4.5	Oberdorf	28
2.4.6	Bächigenstrasse	29
<b>2.5</b>	<b>Kernzone</b>	<b>29</b>
2.5.1	Quellenhof	29
2.5.2	Andwilerstrasse, Arnegg	30
2.5.3	Säntisstrasse	30
2.5.4	Poststrasse	31
	<b>Intensiverholungszone</b>	<b>32</b>
2.5.5	Mooswiesen (VP 4.3 q)	32
<b>2.6</b>	<b>Öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>32</b>
2.6.1	Dimensionierung der Aussenreserven	32
2.6.2	Waffenplatz Neuchlen-Anschwilen	33
<b>2.7</b>	<b>Schwerpunktzone</b>	<b>34</b>
2.7.1	Quellenhof Q2	34
2.7.2	Haldenstrasse/Kirchstrasse	34
2.7.3	Freiverlad	35
2.7.4	KABE-Areal	35
2.7.5	Quellenhof	36
<b>2.8</b>	<b>Freihaltezone</b>	<b>37</b>
	Mattenwald (VP 4.1 a)	37
2.8.1	Im Park	37
2.8.2	Hinterweg	38
2.8.3	Südlich Parkstrasse	38
2.8.4	Bruggwies	39
2.8.5	Gozenberg	39
2.8.6	Oberdorf	39
2.8.7	Walter Zoo	40
2.8.8	Oberdorfbach	40
<b>2.9</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>41</b>
2.9.1	Tanklager, Arnegg	41
2.9.2	Mooswiesen	41
2.9.3	Flawilerstrasse Süd	41
2.9.4	Niederdorf Nord	43
2.9.5	Blatten, Arnegg	44
2.9.6	Zehnstadelacker, Arnegg	44
2.9.7	Oberdorf	44
<b>2.10</b>	<b>Intensiv-landwirtschaftszone</b>	<b>45</b>
2.10.1	Moosgarten	45

2.10.2	Herisauerstrasse	45
<b>2.11</b>	<b>Sondernutzungsplanpflicht</b>	<b>46</b>
2.11.1	Generelle Zurückhaltung	46
2.11.2	Berg, Arnegg	46
2.11.3	Städeli	47
<b>2.12</b>	<b>Besondere Nutzung</b>	<b>47</b>
2.12.1	Nutzungsbeschränkung ÖBA	47
2.12.2	Beschränkung Detailhandel Eichen	47
2.12.3	Beschränkung Detailhandel Mooswiesstrasse	48
<b>2.13</b>	<b>Gebiet mit Einordnungsgebot</b>	<b>49</b>
2.13.1	Einordnungsgebot	49
<b>2.14</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>49</b>
2.14.1	Breitfeldstrasse	49
2.14.2	Oberdorf	50
2.14.3	Schoretshuebstrasse	50
<b>2.15</b>	<b>Wald</b>	<b>50</b>
2.15.1	Bestockung entlang der Autobahn	50
<b>2.16</b>	<b>Gewässer</b>	<b>51</b>
2.16.1	Privater Weier	51
<b>3</b>	<b>Baureglement</b>	<b>52</b>
<b>3.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>52</b>
3.1.1	Allgemeine Rückmeldungen zum Baureglement	52
<b>3.2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>53</b>
3.2.1	Zweck	53
3.2.2	Wohn-Bruttogeschossfläche	54
3.2.3	Gebiet mit bestimmter Nutzungsart	55
3.2.4	Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht	56
<b>3.3</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>57</b>
3.3.1	Wohn-/Gewerbezone	57
3.3.2	Kernzone	58
3.3.3	Freihaltezone	59
3.3.6	Besondere Bauweise	60
<b>3.4</b>	<b>Nutzungs- und Bauvorschriften</b>	<b>62</b>
3.4.1	Mobilitätskonzept	62
3.4.2	Duldungspflicht	64
3.4.3	Abstellplätze für Velos	64
3.4.4	Spiel- und Begegnungsbereiche	65
3.4.5	Massgebendes Terrain	67

3.4.6	Tabelle der Regelbaumasse für Hauptbauten	68
3.4.7	Erhöhung der Gebäudehöhe	76
3.4.8	Verhältnis von Grenz- und Strassenabstand	77
3.4.9	Strassenabstand	78
3.4.10	Klein- und Anbauten	81
3.4.11	Vorbauten und Dachvorsprünge	81
3.4.12	Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	84
3.4.13	Terrainveränderungen	84
3.4.14	Heckenabstand	85
3.4.15	Gebiete mit Einordnungsgebot	85
3.4.16	Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	87
3.4.17	Grünflächenziffer	88
3.4.18	Lichtemissionen	89
<b>3.5</b>	<b>Verfahren und Vollzug</b>	<b>89</b>
3.5.1	Bauberatung	89
3.5.2	Ersatzabgaben	90
<b>3.6</b>	<b>Schluss-bestimmungen</b>	<b>90</b>
3.6.1	Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	90
3.6.2	Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 34)	91

# 1 Einleitung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

### 1.1.1 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sorgen die Planungsbehörden dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Planung mitwirken kann. Gemäss Art. 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (nPBG) sorgen die Gemeinden für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung. Gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet der Stadtrat der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung. Gemäss Art. 4 RPG sind die Planungsinstrumente öffentlich.

### 1.1.2 Vorprüfung

Gemäss Art. 35 nPBG kann die politische Gemeinde Entwürfe von Zonenplänen und Baureglementen dem Amt für Raumentwicklung (AREG) zur Vorprüfung unterbreiten. Das AREG hört die betroffenen kantonalen Fachstellen an und beurteilt die Recht- und Zweckmässigkeit. Sie achtet dabei auf die Wahrung des raumplanerischen Ermessens. Die Rahmennutzungsplanung wurde im Juni 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ging am 10. April 2025 bei der Stadtkanzlei ein.

## 1.2 Information

Die Bevölkerung hatte von Ende August bis Ende November 2024 die Möglichkeit, sich wie folgt über die Revision der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu informieren:

- Informationsbroschüre an alle Haushaltungen
- Informationsveranstaltung vom 22. August 2024 in Gossau
- Informationsveranstaltung vom 23. August 2024 in Arnegg
- Versammlung der Dorfkorporation Arnegg vom 23. September 2024
- E-Partizipationsplattform ([mitwirken.stadtgossau.ch](https://mitwirken.stadtgossau.ch))

Während der gesamten Mitwirkungsfrist bestand nach Voranmeldung auch die Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen mit der Stadtentwicklung, die rege genutzt wurde.

## 1.3 Eingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind rund 85 Eingaben eingegangen. Dies entspricht einer Beteiligung von weniger als 5 % aller Personen, die ein Grundstück in der Bauzone besitzen (Annahme: ca. 2'000 Personen). 95 % der Grundeigentümer haben sich somit nicht zum Entwurf des Rahmennutzungsplanes geäußert, was auf eine Zustimmung oder eine neutrale Haltung gegenüber den Vorschlägen des Stadtrats schliessen lässt. Auch wenn das Ergebnis statistisch nicht repräsentativ ist, helfen die Eingaben, den Klärungsbedarf abzuschätzen.

Auf der Ebene des grundeigentümergeleiteten Rahmennutzungsplans enthält die Mitwirkung vor allem Einzelanliegen. Insbesondere haben sich auch einzelne Verbände an der Mitwirkung beteiligt und im Lichte ihres Verbandszwecks Stellung genommen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Forderung nach einer Lockerung der Regelbaumasse zugunsten einer weiteren Intensivierung der Bebauung ausnahmslos von institutionellen Anlegern, Investoren und Bauträgern erhoben wurde, während von privaten Grundstückseigentümern keine Kritik geäußert wurde.

## 1.4 Auswertung

### 1.4.1 Allgemeines

Der Stadtrat hat alle Eingaben im Lichte der Vorprüfungsergebnisse thematisch ausgewertet und für die weitere Planung geprüft. Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen und Begründungen sowie die zwingenden Vorgaben aus der Mitwirkung zusammen und erläutert deren Berücksichtigung in der weiteren Planung. Dies ermöglicht es, die Eingaben in ihrer Gesamtheit zu erfassen und zu beantworten. Dies verbessert auch die Lesbarkeit, da Wiederholungen vermieden werden und der Umfang reduziert wird. Für die Beurteilung durch den Stadtrat wurden immer die vollständigen Eingaben beigezogen.

### 1.4.2 Persönlichkeitsschutz

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die Vernehmlassenden nicht namentlich genannt.

## 1.5 Definitionen & Abkürzungen

### **Aufzoning**

Als Aufzoning wird eine Nutzungsintensivierung innerhalb der gleichen Zonenart verstanden.

### **Abzoning**

Als Abzoning wird eine Nutzungsextensivierung innerhalb der gleichen Zonenart verstanden.

### **Umzoning**

Als Umzoning wird die Zuweisung zu einer andern Zonenart verstanden.

### **Aus-/Einzoning**

Als Aus- bzw. Einzoning wird der Übergang einer Fläche von einer Zone des Nichtbaugebietes in eine Zone des Baugebietes verstanden. Vorhaben in Zonen des Nichtbaugebietes erfordert die Zustimmung der kantonalen Behörden.

### **E-BauR / E-ZPL**

Damit sind die der Mitwirkung und Vorprüfung unterstellten Entwürfe des Baureglements (BauR) und des Zonenplanes (ZPL) gemeint.

### **aBauG / nPBG**

Damit ist das «alte» kantonale Baugesetz bzw. das «neue» kantonale Planungs- und Baugesetz gemeint. Durch die Revision der Ortsplanung wird in der Stadt Gossau zugleich das aBauG durch das nPBG «ersetzt».

### **RPG**

### **RPG/RPV**

Raumplanungsgesetz/Raumplanungsgesetz des Bundes.

## 2 Zonenplan

### 2.1 Grundsätzliches

#### 2.1.1 Darstellung

*Der Inhalt des Zonenplanes sei zu reduzieren. Der Zonenplan sei überladen. Vieles sei bereits im nPBG, im Baureglement oder in den Merkblättern enthalten.*

Die Darstellung des Zonenplans wird durch den Kanton vorgegeben. Es besteht daher grundsätzlich kein inhaltlicher Spielraum. Dennoch wird versucht, die Darstellung im engeren Sinne im Rahmen der Vorgaben weiter zu optimieren.

#### 2.1.2 Grundsätzliche Konzeption

*Im neuen Zonenplan würden diverse Unternehmen (KMU) in ihrer Entwicklung komplett ausgebremst und hatten keine Möglichkeit mehr, ihre Betriebe zu vergrössern, respektive würden mit Auflagen noch mehr unter Druck gesetzt. Einige Beispiele aus dem Zonenplan, wo Unternehmungen massiv eingeschränkt würden:*

- *Alfred Schmid AG, Kirchstrasse 59 in Gossau.*
- *Alder-Zani AG, Kirchstrasse Gossau*
- *Vanzo Schreinerei, Flawilerstr. 94 in Gossau*
- *Ledergerber Gartenpflege, Flawilerstr. 79 Gossau*
- *AS Moto Sport GmbH, Flawilerstr. 80 Gossau*
- *ERAG, Werkstrasse in Arnegg*
- *Hefti Garage Werkstrasse in Arnegg*

Der pauschalen Kritik am Zonenplan kann der Stadtrat nicht folgen. Der Zonenplan basiert auf dem partizipativ erarbeiteten und vom Parlament beschlossenen Stadtentwicklungskonzept. Diese Strategie wurde vom Stadtrat im Richtplan konkretisiert, der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung unterzogen und vom Parlament erlassen. Ziel des Stadtrates ist es, die oft widersprüchlichen Ansprüche auf der Basis der Entwicklungsziele zu einem Ganzen zu koordinieren.

Mit einer Ausnahme hat keiner der vermeintlich Betroffenen den Zonenplanentwurf kritisiert. Der Stadtrat sieht jedoch verschiedene Anpassungen vor, insbesondere im Bereich der Kirchstrasse. Auf die entsprechenden Geschäfte kann verwiesen werden.

Die Festlegungen für die Kirchstrasse basieren auf folgenden Überlegungen: Im STEK wird eine quartiersbezogene Strategie definiert. Unter

anderem für das Zentrum entlang der St. Gallerstrasse (Ze1) und den Bahnhof Ost (Ze3), aber auch für die Schwerpunktstandorte für die gewerbliche Entwicklung (Wi 1-4). Im Raumkonzept und im Strategieplan Innenentwicklung ist das Areal Kirchstrasse als Potenzialgebiet "Vorrang Innenentwicklung" definiert. Das Umstrukturierungspotenzial ist erkannt und definiert. Im Richtplan erfolgt dann eine Unterteilung in Wohn- und Mischgebiete. Zonenweise werden auch konkrete Festlegungen getroffen (z.B. GS 2.4.8). Diese Strategie wird nun im Zonenplan eigentümergebunden umgesetzt.

Die erwähnten Betriebe an der Flawilerstrasse befinden sich bereits heute im übrigen Gemeindegebiet, das nicht Bauzone ist. Eine Einzonung dieser Parzellen und die damit verbundene Erweiterung des Siedlungsgebietes ist nicht im Sinne der Innenentwicklung. Auch im Richtplan (N 0.2) ist festgehalten, dass das Siedlungsgebiet, mit Ausnahme von untergeordneten Arrondierungen, innerhalb von 15 Jahren nicht erweitert wird. Zudem wird die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Einzonung in Frage gestellt. Für die Eigentümer dieser Parzellen ändert sich durch die Einzonung nichts an der Bestandesgarantie.

Bezüglich der Beispiele in Arnegg wird auf die laufenden Entwicklungen an der Stationstrasse verwiesen. Diese Umstrukturierung im Zentrum von Arnegg ist zwingend zu koordinieren. Das STEK sagt dazu: Zur Stärkung des Dorfkerns (Ar1) sind "Umnutzungen zur Stärkung des Dorfkerns aus gesamtheitlicher Sicht aktiv zu steuern und zu begleiten". Die genaue Abgrenzung der Zonen wurde im Laufe der Planung entwickelt. Da keine konkrete Anpassung beantragt wird, kann diese Frage nicht näher beantwortet werden.

Vgl. auch STEK: Ze 1, Ze 3, Wi 1-4, Ar 1 / Raumkonzept: Kap. 5.2.5.2 / Strategieplan Innenentwicklung / Richtplan: N 0.2, N 2-4, GS 2.4.8.

*Mit dem neuen Zonenplan würden verschiedene Privateigentümer in ihrer Entwicklung, d.h. in einer Erweiterung, eingeschränkt und könnten solche Projekte nicht mehr realisieren. Mit dem neuen Zonenplan wird dem Bedürfnis der Privateigentümer nicht entsprochen. Es ist wichtig, die Privaten nicht mit Auflagen zu belasten. Einige Beispiele aus dem Zonenplan, wo Privateigentümer massiv eingeschränkt werden:*

- *Alle Eigentümer, die in die Zone mit Einzonungspflicht fallen.*
- *Alle Eigentümer, deren Grundstücke neu in die Landwirtschaftszone fallen.*
- *Versteckte Auflagen, die unwissentlich hingenommen werden müssen.*

Die Planungsinstrumente enthalten keine «versteckten» Auflagen. Dies würde dem Legalitätsprinzip sowie dem verfassungsmässigen Grundsatz von Treu und Glauben (BV Art. 5 Abs. 3) widersprechen.

Bezüglich des Einordnungsprinzips kann auf Kapitel 3.4.15 verwiesen werden.

Bezüglich der Zuweisung des übrigen Gemeindegebietes zur Landwirtschaftszone wird auf die Ausführungen in Kap. 2.3.2 verwiesen.

### **2.1.3 Autobahnanschluss Appenzell**

*Die Integration des geplanten Anschlusses an die Autobahn in den Zonenplan sollt explizit erfolgen, um die geplante Entlastung durch den neuen Anschluss zu sichern.*

Der Sachplan Infrastruktur Strasse des Bundes legt keinen konkreten Korridor für eine allfällige Anbindung der Nationalstrasse fest. Aus diesem Grund kann kein Korridor gesichert werden. Frühere Abklärungen haben ergeben, dass dazu ein Projekt nötig wäre. Der Anschluss wird als Prüfauftrag in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Ohne genaue Linienführung können keine grundeigentümergebundene Aussagen im Zonenplan gemacht werden. Der Ausbau ist nach dem Volks-Nein vom 24. November 2024 sistiert.

Richtplan: V 1.1

#### **2.1.4 Arnegg**

*Eine Bereinigung der vorgesehenen Zonen sei anzustreben. Im Viereck Bächigenstrasse – Bahnlinie – Coop-Tankstelle/Berg – Bischofszellerstrasse inklusive der sogenannten Swissair-Wiese auf der anderen Seite der Bischofszellerstrasse seien zu viele verschiedene Zonen auf zu engem Raum vorgesehen. Wo Kernzone, Wohn- und Gewerbezone, Industrie- und Wohnzone auf engstem Raum aufeinandertreffen, sind Konflikte vorprogrammiert und die künftige Bebauung kann durch Einsprachen und andere Rechtsmittel unnötig verzögert werden.*

Es kann auf die Erwägungen zu den Anträgen von Eigentümern im fraglichen Gebiet verwiesen werden. Im Übrigen kann der Bemerkung nicht gefolgt werden, da nur vier verschiedene Zonen vorgesehen sind. Eine generelle Anpassung ist nicht erforderlich.

## **2.2 Wohnzone**

#### **2.2.1 Lärchensteig Ost**

*Die Grundstücke Nr. 5640, 5462, 5663 sollen der Wohnzone 11.2b zugeordnet werden.*

*Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Grundstücke östlich des Lärchensteigs im Gegensatz zu den westlich gelegenen Grundstücken nicht ebenfalls der höheren, zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen würden. Das unmittelbar angrenzende Grundstück 5462 sei bereits seit Jahrzehnten mit einem stattlichen Einfamilienhaus überbaut, so dass das bestehende Ensemble am oberen Lärchensteig erhalten bleibt. Die künftige Wohnzone 11.2a stelle gegenüber der heutigen Wohnzone WE und auch gegenüber der künftigen Wohnzone W 11.2b eine wesentlich schlechtere Ausgangslage für die Bebauung der Grundstücke dar, weil sie gegenüber der Wohnzone W 11.2a wesentlich grössere Baukörper zulasse und damit eine offensichtlich bessere Ausnutzung des Grundstücks ermögliche.*

Mit der Teilung von W 11.2a und W 11.2b werden unterschiedliche Bebauungsstrukturen angestrebt. Das Gesuch beschreibt den Wunsch, die unbebauten Parzellen mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Entsprechend wird die Wohnzone W11.2a als geeignet beurteilt. Die Unterscheidung zwischen der Bebauung am Lärchensteig und an der Arvenstrasse ist auch aufgrund der Höhenlage und der Exposition gerechtfertigt.

Eventuell sollten auch die fünf Parzellen westlich des Lerchensteigs wie im Richtplan vorgesehen der W11.2a zugeordnet werden.

Vgl. Richtplan: GS 2.3.6 Im Park

*Die Parzellen 5640, 5462, 5663 und 4549 seien keiner Sondernutzungsplanpflicht zu unterstellen. Zwar können die Gemeinden in Gebieten, in denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf Basis von Art. 7 Abs. 3 lit. c) nPBG eine SNP-Pflicht erlassen. In diesen Gebieten ist demnach eine Bebauung nur auf Basis eines genehmigten SNPs möglich. Der Fokus liege dabei jedoch ausdrücklich auf der Definition von städtebaulichen Regeln und nicht auf Einzelprojekten. Auch komme die SNP-Pflicht primär bei unbebauten Baulandreserven zur Anwendung (vgl. Stadt Gossau, Kommunalen Richtplan Richtplantext 19. März 2024). Nun handle es sich bei den Parzellen 5462 und 5640 um zwei bisher bebaute Parzellen, die fraglos bisher und auch in Zukunft der Realisierung typischer Einzelprojekte (Einfamilienhausprojekte) dienen, dies im Einklang mit sämtlichen umliegenden Einfamilienhausprojekten auf den Parzellen 5281, 5346, 5702, 5703, 5698, 3704. Es sei kein sachlicher Grund ersichtlich und es fehle auch an einer entsprechenden Rechtsgrundlage für die SNP-Pflicht und eine solche sei zur Erreichung der Ziele der Stadt auch unverhältnismässig. Die Frage einer SNP-Pflicht könne sich, höchstens für die beiden bisher unbebauten Parzellen 5663 und 4549 stellen. Da hier ohnehin ein SNP vorgesehen sei, erscheine auch hier die SNP-Pflicht als unnötig und unangemessen.*

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Sondernutzungsplanpflicht ist, wie bereits erwähnt, Art. 7 Abs. 3 lit. c) nPBG. Ergänzend ist aber auch Art. 23 nPBG zu beachten. Hier werden die Zwecke aufgezählt, für welche die Gemeinde eine Überbauungsordnung erlassen kann. Dazu gehören unter anderem: die Regelung einer besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen; die Planung und Erstellung von Erschliessungs-, Entsorgungs- und Versorgungsanlagen; Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes. Die Sondersituation des Areals ist unbestritten. Um eine Gesamtlösung zu erarbeiten, die sowohl den Zielen der Innenentwicklung als auch des Natur- und Heimatschutzes entspricht und eine zweckmässige Erschliessung ermöglicht, ist aus Sicht der Stadt ein Sondernutzungsplan das geeignete Mittel. Diese Absicht ist bereits im Richtplan in den Kapiteln GS 2.3.6 und GS 3.2 beschrieben. Aufgrund der laufenden Arbeiten am SNP Lärchensteig wird der Perimeter angepasst.

Richtplan: GS 2.3.6, GS 3.2

Schutzverordnung: mehrere Natur- und Kulturobjekte

*Auf die Qualifizierung von Parzelle 4549 als Gebiet mit Kaufrecht sei zu verzichten. Dies sei nicht rechtmässig. Gemäss Art. 9 nPBG stehe der politischen Gemeinde dann ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu, wenn Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren überbaut wird. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn das Grundstück seit wenigstens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen ist. Aus dem Wortlaut von Art. 8 nPBG gehe unmissverständlich hervor, dass die Massnahmen nach Art. 8 Abs. 2 nPBG bei Vorliegen eines öffentlichen Interessens dem gesetzlichen Kaufrecht der politischen Gemeinde nach Art. 9 nPBG vorgehen würden. Bislang habe die Stadt keine Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland im Sinne von Art. 8 nPBG getroffen. Es sei offensichtlich, dass die Subsidiarität von Art. 9 nPBG gegenüber Art. 8 nPBG damit nicht gewahrt sei.*

Die Rückmeldung bezieht sich auf den vom Parlament erlassenen Richtplan Teil Eigentum. Die Stadt ist verpflichtet, die Verfügbarkeit von unüberbauten Grundstücken sicherzustellen.

Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c steht dafür u.a. ein gesetzliches Kaufrecht nach Art. 9 zur Verfügung. Der Richtplan als Richtschnur für die Behörde macht im Teil Eigentum nicht abschliessend transparent, bei welchen Grundstücken die Voraussetzungen für ein solches Kaufrecht voraussichtlich erfüllt sind. Ziel ist es, mit dieser Information die Eigentümer zu motivieren, ihre Grundstücke rechtzeitig einer baulichen Nutzung zuzuführen. Über die tatsächliche Anwendung von Art. 9 RPG wird der Stadtrat im Einzelfall entscheiden. Im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages kann im Rahmen von Art. 15 RPG auch auf das Kaufrecht verzichtet werden.

Vgl. Richtplan: Teil Eigentum E0

### **2.2.2 Fenn-Geissberg**

*Die Parzellen Nr. 1875 und Nr. 4657 seien der Wohnzone 11.2b zuzuweisen, allenfalls unter gleichzeitiger Festsetzung einer Sondernutzungsplanungspflicht, um eine in das Orts- und Landschaftsbild gut eingepasste Gesamtüberbauung zu gewährleisten.*

*Der Bauzone seien mindestens jene überbauten Flächen zuzuweisen, die zum Siedlungsgebiet gehören. Zum Siedlungsgebiet gehörten mindestens die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.*

*Die Abgrenzung Baugebiet / Nichtbaugebiet müsse «logisch» erscheinen.*

*Es entspricht der Praxis, dass Zonengrenzen durch Strassen, Bäche etc. gebildet werden. Eine Bauzonengrenze mitten durch das Siedlungsgebiet sei rechtswidrig.*

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) wurde die Bestimmung gestrichen, wonach weitgehend überbaute Gebiete der Bauzone zuzuweisen sind. Der Verzicht auf die Einzonung dieser Fläche ist somit nicht per se rechtswidrig, sondern liegt im Rahmen des Ermessensspielraums der Planungsbehörden.

Die Fläche ist heute auch weder im kantonalen noch im kommunalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der Umkehrschluss, dass nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten einer Bauzone zuzuweisen sind, entspricht nicht der gängigen Praxis. Ebenso sollen Strassen oder Bäche die Zonengrenze bilden. Oft sind sie als Zonengrenze sogar ungeeignet, weil sie einen unausgewogenen Strassenraum ergeben. Aus diesem Grund und wegen der Bedeutung des Hofes als Siedlungsabschluss hat sich der Stadtrat wohl bereits im Rahmen der Richtplanung - auch aus Gründen der Rechtsgleichheit mit vergleichbaren Fällen - gegen eine Einzonung dieser Fläche entschieden. Entsprechend wurde diese Fläche nicht in den vom Parlament erlassenen Richtplan aufgenommen.

### **2.2.3 Fenn**

*Die südlichen Parzellen im Gebiet FENN (4810 - 4829) seien in die Zone W11.2a abzuzonen.*

*In verschiedenen Gebieten (auch Industrie und Gewerbe) wird auf eine Abstufung der Höhen am Zonenrand geschaut. Hier gilt es dies ebenfalls zu beachten und somit eine Abstufung zu erreichen.*

Die Bebauungsvorschriften (einschliesslich der maximalen Höhen) für die genannten Parzellen sind im Überbauungsplan Fenn - Geissberg vom 12.12.2006 festgelegt. Dieser sieht bereits eine solche Abstufung vor. Da der Sondernutzungsplan dem Zonenplan vorgeht, ist dieses Anliegen in den geltenden Instrumenten bereits berücksichtigt.

### **2.2.4 Sonnenbüel**

*Gebiet Sonnenbüel und angrenzende Grundstücke, die aktuell in der Wohnzone WE sind, sollen im neuen Zonenplan in W 11.2a statt wie geplant in W 11.2b eingeteilt werden.*

*Damit könne eine wesentlich bessere Eingliederung der künftigen Bauten / Umbauten in die Umgebung gewährleistet werden. Dies wäre analog zum Rosenauquartier, wo neu ebenfalls keine Zone W 11.2b vorgesehen ist. Längere / höhere Gebäude würden zudem vor allem auf der Ostseite des Sonnenbüels den Lärmpegel der Autobahn durch Schallreflexion höchstwahrscheinlich noch erhöhen. Dieser sollte aus gesundheitlichen Gründen so gering wie möglich gehalten werden.*

Die geplante Um- bzw. Aufzonung ist im Sinne der Innenentwicklung und als geeignete Grundlage für die zukünftige Bebauung zu sehen. Die W 11.2a wird nur noch in bereits überbauten Quartieren angewendet, wo eine stärkere Verdichtung gewünscht ist und insbesondere eher keine Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.

Das Gebiet wird teilweise neu mit einem Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Damit wird unter anderem sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Wird durch Reflexionen der Lärm auf Nachbargrundstücke unzulässig erhöht, sind Massnahmen durch den Verursacher zu treffen.

### **2.2.5 Chellenweier**

*Die Grundstücke Nr. 4394 und Nr. 5917 sowie die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Chellenweier Nord vom 10. Januar 1994 seien anstelle der vorgesehenen Wohnzone W 14.8 der Wohnzone W 17.6 zuzuweisen.*

*Das Grundstück Nr. 4394 mit 1915 m<sup>2</sup> sowie das Grundstück Nr. 5917 mit 1424 m<sup>2</sup> sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen. Zudem sind sie mit dem Gestaltungsplan Chellenweier Nord vom 10. Januar 1994 mit besonderen Vorschriften (nachfolgend: GPL) überlagert. Dieser sieht auf den beiden Parzellen je eine reine Gewerbeüberbauung vor. Beide Grundstücke sind noch unbebaut. Der übrige Bereich des UPL ist mit viergeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Aufgrund des fehlenden Bedarfs an Gewerbeflächen im Gebiet haben die Eigentümer mehrfach, zuletzt am 26. April 2021, insbesondere die Befreiung von der Verpflichtung zur Errichtung des Gewerbegebäudes beantragt. Im Jahr 2021 wurde mitgeteilt, dass die Stadt den Verzicht auf Gewerbe unterstützt.*

*Gemäss dem vorgelegten Rahmennutzungsplan ist vorgesehen, das gesamte Gebiet innerhalb des GP der Wohnzone 14.8 zuzuweisen. Eine Aufzonung in eine Zone, die eine viergeschossige Bauweise ohne weiteres zulässt, ist wider Erwarten nicht vorgesehen, obwohl die Bebauung über vier Vollgeschosse verfügt. Die Bebauung bleibt somit aufgrund des Zonenplans rechtswidrig.*

Die Überbauung Chellenweier basiert seit jeher auf einer dreigeschossigen Grundordnung. Die Abweichungen vom Zonenplan werden durch den Gestaltungsplan Chellenweier ermöglicht. Die bestehende Bebauung ist somit rechtskonform. Der neue Zonenplan würde seine Wirkung daher erst entfalten, wenn auch der Gestaltungsplan aufgehoben würde. Die Analyse der Festsetzungen zeigt, dass dies nicht möglich ist, da die Bauten auch in anderer Hinsicht nicht den bestehenden und geplanten Regelbauvorschriften entsprechen. Der Verzicht auf die Gewerbebauten soll deshalb über eine Anpassung des Gestaltungsplans umgesetzt werden. Eine Aufzonung des Areals ist daher nicht notwendig und auch nicht zielführend, da aufgrund des geringen Alters der Bebauung keine Umstrukturierung absehbar ist.

#### **2.2.6 Berg, Arnegg**

*Die Umzonung des Grundstücks Nr. 1156, «Im Berg», in die Zone W 14.8 wird begrüsst. Ebenso die Umzonung des Grundstücks Nr. 4484 von der Wohnzone in die Wohn- und Gewerbezone.*

*Die Grünzone SF auf dem Grundstück Nr. 4228 sei aufzuheben und der heute in der Grünzone SF liegende Teil sei der Wohnzone 14.8 zuzuweisen mit der Auflage, im Perimeter des Sondernutzungsplanes für angemessenen Ersatz zu sorgen. Die Grünzone sei seinerzeit ausgeschieden worden, um dem bestehenden Wohnhaus auf dem Berg die Aussicht zu erhalten. Mit einer Neubebauung macht diese Regelung keinen Sinn mehr.*

*Mit der Sondernutzungsplanpflicht sei auch keine Flächensicherung für Sport und Freizeit mehr nötig, weil diese im Sondernutzungsplan gesichert werden. Es sei unbestritten, dass im Sondernutzungsplanperimeter angemessener Ersatz bzw. Freiflächen geschaffen werden, jedoch erweise sich dafür eine andere Lage als zweckmässiger. Daher sollten im Zonenplan keine derartige Vorgabe gemacht werden, die die Entwicklung des Gebietes allenfalls unzweckmässig präjudiziere. Die Verlegung der Grünzone wäre dannzumal nur noch mittels Umzonung oder dem fakultativen Referendum des Sondernutzungsplanes möglich. Beiden Vorgehensweisen würde voraussichtlich die Planbeständigkeit entgegenstehen.*

Der Stadtrat kann den Überlegungen der Mitwirkenden folgen. Auf die Freihaltezone kann verzichtet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines hochwertigen Bebauungskonzeptes die Sicherung attraktiver Freiräume vorausgesetzt wird.

### **2.2.7 Lerchenstrasse 7**

*Die Liegenschaft Nr. 3342, Lerchenstrasse 7/7a in Gossau/SG, sei statt in W14.8 in die Zone W 17.6 umzuzonen.*

*Heute liegt die oben genannte Parzelle in der Wohnzone W2, das Grundstück Nr. 3342 gehört jedoch nicht zu einem zu erhaltenden Quartier, sondern sei Teil der Innenentwicklungszone entlang der Lerchenstrasse / Falkenstrasse. Die Adressierung der bestehenden Gebäude sei bereits heute so ausgerichtet. Das Grundstück Hofeggstrasse Falkenstrasse weist zur Lerchenstrasse hin ein Gefälle auf, so dass das Gelände zwischen 2 m und 7 m tiefer liegt.*

Die Überprüfung der Zonierung unter Berücksichtigung der Topographie hat ergeben, dass eine Neubewertung erforderlich ist. Ziel ist es, eine substantielle Verdichtung im betroffenen Gebiet zu ermöglichen. Die sehr unterschiedliche Topographie rechtfertigt jedoch eine stärkere Differenzierung der Zonen. Während sich für das Grundstück Nr. 3342 eine Gleichbehandlung mit dem südlich angrenzenden Gebiet aufdrängt, erscheint die Zonierung der ausgeprägten Hanglagen heikel und verlangt eher eine Anpassung in Richtung einer Zone für zwei bis drei Vollgeschosse.

### **2.2.8 Falkenstrasse 18/20**

*Im Bereich Falkenstrasse, Lerchenstrasse ist eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen anzustreben. Dies ermöglicht eine bessere Verdichtung und Ressourcennutzung des zentral gelegenen Wohnquartiers, in welchem bereits heute deutlich höhere Wohnbauten bestehen. Insbesondere für das Grundstück 3282 mit seiner sehr ungünstigen Topografie seien zusätzliche Vollgeschosse im Hinblick auf den Höhenunterschied zur Nord- und Ostseite vorteilhaft. Die zusätzliche Höhe sei auch städtebaulich vertretbar.*

Die Bebauung im Gebiet Falkenstrassen ist weitgehend viergeschossig. Auf die allenfalls besonderen Verhältnisse einzelner Grundstücke kann in der Grundordnung nicht eingegangen werden; eine parzellenweise Differenzierung der Bauzonen ist nicht sachgerecht. Zudem ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten. Grössere Bauhöhen sollen über einen

Sondernutzungsplan ermöglicht werden. Der Stadtrat steht diesen Anliegen weiterhin positiv gegenüber.

### 2.2.9 Wiesenweg

*Die bestehenden Einfamilienhäuser am Wiesenweg seien nicht der Wohnzone W 17.6, sondern der Wohnzone W 11.2 zuzuweisen. Sie wurden um das Jahr 1950 erbaut. In den letzten Jahren seien erhebliche Investitionen getätigt worden. Es sei keine Absicht zur Umstrukturierung vorhanden. Ein Bezug zur südlichen Bebauung fehle. Die Einfamilienhäuser bildeten ein eigenes Quartier. Einzelne Mehrfamilienhäuser würden die Qualität des Quartiers beeinträchtigen.*

Der Stadtrat hat die Einzonung des Quartiers am Wiesenweg erneut geprüft. Aufgrund des baulichen Zustandes der Häuser ist in den nächsten 15 Jahren eher nicht mit Ersatzbauten zu rechnen. Da für die W 17.6 um 50 % erhöhte Grenzabstände gelten, kann dies die Nutzbarkeit des Bestandes sogar beeinträchtigen. Aufgrund des Ausbaustandards des Wiesenwegs wäre eine Neubebauung in einem gemeinsamen Konzept möglich. Aus diesem Grund soll auf die Aufzonung verzichtet und das Quartier nicht für eine Verdichtung im Sinne von Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden.

### 2.2.10 Multstrasse/Talstrasse/Gozenbergstrasse

- *Die Liegenschaft GS Nr. 3438 sei der Wohnzone W 17.6 zuzuweisen. Deren Bebauung sei hinsichtlich der Höhe mit den westlich und nördlich gelegenen Gebäuden vergleichbar, die in die Wohnzone W 17.6 aufgezont werden sollen. Damit würde die Konsistenz der Zonenplanung im Raum Multstrasse/Gozenbergstrasse/Talstrasse verloren gehen und es entstehe eine Ungleichbehandlung.*

*Demgegenüber wird von anderer Seite eingewendet, dass auf die Auszonen in diesem Gebiet abgesehen werden solle. Die sonst mögliche Aufstockung dieser Liegenschaften würde die Wohnverhältnisse am Wiesenweg mit den kleinen Häusern übermässig beeinträchtigen.*

Die Analyse der Situation zeigt, dass die Argumentation bezüglich der Ungleichbehandlung zutreffend ist. Abweichend von den ursprünglichen Lageplänen handelt es sich bei der nördlichen Bebauung um eine dreigeschossige Bebauung. Sie ist damit mit der Bebauung auf GS Nr. 3438 vergleichbar. Trotz des unterschiedlichen Alters befinden sich beide Liegenschaften in einem guten Zustand. Von einer Totalsanierung oder einem

Ersatz kann im Zeithorizont der Zonenplanung von 15 bis 20 Jahren nicht ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund wirkt sich eine Aufzonung aufgrund der gegenüber der dreigeschossigen Wohnzone erhöhten Grenz- und Gebäudeabstände eher negativ aus. Aus diesem Grund soll auf die Aufzonung von GS Nr. 795 verzichtet und damit die Einheit gegenüber GS Nr. 3438 gewahrt werden.

Dasselbe gilt für die Liegenschaften GS Nr. 3557 und 3558, während die weiter westlich gelegenen Bauten an der Talstrasse einen erheblichen Sanierungsbedarf vermuten lassen und sich aufgrund der Flachdächer durchaus für eine Aufzonung eignen. Diese Wohnbauten sollen weiterhin für eine Aufzonung in der Zone W 17.6 vorgesehen bleiben.

#### **2.2.11 Hofegg**

*Für das Grundstück Nr. 5345 ist eine Teilzuweisung in die Wohnzone W 14.8 oder W 17.6 zu prüfen. Die katholische Kirchgemeinde ist Eigentümerin und Betreiberin der Pauluskirche bzw. des angrenzenden Pfarreizentrums. Diese Gebäude sind in die Jahre gekommen und weisen einen vielschichtigen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob das Areal auch in Zukunft für kirchliche Zwecke benötigt wird.*

Der Richtplan trifft im GR 2.6 Hofegg folgende Aussage: "Das Gebiet ist koordiniert zu einem Quartierzentrum zu entwickeln. Dazu ist ein Arealentwicklungsprozess einzuleiten, der das Schulhaus, das Pauluszentrum sowie die unbebaute Fläche und den Friedhof einbezieht." Demnach kann einer direkten Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Eine mögliche Gesamtplanung ist als Prüfauftrag Stadtentwicklung aufzunehmen.

Richtplan: GR 2.6

#### **2.2.12 Bischofszellerstrasse Arnegg**

*Es sei zu prüfen, weshalb hier nicht eine reine Wohnzone geschaffen werden könne.*

Die Aufteilung der Zonierung ergibt sich aus der Lärmbelastung durch die Bischofszellerstrasse. Auch in der Wohn-/Gewerbezone können reine Wohnbebauungen erstellt werden.

## 2.3 Wohn-/Gewerbezone

### 2.3.1 Bahnhof

Die Grundstücke Nm. 2729, 3238 sowie 4400 seien der Wohn-Gewerbezone 17.6 zuzuweisen. Sie seien zusammen mit dem Grundstück Nr. 4400 ein raumplanerischer Fremdkörper im Gebiet zwischen Bahnhof Arnegg und Bischofszellerstrasse und bereits heute nicht für eine Arbeitsnutzung geeignet:

- Es fehle eine hinreichende Erschliessung. Diese müsse mindestens dem Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen genügen. Auf einer Gewerbeerschliessung müsse mindestens auf einer Seite ein Trottoir erstellt werden. Der Raumbedarf für eine solche Erschliessung betrage gemäss VSS-Norm 640 200 mindestens 8.2 m (Licht-raum Fahrbahn 5.7 m zuzüglich Trottoir 2.5 m). Die tatsächliche Strassenbreite beträgt heute ca. 5.5 m. Selbst dann müsste das Kreuzen zweier Lastwagen unter Befahren des einseitigen Trottoirs abgewickelt werden, was nicht optimal sei. Die Brücke über den Arneggerbach sei zu schmal; der Lichtraum der Brücke betrage nur ca. 6.7 m. Diese minimalen Erschliessungsanforderungen könnten nur mittels erheblichen Landerwerbs erfüllt werden. Im Bereich der Stationsstrasse müssten zudem unter Umständen die Einlenker in die Bischofszellerstrasse sowie in die Werkstrasse normgerecht ausgebaut werden.
- Die Werkstrasse werde künftig auch als sekundäre Erschliessung und direkte Fusswegverbindung ins Zentrum der Wohnzone «Im Berg» dienen. Zu berücksichtigen sei somit insbesondere der Fussgänger- und Langsamverkehr zwischen Bischofszellerstrasse und Bahnhof Arnegg.
- Die Zentrumsüberbauung nördlich der Stationsstrasse sowie die auf dem Areal der Gastrocknungsanlage vorgesehene Wohnüberbauung wie auch das frühere, allerdings nicht weiterverfolgte Bestreben, die Stationsstrasse verkehrsmässig zu beruhigen, zeigten bereits, dass die Erschliessung einer Arbeitszone erhebliche Konflikte verursache und die nötige Strassenverbreiterung realistischweise nicht durchsetzbar sei.

Aufgrund der relativ geringen Fläche eigne sich diese Arbeitszone ohnehin nicht für die Ansiedlung von Betrieben. Es würden sich vielmehr schwerwiegende Nutzungskonflikte mit den umgebenden Wohnzonen ergeben. Das in der Arbeitszone zulässige Immissionsmass könne deshalb nicht ausgeschöpft werden. Die Mühle (Biomühle Lehmann) genießt in jedem Fall Bestandesgarantie. So oder so könne sich die Mühle baulich nicht ohne weitere raumplanerische Massnahmen entwickeln. Die heutige Nutzung der Grundstücke vermöge folglich die Zuweisung zur Arbeitszone nicht begründen.

Die fragliche Fläche war in den ersten Entwürfen zum Richtplan für die Zuweisung zur Wohnzone vorgesehen. Diese Absicht stiess beim AREG auf Ablehnung. Es wurde argumentiert, dass Arbeitszonen zu erhalten seien, weil andernfalls an der Peripherie Ersatzflächen nötig würden. Diese Haltung wurde in der Zwischenzeit revidiert, indem für Gemeinden mit einem Einzonungspotenzial die Umzonung einer bisherigen Arbeitszone den Anforderungen einer Einzonung auf der grünen Wiese grundsätzlich gleichgestellt sind. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat das Areal Bächigenstrasse neu beurteilt und den Antrag zu unterstützen, indem die beiden bisher gewerblichen Grundstücke der Wohn-/Gewerbezone zugewiesen werden.

### 2.3.2 Bächigenstrasse

*Das Grundstück Nr. 2331 sei in der Wohn-Gewerbezone zu belassen. Hier werde eine Arbeitszone an die Wohnzone gesetzt, was den Planungszielen widerspreche. Ebenfalls habe sich Situation an der Bächigenstrasse sich in den letzten Jahren verschlechtert und unsere Einsprache wurde nicht bearbeitet.*

Mit der Umzonung von der Wohn-/Gewerbezone in die Arbeitszone (A 19) ändert sich die Immissionsverträglichkeit nicht. Es sind jedoch grössere Bauvolumen möglich und das Wohnen wird stark eingeschränkt.

Amegg verfügt nur über ein sehr beschränktes Angebot an freien Arbeitszonen. Neue Arbeitszonen können derzeit nur unter sehr restriktiven Bedingungen geschaffen werden. Demgegenüber verfügt Amegg bereits über ein sehr grosses Angebot an Wohnbauflächen. Eine weitere Wohnentwicklung ist auch vor dem Hintergrund der Schulinfrastruktur und einer ausgewogenen Entwicklung unzweckmässig. Hier kann durch die Stadt dagegen ein direkter Beitrag zur Arbeitsplatzentwicklung geleistet werden.

Richtplan: N 4.1 Mülimoos

### **2.3.3 Bischofszellerstrasse**

*Einerseits wird beantragt, auf die Einzonung eines Teils des Grundstücks Nr. 1074 in die Kernzone zu verzichten. Das Grundstück Nr. 1074 sei vollständig der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen oder die Kernzone sei auf den Bereich zu beschränken, der sich bei einer Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 1075 und 1074 nach Norden ergibt. Demgegenüber wird die Ausdehnung der Kernzone gemäss E-ZPL begrüsst. Diese ermögliche den Erhalt und die massvolle Erweiterung der bestehenden Betriebe. Zudem korrespondiere die Einzonung mit den nördlich, südlich und östlich angrenzenden Einzonungen.*

*Die Zuordnung des östlichen Teils des Grundstücks Nr. 1074 zur Kernzone erscheine nicht sinnvoll. Diese Zuweisung ist aufgrund der konkreten Situation nicht zu rechtfertigen. Zum einen schaffe eine unterschiedliche Zonierung eines Grundstücks Rechtsunsicherheiten und damit Hindernisse für eine künftige Bebauung. Zum anderen sei der von der Umzonung in die Kernzone betroffene Teil des Grundstücks Nr. 1074 nicht im Sinne der Kernzonenvorschriften nutzbar bzw. bebaubar.*

*Andererseits wird argumentiert, dass mit der vorgesehenen Umzonung eine angemessene und qualitätsvolle Entwicklung auf der Nordseite des Arneggerbachs unterstützt wird.*

In der Kernzone sind - analog zur Wohn-/Gewerbezone - neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig (Art. 13 nPBG). Gemäss E-BauR ist für die Kernzone ein stark reduzierter Katalog von Regelbauvorschriften für Hauptbauten vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke, die vor der Einführung der Regelbauweise bebaut wurden, noch sinnvoll bebaut werden können. Sie müssen sich entsprechend der E-BauR einordnen, womit dem besonderen Charakter der Bischofszellerstrasse Rechnung getragen wird. Eine Beeinträchtigung der Bebauung ist damit nicht verbunden. Im Gegenteil, die Kernzone profitiert von weniger reglementierenden Bauvorschriften zugunsten einer guten Einpassung im Einzelfall. Auch ist eine Überbauung der Zonengrenze zwischen Kernzone und Wohn-/Gewerbezone möglich, da sich die Zonen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nicht unterscheiden und künftig keine Ausnützungsziffer mehr vorgesehen ist. Die Umzonung wurde von der AREG im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung nicht beanstandet. An der Umzonung ist festzuhalten.

## 2.4 Arbeitszone

### 2.4.1 Mülimoos

*Zur Einzonung des Mülimoos ergaben sich zustimmende und ablehnende Eingaben. Positiv bemerkt wird, dass damit schrittweise Verlagerung und Erweiterung des Betriebes der Karl Bubenhofer AG ermöglicht wird.*

*Andererseits wird argumentiert, dass das Gebiet nicht überbaut werden dürfe, weil zuerst die Bächigenstrasse verkehrssicherer und mit einem durchgehenden Trottoir ausgebaut werden müsse und weil die Einmündung in die Bischofszellerstrasse ebenfalls zuerst zu verbreitern sei. Ohnehin gehöre die Industrie nicht an den Rand des Naherholungsgebietes Arnegger Witi.*

*Gemäss dem kantonalen Arbeitszonenmanagement ist eine Einzonung des Areals nur bei einem konkreten und gesicherten Bedarf möglich, bei der die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen nachgewiesen werden. Nach dem heutigen Kenntnisstand können diese Nachweise durch die KABE AG voraussichtlich erbracht werden, womit das AREG dieser Einzonung zustimmen kann.*

Die Hinweise auf den ungenügenden Ausbaustandard der Bächigenstrasse sind grundsätzlich nachvollziehbar, weshalb der Stadtrat die Einzonung auch an die Bedingung knüpft, dass die Bächigenstrasse den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut wird. Dazu gehört auch die Einmündung in die Bischofszellerstrasse. Unbestritten ist auch, dass für eine Überbauung der Bachlauf verlegt und die Naturgefahr beseitigt werden müsste.

Vgl. auch Richtplan: N 4.1 Mülimoos

### 2.4.2 Heimat

*Das Grundstück Nr. 1754 sei der Industriezone zuzuweisen, um eine spätere Expansion bestehender Industriebetriebe zuzulassen.*

Gemäss Art. 15 RPG dürfen nur Bauzonen ausgeschieden werden, die voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren erschlossen und überbaut werden. Gemäss dem kantonalen Arbeitszonenmanagement dürfen in der Stadt Gossau neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn diese für die Erweiterung oder Verlagerung bestehender Betriebe benötigt werden und nachgewiesen werden kann, dass in der Region keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Konkrete Erweiterungsabsichten auf diesem Areal sind dem Stadtrat nicht bekannt. Eine Einzonung dieser Fläche ist daher nicht zulässig. Da das nPBG kein übriges Gemeindegebiet mehr kennt, ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche somit der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

#### **2.4.3 Erlenmühle**

*Die beiden Grundstücke Nr. 2313 und Nr. 4876 sollen in der Arbeitszone verbleiben. Die Lagerkapazitäten in der Erlenmühle seien zu klein und müssten aus betrieblichen Gründen ausgebaut werden. Hinzu komme, dass die vom Bund angeordneten Pflichtlagermengen für die Futtermühlen wie auch für die Mehlmühlen gestiegen seien.*

*Für das Grundstück Nr. 2313 bestehe ein Sondernutzungsplan und eine Vereinbarung mit der Stadt Gossau die einen Ausbau der Erlenmühle garantierten.*

Der Überbauungsplan Erlenmühle datiert aus dem Jahr 1978 und auf einer gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan anderen Abgrenzung der Bauzone. Er muss an das neue Recht angepasst werden. Der Zonenplan darf nur Entwicklungsflächen ausweisen, die voraussichtlich innert 15 Jahren erschlossen und bebaut werden (Art. 15 RPG). Vorliegend wurden die Nutzungsreserven seit bald 50 Jahren nicht beansprucht. Die Stadt ist verpflichtet, sicherzustellen, dass bestehende Landreserven mobilisiert werden. Ein Verbleib wird bei einem gesicherten Bedarf auf der Basis eines Verwaltungsvertrages geprüft.

#### **2.4.4 Höhenregelung Arbeitszonen**

*Die Höhenregelung der Arbeitszonen ist Gegenstand mehrerer Eingaben, die sich hauptsächlich auf das ehemalige Tanklager der Waldburger AG, auf den heute in der Gewerbe-/Industriezone liegenden Teil des Betriebsareals der GMSO sowie auf das Betriebsareal der Häusle + Koller AG beziehen. Seitens der Stadt St. Gallen wird auf die Abstimmung der Vorschriften in der gemeinsamen Industriezone zwischen Gossau und Winkeln eingegangen.*

*Die Höhenstaffelung innerhalb der Arbeitszone im Allgemeinen bzw. deren Abgrenzung für die genannten Gebiete wird explizit kritisiert. Die Höhenstaffelung verhindere eine sinnvolle bauliche Entwicklung insbesondere innerhalb der einzelnen Parzellen. Zudem seien die Höhen nicht mit der Stadt St.Gallen abgestimmt. Konkret wird für das Grundstück Nr. 885 an der Mooswisstrasse der Verbleib in der Arbeitszone A25 und für die*

*heute in der Gewerbe-/Industriezone liegenden Teile der GMOS die Umzonung in die A25 beantragt.*

*Im Bereich der Bauzone «Oberdorf» erscheint eine gewisse Höhenabstufung aufgrund der sehr sensiblen Nachbarschaft / Landschaft grundsätzlich nachvollziehbar. Dabei seien jedoch die Ziele der ASGO sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu berücksichtigen.*

In der Stadt Gossau gilt heute eine Gebäudehöhe von 15.0 m und eine Firshöhe (neu: Gesamthöhe) von 19.0 m in der Gewerbe-/Industriezone (Arbeitszone A 15) und von 25.0 m in der Industriezone (Arbeitszone A 25). Die an Gossau angrenzenden Arbeitszonen der Stadt St. Gallen lassen eine Gebäudehöhe bis 22.0 m zu.

Die Gebäude in der Industriezone waren somit bereits heute auf eine Gesamthöhe von 25.0 m beschränkt. Die meisten Gebäude sind tatsächlich deutlich niedriger und weisen somit ein erhebliches Verdichtungspotenzial auf.

Für die Arbeitszone A 25 ergeben sich gegenüber heute keine abweichenden Regelungen. Bei der ehemaligen Gewerbe-/Industriezone (Arbeitszone A 15) würde die Fassung der 1. Mitwirkung indes zu einer Reduktion der zulässigen Gesamthöhe um 4.0 m führen. Dieser Fehler wird korrigiert (neu: Arbeitszone A 19)

Überall dort, wo die Arbeitszone nicht unmittelbar an wichtige Strassenräume oder empfindliche Bauzonen (Wohn- oder Ortsbildschutzzonen) angrenzt, ist gegen eine Gesamthöhe von 25.0 m nichts einzuwenden. Entlang der Strassen ist die Verträglichkeit aus Sicht des öffentlichen Raumes zu beurteilen. Diese Beurteilung durch den Stadtrat hat ergeben, dass in vielen Fällen eine Höhenreduktion angezeigt ist. Alternative Ansätze sind im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes mit grösseren Strassenabständen und Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und insbesondere der Freiräume zwischen der Strasse und der sensiblen Bauzone einerseits und den Industriebauten andererseits denkbar.

Im Rahmen von Sondernutzungsplänen und auf der Basis des Hochhauskonzeptes (Leitbild höhere Häuser) sind auch in der Arbeitszone abweichende Höhen bei guter Einpassung in das Umfeld möglich.

#### **2.4.5 Oberdorf**

*Die Parzelle 4452 sei der Arbeitszone A 25 statt A 15 zuzuweisen. Ebenfalls solle die Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt werden. Ebenfalls sei festzustellen, dass der Grenzabstand ab der Eigentumsgrenze und nicht ab der Zonengrenze gelte.*

*Gemäss Planungsbericht soll die heutige Industriezone I neu der Arbeitszone A25 und die Gewerbe-Industrie-Zone GI neu A19 zugewiesen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Parzelle und weitere Gebiete der damaligen Industriezone IA in die A19 abgestuft werden sollen. Diese Abstufung stimme nicht mit der heutigen Nutzung überein und führe zu einem Wertverlust.*

*In der Regel würden Zonengrenzen auf Grundstücksgrenzen gelegt. Dass dies bei der Parzelle 4452 nicht der Fall ist, sei historisch gewachsen aber mache heutzutage kein Sinn und führe nur zur subjektiven Interpretation des Reglements.*

Die Nähe zum Oberdorf (geschütztes Ortsbild) erfordert eine Abstufung in der maximalen Gesamthöhe. Je grösser der Abstand zum Oberdorf, desto verträglicher ist ein höheres Gebäude. Ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer liegt nach Ansicht des Stadtrates eindeutig nicht vor, weshalb die Auszonung gerechtfertigt und angemessen ist.

Die beiden ehemals dem Milchverband gehörenden Grundstücke wurden ohne Rücksicht auf die Zonengrenze parzelliert. Die Kernzone entspricht dem Schutzplan und der Ausdehnung der kommunalen Ortsbildschutzzone im Oberdorf. Unterschiedliche Abgrenzungen würden zu inkonsistenten Planungsinstrumenten führen und dazu, dass grosse Industriebauten zu nahe an das geschützte Ortsbild herangebaut werden könnten.

Der Grenzabstand bezieht sich auf die Parzellengrenze und nicht auf die Grenze der Nutzungszone. Dies ist in Art. 92 nPBG festgehalten. Die Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone gegenüber Grundstücken in anderen Zonen andere Grenzabstandsmasse festlegen (92 Abs. 3 nPBG).

Vgl. auch Schutzverordnung: OS A 18

Vgl. auch Richtplan: N 4, GS 3.2

#### **2.4.6 Bächigenstrasse**

*Das Grundstück Nr. 2754 sei in der Kernzone zu belassen. Das Grundstück sei vor ein paar Jahren von der Wohn-/Gewerbezone in die Kernzone umgezont worden. Die aktuelle Kernzone für unsere Parzelle 2754 sei ideal.*

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht Bestandteil des Sondernutzungsplans «Dorfkern West» ist, wurde es der Wohn-/Gewerbezone zugewiesen. Aus Gründen der Planungskohärenz und angesichts der Tatsache, dass sich die beiden Zonen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nicht unterscheiden, soll die Parzelle in der Kernzone verbleiben.

## **2.5 Kernzone**

#### **2.5.1 Quellenhof**

*Die Grundstücke Nr. 840 und 841 seien in vollem Umfang der Kernzone K A 20.4 zuzuweisen. Das Bahnhofsareal soll attraktiver werden und rund um den Bahnhof und auf den Achsen Bahnhofstrasse und Poststrasse soll ein kompakter und repräsentativer Stadtteil entstehen. Nachdem für das Geviert Bahnhofplatzweg, Hirschenstrasse, Quellenhofstrasse, Lindenviesstrasse ohnehin eine Überbauungsplanpflicht vorgesehen sei, könne die konkrete Bebauung so oder so mittels Sonderbauvorschriften im Detail geregelt werden. Es mache aber Sinn, für das Grundstück die gleiche Grundordnung (eben K A 20.4) zu wählen.*

*Ein Mitwirkungsbeitrag wurde nach Ablauf der Mitwirkungsauflage ergänzt bzw. geändert mit dem Inhalt, Grundstück Nr. 840 solle im vollem Umfang einer Schwerpunktzone zugewiesen werden.*

Die Zonierung entspricht der angestrebten Entwicklung: Während an der platzartigen Südseite auch Zentrumsnutzungen erwünscht sind, steht in den rückwärtigen Bereichen das Wohnen im Vordergrund. Aus diesem Grund ist die Zonierung sinnvoll. Da die rückwärtigen Flächen mit der gleichen maximalen Gesamthöhe (20.4 m) der höchsten Wohnzone zugewiesen werden, ergibt sich für den Eigentümer eine wesentliche Nutzungsintensivierung.

Die Schwerpunktzone zielt insbesondere auf Bahnhofareale, Industriebrachen oder ähnlich gelagerte strategische Entwicklungsgebiete ab, was umfangmässig eine gewisse Grösse des Gebiets bedingt. Das ist für das Grundstück Nr. 840 nicht gegeben. Schwerpunktzonen haben darüber hinaus das Ziel, durchmischte Nutzungen zu ermöglichen (die nicht in einzelne, rechtlich vorgegebene Zonen passen), die Flexibilität zu

bewahren und Entwicklungschancen offen zu behalten. Sie sind für besondere Situationen vorbehalten. Die angestrebte und von der Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer beabsichtigte Entwicklung (in erster Linie Wohnnutzung) lässt sich für das Grundstück Nr. 840, aber auch für alle weiteren Grundstücke im Gebiet Quellenhof, mit der beabsichtigten Zonierung in eine Kern- bzw. Wohnzone verwirklichen. Es liegt auch keine besondere Situation vor, die eine völlige Neustrukturierung oder Umwandlung der bestehenden Nutzungen auf dem Grundstück Nr. 840 (und wohl auch im gesamten Gebiet Quellenhof) erfordern würde. Jedenfalls eine Zonierung einzig des Grundstücks Nr. 840 in eine Schwerpunktzone ist nicht angezeigt.

Richtplan: GS 2.3.4

### **2.5.2 Andwilerstrasse, Arnegg**

*Den Verkehrsachsen und der Topographie sowie den städtebaulichen Grundzügen und dem Schwarzplan von Arnegg folgend müsse diese Parzelle der Kernzone B zugeordnet werden.*

Aufgrund der Lage und Topografie nimmt das Grundstück nicht am Zentrumscharakter teil. Die Zuweisung zur Wohnzone W 11.2b ist damit recht- und zweckmässig.

### **2.5.3 Säntisstrasse**

*Das Grundstück Nr. 3190 soll in der Kernzone belassen werden. Die beiden Grundstücke seien ursprünglich eine Einheit gewesen. Das Grundstück Nr. 3190 wurde ca. 1960 vom Gesamtgrundstück Nr. 393 abgetrennt. Beide Grundstücke befinden sich aktuell in der Kernzone K3. Bis jetzt gelten damit identische Bauvorschriften. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks stand früher ein Wohn- und Geschäftshaus. Auf dem nördlichen Grundstückteil wurde 1960 ein Wohnhaus mit Praxis erstellt.*

*Im Jahre 1984 wurde im Hinblick auf die damals geplante Überbauung Gerbhof mit Coop und Alters- und Pflegezentrum auf den Grundstücken Nr. 393 und 3190 eine Erweiterung (Überbauungsplan Gerbhof II) erarbeitet. Dieser behandelt die beiden Grundstücke als Einheit, entspreche aber nicht mehr in allen Teilen den heutigen Ansprüchen.*

*Sollte das Wohn- und Geschäftshaus Säntisstrasse 21 durch einen Neubau ersetzt werden, würden beide Grundstücke gleichzeitig überbaut. Eine*

*unterschiedliche Zonierung würde einer sinnvollen Neuüberbauung entgegenstehen.*

Es handelt sich um zwei siedlungsmorphologisch unterschiedliche Parzellen. Konkret war die Parzelle Nr. 393 mit einem Haus analog zu den übrigen Punktbauten östlich entlang der St. Gallerstrasse bebaut. Dieses Prinzip folgt dem typischen Charakter der St. Gallerstrasse. Der Strassenraum der St. Gallerstrasse ist einer der prägendsten und wichtigsten öffentlichen Räume der Stadt. Dessen Charakter soll erhalten und gestärkt werden.

Die Begründung für die Zuweisung und Aufteilung der beiden Parzellen liegt somit insbesondere in der Einbindung in das Ortsbild. Dem einheitlichen Charakter des öffentlichen Raumes wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Für das Grundstück Nr. 3190 trifft dies nicht zu.

Für eine Neubebauung ist die Anpassung des bestehenden Sondernutzungsplanes nötig. Dabei kann auf die spezifischen Anforderungen des Areals eingegangen werden.

Richtplan: N 1 Kerngebiet

#### **2.5.4 Poststrasse**

*Die Aufzonung in die Kernzone 20.4 wird begrüsst. Es dürfe davon ausgegangen werden, dass über einen Sondernutzungsplan auch höhere Bauten ermöglicht werden könnten.*

Hinsichtlich der Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen eines Sondernutzungsplanes ist der Grundsatz der Planbeständigkeit zu beachten. In welchem Umfang im Einzelfall von der Regelbauweise abgewichen werden kann.

## Intensiverholungszone

### 2.5.5 Mooswiesen (VP 4.3 q)

*Das Familiengartenareal ist der Intensiverholungszone Freizeit zugewiesen. Gebäude in solchen Arealen sollen nur der Lagerung von Geräten sowie Material dienen und insbesondere nicht dem Aufenthalt. Generell sind alle Bauten und Anlagen nach Art. 136 PBG baubewilligungspflichtig. Die vorgesehenen Zonenbestimmungen zur Intensiverholungszone liessen Bauten zu, die deutlich über der Grenze zu bewilligungsfreien Bauten lägen (vgl. Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG). Es ist zu beachten, dass der Rainbach das Areal quert. Es ist sicherzustellen, dass keine Bauten und Anlagen im Übergangsbereich des Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; ab gekürzt GSchG) liegen und das Überdeckungsverbot nach Art. 38 GSchG eingehalten wird.*

Die zulässigen Masse sind auf das für Geräteschuppen erforderliche Masse zu reduzieren. Die Vorgaben sind mit dem Reglement des Vereins abzustimmen.

## 2.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

### 2.6.1 Dimensionierung der Aussenreserven

*Gemäss der kantonalen Praxis richtet sich der Bedarf an OeBA nicht direkt nach der zu erwarteten Bevölkerungsentwicklung (bzw. am St.Galler Berechnungsmodell), sondern nach der Infrastrukturplanung der Gemeinde innerhalb des Zonenplanhorizonts. Der Bedarf wird im Unterschied zu Wohn- und Mischzonen – jedoch analog wie bei den Arbeitszonen – auf den konkreten Bedarf abgestützt.*

*Der aktuelle Zonenplan umfasst sehr grosse OeBA-Reserveflächen, die teils an Randlage und teils innerhalb des Siedlungsgebiets liegen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Rosenau (3 ha), Hofegg (1.4 ha), Otmarstrasse (0.7 ha) sowie weitere kleinere Flächen. Für OeBA-Flächen in diesem Umfang liegen keine Bedarfsnachweise vor. Unabhängig davon scheint eine solche grosse Reserve nicht realistisch. Die Reduktionspflicht für überdimensionierte Bauzonen nach Art. 15 RPG gilt auch für die OeBA-Flächen, sie sind zumindest an den Randlagen auf den aktuellen Bedarf zu redimensionieren.*

*Falls sich nach der Zonenplanrevision neuer Bedarf zeigt, können grundsätzlich jederzeit Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Schulanlagen, Sportanlagen etc.) eingezont werden. Die Einzonung erfolgt dann massgeschneidert auf ein konkretes Projekt. Dies wurde auch bei der Erweiterung der Sportanlagen Buchenwald so durchgeführt.*

*Bei der Erweiterung der Sportanlagen Buchenwald (Teilzonenplan Rüdlenwis, genehmigt am 24. Februar 2025) wurde eine zusätzliche OeBA-Fläche von 1.4 ha eingezont, ohne eine Kompensation vorzunehmen. Bereits im Vorprüfungsbericht dazu wurde vom AREG die Reduktionspflicht erwähnt. Ebenso wurde dieser Aspekt in der kantonalen Kenntnisnahme vom 17. September 2024 des kommunalen Richtplans vermerkt.*

Der bundesrechtliche Grundsatz, wonach die Bauzonen nur Land umfassen dürfen, die voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und bebaut werden, gilt für alle Zonenarten. Vor diesem Hintergrund sind auch die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf den konkreten Bedarf der nächsten 15 Jahre zu verkleinern. Davon ausgenommen sind Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben sind die Aussenreserven für ÖBA zurückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dies betrifft die Aussenreserven im Gebiet Rosenau und Friedhof Hofegg.

### **2.6.2 Waffenplatz Neuchlen-Anschwilen**

*Die ÖBA des Waffenplatzes repräsentiere nicht die tatsächliche Nutzung des Geländes. Die Dimension einer Bauzone darf sich nicht nach dem Eigentum, sondern nach dem tatsächlichen Bedarf richten. Vor diesem Hintergrund sei die Abgrenzung der ÖBA des Waffenplatzes zu überprüfen mit dem Ziel, nur jene Anlagenteile einer Bauzone zuzuweisen, für die die militärische Nutzung im Vordergrund steht. So seien die Anlagenteile auf dem Gemeindegebiet von St.Gallen nicht der öffentlichen Zone, sondern der Grünzone zugewiesen.*

*Die Nutzung in der verbleibenden ÖBA sei explizit auf militärische Zwecke einzuschränken.*

Die Überlegungen des AREG sind nachvollziehbar. Der Zonenplan wird auf die detaillierten Planungsgrundlagen des Waffenplatzes abgestimmt.

## 2.7 Schwerpunktzone

### 2.7.1 Quellenhof Q2

Nach Art. 19 Abs. 4 nPBG kann die politische Gemeinde eine andere Zonenart festlegen, die auf Bauvorhaben im betroffenen Gebiet bis zum Vorliegen des Sondernutzungsplans nach Abs. 3 dieser Bestimmung Anwendung findet. Im Gebiet Q2 (bisher Industrie- und Gewerbe-Industrie-Zone) ist dazu eine Wohn-/Gewerbezone WG 14.8 vorgesehen. Dadurch würden die bestehenden Betriebe rechtswidrig, Entwicklungen wären nur noch innerhalb der Bestandesgarantie möglich, was zu einer Verdrängung führen würde. Weiter werden damit die Vorgaben gemäss Koordinationsblatt S 12 des kantonalen Richtplans umgangen, was nicht zulässig ist. Die Bestimmung in Art. 12 Abs. 3 Bst. e ist anzupassen.

Aufgrund der gemäss der Beurteilung durch das AREG fehlenden Bewilligungsfähigkeit ist als Nutzung bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes die heutige Nutzungsart und -intensität beizubehalten.

### 2.7.2 Haldenstrasse/Kirchstrasse

Auf die Schwerpunktzone Haldenstrasse sei zu verzichten. Auch wenn eine spätere bauliche Erneuerung einst vorgesehen sei, so sei hierfür keine Schwerpunktzone erforderlich und könne allenfalls auf der Basis eines Sondernutzungsplanes umgesetzt werden. Hinsichtlich GS Nr. 552 wird kritisiert, dass die damit verbundene Pflicht zu einem qualifizierten Verfahren zu Mehrkosten führe..

Das AREG erachtet die Schwerpunktzone aufgrund der Grösse und Heterogenität betreffend Grundeigentümerschaften / Baustruktur / Bauperioden heikel.

Das AREG empfiehlt für Areale ohne konkrete Entwicklungsabsicht während der nächsten 15 bis 20 auf eine Schwerpunktzone zu verzichten und die zweckmässige Entwicklung über einen Sondernutzungsplan und Landumlegungen zu sichern. Diese Empfehlung deckt sich mit den Anregungen der Mitwirkenden. Auf die Zuweisung zu einer Schwerpunktzone soll somit verzichtet und das Areal mit einer Sondernutzungsplanpflicht ergänzt werden.

### **2.7.3 Freiverlad**

*Der Freiverlad sei aus der Schwerpunktzone zu streichen. Dieser Standort sei Bestandteil des Konzepts für den Güterverkehr auf der Schiene. Der entsprechende Bereich inklusive Zufahrten stehe daher für eine Entwicklung nicht zur Disposition.*

Der Sachplan Infrastruktur definiert im Objektblatt 9, dass der Kanton St.Gallen und die Anrainergemeinden zusammen mit dem Bund ein Konzept über Standorte und Kapazitäten von Logistik-Hubs" erstellen. Diese allgemein gehaltene Stossrichtung umfasst unter anderem auch Gossau, jedoch keinen konkreten Standort. Solange der Freiverlad bahnbetrieblich notwendig ist, ist er unabhängig von der Festsetzung in der Nutzungsplanung nicht Gegenstand der kommunalen Planung. Mit der Vorrangzone soll aber auch aufgezeigt werden, dass sich das Areal für eine Verdichtung des Bahnhofareals eignet. Eine Anpassung ist in diesem Zusammenhang nicht angezeigt.

Vgl. auch «Konzept Güterverkehr: Punkt 4.8», SIS: Objektblatt 9, kant. Richtplan: M 41

### **2.7.4 KABE-Areal**

*Die Schwerpunktzone unterstützt eine etappierte Umstrukturierung in den nächsten Jahrzehnten.*

Gemäss dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung können Schwerpunktzonen dort vorgesehen werden, wo die Umstrukturierung innert des Zonenplanhorizonts (15 Jahre ab Rechtskraft) erfolgt. Es ist vor diesem Hintergrund der Abschluss eines entsprechenden Verwaltungsrechtlichen Vertrages betreffend die Arealentwicklung prüfen.

### 2.7.5 Quellenhof

*Sondernutzungspläne müssen nicht für das gesamte sondernutzungsplanpflichtige Gebiet erlassen werden. Vielmehr soll ein solcher auch für ein einzelnes Gebiet in Bezug auf die GS Nr. 840, 841 und 345 erlassen werden können. Es mache keinen Sinn, alle Grundstücke in einem Erlass zu regeln, da dies wegen der unterschiedlichen Ansprüche der Eigentümer unter Umständen zu langwierigen Gerichtsverfahren führen könne.*

*Auch wäre unklar, ob im Einzelfall - z.B. wenn kein gemeinsamer Sondernutzungsplan zustande kommt - ein Projekt auch nach Regelbauweise erstellt werden könnte.*

Die Gemeinde kann Sondernutzungspläne erlassen, wenn ein entsprechendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn dadurch eine bessere Bebauung als nach der Regelbauweise möglich ist. Dazu gehört z.B. auch, dass im Erdgeschoss publikumsintensive Flächen vorgesehen werden. Die Qualität des Sondernutzungsplans ist in einer Interessenabwägung darzulegen. Dabei sind die Grundsätze der Einheit der Materie und der Rechtsgleichheit zu beachten. So darf eine besondere Bauweise auf einem einzelnen Grundstück nicht zu einer ungerechtfertigten Besserstellung gegenüber vergleichbaren Grundstücken führen.

Die Grösse des Perimeters der Sondernutzungsplanpflicht ist nicht gleichzusetzen mit der Pflicht zur gemeinsamen Sondernutzungsplanung. Der Perimeter bringt vorerst nur zum Ausdruck, dass innerhalb dieses Perimeters ein öffentliches Interesse am Erlass eines Sondernutzungsplanes besteht. Über eine allfällige Aufteilung in Teilgebiete kann im konkreten Fall entschieden werden.

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen auf den Erlass eines Sondernutzungsplanes verzichten. In diesem Fall gelten für das Grundstück die allgemeinen Bauvorschriften. Es wird empfohlen, die Stadt frühzeitig über Entwicklungsabsichten zu informieren.

## 2.8 Freihaltezone

### Mattenwald (VP 4.1 a)

*Die Freihaltezone SF nördlich der Nationalstrasse (Mattenwald) sei aus Sicht des AREG der Freihaltezone ausserhalb des Baugebietes zuzuweisen.*

Auf dem Areal befinden sich ein Hundesportplatz sowie eine Kleingartenanlage. Das Areal liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes nördlich der Autobahn. Mit der Zuweisung zur Freihaltezone ausserhalb der Bauzone ist bei Vorhaben jeweils die Zustimmung des Kantons erforderlich.

#### 2.8.1 Im Park

*Das Grundstück sei eine historische Grünanlage und umfasse ursprünglich auch die Parzellen 5665, 5664, 5663, 6462, 5640, 5882 und 4549. Im neuen Richtplan werde «Im Park» als einzige private Parzelle unter dem Titel «Sicherung öffentlicher Parkanlagen» als künftige Freihaltezone vorgeschlagen. Dies ist angesichts der geplanten grossen Baukörper auf GS Nr. 5663 und 4549 nicht akzeptabel. Die Freihaltezone würde eine bauliche Entwicklung zwischen der Villa im Park und dem Cedraschihaus (Andwilerstr. 27) verunmöglichen. Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, den parkähnlichen Charakter rund um die Villa zu erhalten.*

*Sofern die «Freihaltezone Natur- und Heimatschutz, Im Park» akzeptiert werden könne, müsse das Baurecht für die Nebennutzungen erhalten bleiben. Andernfalls sei die gesamte Parzelle 5348 der Wohnzone W 11.2b zuzuweisen. Generell soll in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung ein angepasster Vorschlag erarbeitet werden, der sowohl den Schutzanliegen als auch den Interessen an einer angepassten baulichen Nutzung des Areals besser Rechnung trägt.*

Die Zonierung des Areals Im Park ist tatsächlich noch zu wenig differenziert auf die unterschiedlichen Ansprüche und Potenziale des Areals abgestimmt. Die bereits geführten Gespräche zwischen der Stadtentwicklung und den Eigentümern werden weitergeführt werden mit dem Ziel, eine bauliche Entwicklung im Norden zu ermöglichen, die Abgrenzung zur Freihaltezone zu optimieren und auf die Schutzverordnung abzustimmen. In Absprache mit dem AREG wird ebenfalls die erweiterte Bestandegarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone präzisiert.

Vgl. auch Richtplan: N 7, GS 2.3.6

### **2.8.2 Hinterweg**

*Auf die Festsetzung einer Grünzone zwischen Hinterweg und Hal- denstrasse solle verzichtet werden. Für eine einladende Bebauung im Be- reich Hinterweg sollte diese Fläche nicht so absolut definiert werden. Es muss möglich sein, diese Grünfläche zu teilen und so eine offene, lockere und lichtdurchflutete Bebauung zu ermöglichen. Auch die Bauordnung verlange eine ausreichende Durchgrünung.*

*Es sei nicht klar, was die "Freihaltezone Sport und Freizeit" bedeute. Ist da- mit zu rechnen, dass dort Sportplätze, Spielplätze, Halfpipes oder ähnliches gebaut werden dürfen?*

Die Zonierung basiert auf einem Konzept welches gemeinsam mit den Grundeigentümern erarbeitet aber noch nicht umgesetzt worden ist. Das ISOS weist den Freiraum mit dem Schutzziel «a» aus. Das bedeutet, dass die Freifläche in der heutigen Qualität erhalten bleiben soll, was in der kommunalen Schutzverordnung entsprechend berücksichtigt wurde. Aus diesem Grund wird an der Festlegung der Freihaltezone festgehalten.

Vgl. auch Schutzverordnung

### **2.8.3 Südlich Parkstrasse**

*Auf die Festlegung einer Freihaltezone Ortsplanung als Umgebungs- schutzgebiet für nördliche Schutzobjekte sei vollständig zu verzichten und das gesamte Grundstück Nr. 640 der Wohnzone W 11.2 zuzuweisen.*

Das Gelände steigt im nördlichen Teil der Parzelle innerhalb von 20 m um ca. 6 m an. Mit der Freihaltezone Ortsplanung entlang dieser Hangkante soll sichergestellt werden, dass keine unangepassten Bauten in den Hang gestellt werden. Diese Absicht wurde bereits im Richtplan dargestellt. Ei- nerseits durch die Freihaltezone (N 7), andererseits durch die Überlage- rung "Sicht- und Orientierungsraum" (GL3).

Da das Gebiet als Ganzes geplant und bebaut werden soll, kann auch ein ortsverträglicher Umgang mit der Hangkante und eine angemessene Dichte gewährleistet werden.

Vgl. auch Richtplan: N 7, GS 2.3.8 und GL 3

#### **2.8.4 Bruggwies**

*Auf die Überlagerung von GS Nm. 1717 und Nr. 1723 durch eine Freihaltezone sei zu verzichten. Der Hof Waldegg sei das einzige Wohngebäude, das durch eine Freihaltezone überlagert würde. Er sei analog zum Hof Bruggwies aus der Freihaltezone zu entlassen.*

Die Einwendung des Eigentümers der Waldegg ist nachvollziehbar und begründet. Der Hofraum der Waldegg soll gleichbehandelt werden wie der Hofraum der Bruggwies.

#### **2.8.5 Gozenberg**

*Die im Hang gelegenen Bereich von GS Nr. 3219, 3233, 2959 sollen nicht der Freihaltezone zugewiesen werden. Sie behindere eine künftige, intensivere Nutzung der Grundstücke. So seien insbesondere auf GS Nr. 3231 (Lengwiler), und 3233 (Egli) Neubauten absehbar.*

Das Gelände fällt nördlich des Wiesenweges innerhalb von 15 m um 6 bis 7 m ab. Eine Bebauung in diesem Hangbereich wäre einerseits aus Sicht unattraktiv. Andererseits würde sie den Charakter des Quartiers stark negativ prägen. Mit der vorgesehenen Aufhebung der Ausnutzungsziffer hat die Bauzonengrösse keinen Einfluss mehr auf die übrige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Diese Absicht wurde bereits im Richtplan festgehalten und vom Parlament erlassen.

Richtplan: N 7 Freihaltegebiet

#### **2.8.6 Oberdorf**

*Auf die Festlegung einer Freihaltezone „Ortsplanung“ auf GS Nr. 5648 und 5450 sei zu verzichten. Das Ziel der Freihaltezone sei nicht eindeutig ersichtlich. Bisher habe die Landwirtschaftszone Vorhaben, welche die Landschaft und die Sichtbeziehung stören, ohnehin verhindert.*

*Ebenfalls bestehe kein Grund, Flächen für die Retention zu sichern. Insbesondere sei nicht klar, welche Auswirkung dies auf die Bewirtschaftung habe.*

*Letztlich müsste auf der Grundlage dieser Freihaltezone auch ein neuer Autobahnanschluss unzulässig sein.*

Zweck der Freihaltezone ist die Freihaltung von Flächen von Bebauung aus ortsgestalterischen oder anderen Gründen. Im vorliegenden Fall soll zum einen der freie Blick auf die Burg Oberberg und zum anderen die Fläche als Retentionsraum bei Starkregenereignissen von jeglicher Bebauung - auch landwirtschaftlicher - freigehalten werden. Ertragseinbussen, die sich aus der konkreten Nutzung als Retentionsraum ergeben, sind ereignisbezogen zu entschädigen.

Der Bau eines Autobahnanschlusses wird durch die kommunale Planung nicht direkt verhindert, da für Autobahnen ein Bundesverfahren zur Anwendung kommt und unabhängig von der konkreten Nutzungsplanung alle betroffenen Interessen in eine Interessenabwägung einfließen, wobei dem öffentlichen Interesse am Bau der Nationalstrasse durch den vom Parlament beschlossenen Sachplan ein hoher Stellenwert zukommt.

Aus diesem Grund ist an der überlagerten Freihaltezone festzuhalten.

### **2.8.7 Walter Zoo**

*Es sei zu prüfen, ob die ausgewiesene Freihaltefläche Natur- und Heimatschutz im Zonenplan Teil Süd des Rahmennutzungsplanes keine Widersprüche und Benachteiligungen im Bezug auf den Teilzonenplan und Sondernutzungsplan, Art. 21 Gewässer, vom Walter Zoo enthalten.*

Der Gewässerraum wurde im Sondernutzungsplan Walter Zoo festgelegt. Die Freihaltezone entspricht der rechtskräftigen Linienführung. Der Sondernutzungsplan verfeinert die Regelungen des Zonenplanes/Baureglements. Es gelten somit die Bestimmungen des Sondernutzungsplanes.

### **2.8.8 Oberdorfbach**

*Im Bereich Bachwiesen ist zwischen dem Unterwerk der SBB und der Stammstrecke eine Freihaltezone NH geplant, diese ist in eine Freihaltezone O umzuplanen.*

In der Annahme, dass hier die Parzelle Nr. 3980 gemeint ist: Diese Freihaltezone ist aufgrund des Gewässers dem Natur- und Heimatschutzzweck zugewiesen. Diese Präzisierung entspricht am ehesten dem Gewässerschutzgesetz und ist deshalb korrekt.

## 2.9 Landwirtschaftszone

### 2.9.1 Tanklager, Arnegg

*Die Grundstücke Nm. 3331 und 3169 in Arnegg seien der Arbeitszone zuzuweisen. Im Jahre 2003 sei die Pflichtlagerhaltung teilweise aufgehoben, zwischenzeitlich aber aufgrund der internationalen Spannungen wieder verschärft worden. Aufgrund der heutigen Nutzung, aber auch der künftig zu erwartenden Nutzung mache es Sinn, beide Grundstücke der Arbeitszone zuzuweisen. Damit könnten eine spätere bauliche Anpassung rasch umgesetzt werden.*

Ein früheres Einzonungsgesuch der Stadt Gossau wurde von der AREG u.a. mit dem Hinweis auf die Schaffung einer bundesrechtswidrigen Kleinstbauzone abgelehnt. In der Zwischenzeit haben sich weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse zugunsten dieser Einzonung geändert, weshalb auf ein erneutes Einzonungsgesuch verzichtet werden kann. Eine allfällige Wiederaufnahme der Pflichtlagerhaltung kann im Rahmen der Bestandesgarantie ohne Anpassung des Zonenplans erfolgen, da es sich nicht um eine bauliche, sondern um eine organisatorische Massnahme handelt.

### 2.9.2 Mooswiesen

*Das Grundstück Nr. 862 sei vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen, da sie und die bestehenden Bauten und Anlagen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.*

Dem Anliegen kann Rechnung getragen werden, da das Grundstück auch langfristig nicht für Freizeitnutzungen benötigt wird.

### 2.9.3 Flawilerstrasse Süd

*Das Grundstück Nr. 2085, Flawilerstrasse 63/65 sei der Bauzone zuzuweisen. Die Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2085 seien seit über 50 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Im Gegensatz zu den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite der Flawilerstrasse sollen die genannten Grundstücke ausserhalb der Bauzone verbleiben, obwohl damit bislang unbebaute Grundstücke bebaut werden, wogegen für die bestehenden, erschlossenen Gebäuden keine massvolle Entwicklung ermöglicht werde.*

*Die Zuteilung zur Landwirtschaftszone sei ein wesentlicher Nachteil, weil die Gebäude damit zonenfremd blieben. Das Bauen ausserhalb der Bauzone sei nur mit grossen Einschränkungen und zusätzlichem Mehraufwand möglich und neue Ergänzungsbauten, zum Beispiel für eine Garage*

*seien nicht bewilligungsfähig. Die definitive Zuteilung zur Landwirtschaftszone bedeute eine Wertverminderung.*

In der Vergangenheit wurden oft Flächen, die keiner Bauzone zugewiesen werden konnten und zugleich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden, dem ÜG zugewiesen. Das übrige Gemeindegebiet umfasste gemäss Art. 21 des bisherigen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) Land, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen war. Es gilt ausdrücklich nicht als Bauzone. Es sind nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig, die die planmässige baulichen Entwicklung nicht stören. Damit waren die Zonenvorschriften im «ÜG» sogar noch restriktiver als in der Landwirtschaftszone.

Mit der nPBG-Revision ist es den Gemeinden untersagt, Flächen weiterhin als ÜG auszuweisen. So kennt der abschliessende Zonenkatalog des nPBG kein ÜG mehr. Alle bisher als ÜG definierten Gebiete müssen im Zuge der Ortsplanungsrevision einer zulässigen Nutzungszone zugeteilt werden. In der Praxis bedeutet dies meist die Umzonung in eine Landwirtschaftszone oder in eine spezifische Freihaltezone. Die Verpflichtung zur Umzonung gründet nicht nur auf kantonalem Recht, sondern auch auf Vorgaben des Bundesrechts, das eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet verlangt.

Das ÜG und die Landwirtschaftszone gehören zum sogenannten Nichtbaugebiet. Dort dürfen grundsätzlich nur solche Bauten und Anlagen erstellt werden, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG) oder die objektiv auf einen Standort ausserhalb des Baugebietes angewiesen sind. Nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser, Gewerbebauten oder dergleichen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und damit unzulässig. Die einst rechtmässig erstellten Bauten geniessen dabei eine «erweiterte Bestandesgarantie». Sie können nach Massgabe von 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Wird eine Fläche vom Übrigen Gemeindegebiet neu der Landwirtschaftszone zugewiesen, ändert sich der Status bereits bestehender Gebäude somit im Grundsatz nicht. Sowohl das heute ÜG wie die künftige Landwirtschaftszone gehören zum Nichtbaugebiet. Bestehende, nicht landwirtschaftliche Wohnhäuser geniessen unverändert die erweiterte Bestandesgarantie.

Die Umzonung von vormalig als „Übriges Gemeindegebiet“ ausgeschiedenen Flächen in die Landwirtschaftszone ist eine gesetzliche Notwendigkeit im Kanton St. Gallen, um Bundesrecht umzusetzen. Für Eigentümer

bestehender, rechtmässig erstellter Gebäude im ÜG ergeben sich keine relevanten Veränderungen in Bezug auf die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten. Entsprechend tritt mit der Zuweisung von bisherigem «ÜG» in tatsächlicher Hinsicht auch keine Wertreduktion infolge einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ein.

Die Zonengrenze und damit auch die Ausdehnung des Siedlungsgebietes entsprechen der heutigen, rechtskräftigen Abgrenzung. Einer Ausdehnung der Bauzone kann im Niederdorf aufgrund der peripheren Lage ohne eine genügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht möglich. Das Niederdorf ist im Richtplan als Kerngebiet Bestand bezeichnet. Im Zonenplan wird dies über eine Kernzone mit Erhaltungszweck umgesetzt.

Richtplan: N 0.2, N 1

#### **2.9.4 Niederdorf Nord**

*Die Bauzone DK2 ist in diesem Abschnitt um 3 bis 5 Meter zu verbreitern bzw. der Tiefe der westlich angrenzenden Parzellen anzupassen, damit diese besser überbaut werden können. Die Vorgaben des Kantons bezüglich der Erschliessung von der Flawilerstrasse her und die Absicht der Stadt Gossau, auf der Nordseite der Flawilerstrasse ein Trottoir zu realisieren, würden eine Neubebauung in einer Bautiefe von ca. 20 Metern unter Einhaltung der Grenzabstände praktisch verunmöglichen.*

Das Niederdorf ist im Richtplan als Kerngebiet Bestand bezeichnet. Im Zonenplan wird dies über eine Kernzone mit Erhaltungszweck umgesetzt. Innerhalb der gewachsenen Struktur sind bauliche Veränderungen möglich. Weiter sind die Vorgaben zur Kernzone C auf die Situation im Niederdorf angepasst. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind keine Grenzabstände einzuhalten. Vor diesem Hintergrund ist die Grundstückstiefe genügend.

Richtplan: N 0.2, N 1

### **2.9.5 Blatten, Arnegg**

*Das Grundstück Nr. 1006 sei im Umfang von 5800 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone und von 1200 m<sup>2</sup> in die Kernzone umzuzonen.*

Einzonung erfordern eine hinreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die fragliche Fläche ist überwiegend nicht hinreichend erschlossen. Zudem können gemäss dem kantonalen Arbeitszonenmanagement in Gossau neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn diese für die Erweiterung oder Verlagerung bestehender Betriebe benötigt werden und nachgewiesen werden kann, dass in der Region keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Daraus ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die Einzonung nicht vorhanden sind.

### **2.9.6 Zehnstadelacker, Arnegg**

*Das Grundstück Nr. 4256 solle im heutigen Umfang in der Bauzone verbleiben. Es sei nicht klar, weshalb dieser Teil des Grundstücks aus der Bauzone entlassen werden solle.*

Über das Grundstück führt ein öffentlich gewidmeter Weg. Es ist folglich nicht bebaubar. Gemäss Art. 15 RPG darf nur Land der Bauzone zugewiesen werden, das innert 15 Jahren überbaut wird. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht gegeben.

### **2.9.7 Oberdorf**

*Die Bauzone auf GS Nr. 5447 sei nicht zu verkleinern.*

Der Zonenplan darf nur Bauland aufweisen, das voraussichtlich innert 15 Jahren erschlossen und bebaut wird. Das fragliche Grundstück blieb seit mindestens 40 Jahren unbebaut und wird nicht im Sinne der Bauzone genutzt. Ein weiterer Verbleib in der Bauzone ist daher nur auf der Basis eines verwaltungsrechtlichen Vertrages möglich, in dem die tatsächliche Bebauung innert des Zonenplanhorizonts gesichert wird.

## 2.10 Intensiv- landwirtschaftszone

### 2.10.1 Moosgarten

*Die Zuweisung zur Intensivlandwirtschaftszone könne weitgehend nachvollzogen werden, soweit sie nur die bestehenden, tatsächlich bodenunabhängigen Betriebsteile umfasse. Abgelehnt wird indes von einzelnen Mitwirkenden deren Erweiterung insbesondere an exponierten Lagen. Nördlich der Rüeggenschwilerstrasse solle auf eine Intensivlandwirtschaftszone verzichtet werden.*

*Es wird ferner festgestellt, dass die Gemeinde nicht erschliessungspflichtig sei, da Intensivlandwirtschaftszonen grundsätzlich zum Nichtbaugebiet gehörten. Sollte in Zukunft dennoch ein Ausbau (auch wenn nur punktuell) der Zufahrt zum Moosgarten erforderlich werden, müsse dies im Rahmen eines Sondernutzungsplanverfahrens geregelt werden. Denn in einem Sondernutzungsplan sind unter anderem die Kriterien Mobilität und Erschliessung zu berücksichtigen.*

*Ebenfalls sei vor einer Einzonung des Moosgarten in die Intensivlandwirtschaftszone ein verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Ausbau der Eggstrasse abzuschliessen.*

Die Zuweisung des Betriebes ist erforderlich, weil die bestehende Produktion das zulässige Mass der bodenunabhängigen Betriebsteile eines bodenabhängigen Gartenbetriebs übersteigt. Es ist seitens des Eigentümers indes keine Intensivierung der heutigen Nutzung vorgesehen. Ebenfalls weist das AREG in der Vorprüfung darauf hin, dass lediglich die nicht bodenabhängigen Betriebsteile der Intensivlandwirtschaftszone zu gewiesen werden können. Aus diesem Grund ergibt sich keine Nutzungsintensivierung, die einen Ausbau der Eggstrasse erfordern würde. Die Entwicklung basiert auf der Basis eines Sondernutzungsplanes.

### 2.10.2 Herisauerstrasse

*Die Parzelle Nr. 1892 sei der Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau (IL-G) zuzuweisen. Durch den direkten Anschluss an die Herisauerstrasse und die unmittelbare Nähe der südlich der Parzelle gelegenen Trafostation der Stadtwerke Gossau eigne sich die Fläche ideal für eine Intensivlandwirtschaftszone. Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.*

Auf dem Gelände wurden zwischen 1953 und 1970 Inertstoffe abgelagert. Der Standort unterliegt keiner Sanierungspflicht. Im Falle eines Eingriffs ist der Aushub fachgerecht zu entsorgen. Die landwirtschaftliche Eignung ist eingeschränkt. Aufgrund der wenig exponierten Lage in einer definierten

Raumkammer erscheint er für eine intensivere Nutzung nicht per se ungeeignet. Er stellt jedoch hohe Anforderungen an den Charakter des Ortseingangs. Die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung verhindert eine intensive Tierhaltung.

Die Schaffung von Intensivlandwirtschaftszonen erfordert ein konkretes Projekt und den Erlass eines Sondernutzungsplanes.

## 2.11 Sondernutzungsplanpflicht

### 2.11.1 Generelle Zurückhaltung

*Die Sondernutzungsplanpflicht sei kritisch, da sie faktisch zu einem Bauverbot führen könne.*

Sondernutzungszonen dürfen nur bei überwiegendem öffentlichem Interesse ausgeschieden werden. Damit die Sondernutzungsplanpflicht nicht zu einem faktischen Bauverbot führt, wurde im Baureglement geregelt, in welchen Fällen auch ohne Sondernutzungsplan gebaut werden darf.

### 2.11.2 Berg, Arnegg

*Der Sondernutzungsplanperimeter für das Gebiet «Im Berg» ist auf die Parzelle Nr. 1156 sowie die in die Parzelle Nr. 1156 hineinragende Teilfläche der Parzelle Nr. 4228 zu beschränken. Die bebauten Grundstücke Nr. 1079, 2732, 4233, 4231 und 4484 entlang der Bischofszellerstrasse seien aus der Sondernutzungsplanpflicht zu entlassen.*

*Diese Grundstücke sind bereits vollständig überbaut, teilweise (Grundstück Nr. 4233) wurden die Bauarbeiten erst vor wenigen Monaten abgeschlossen. Eine Neubebauung dieser Grundstücke wird auf Jahrzehnte hinaus nicht in Frage kommen und es besteht weder ein raumplanerisches Bedürfnis noch ein öffentliches Interesse, diese Grundstücke der Sondernutzungsplanung zu unterstellen.*

Die Neubeurteilung hat ergeben, dass es sich bei den betroffenen Liegenschaften entlang der Bischofszellerstrasse mehrheitlich um neuere Bauten handelt, für die innerhalb des Zonenplanhorizonts keine Ersatzbauten absehbar sind. Soweit solche geplant sind, verfügen diese über eine eigene Erschliessung und eine ausreichende Parzellengrösse. Auch das rückwärtige Grundstück verfügt über eine Zufahrt. Diese muss jedoch bei Bedarf ausgebaut werden.

Der Perimeter der Sondernutzungsplanung kann im Zonenplan um die erste Bautiefe entlang der Bischofszellerstrasse reduziert werden. Der definitive Perimeter wird im Rahmen der Arealentwicklung festgelegt.

### 2.11.3 Städeli

*Auf die Sondernutzungsplanpflicht über das Gebiet «Städeli/Gossau» sei zu verzichten. Der Sondernutzungsplanes verlängere das Verfahren und schaffe auch einen Angriffspunkt für Einsprachen. Eine Sondernutzungsplanpflicht dürfe nur "in besonderen Fällen" vorgesehen werden.*

Die rechtliche Grundlage zum Erlass einer Sondernutzungsplanpflicht ist, wie richtigerweise erwähnt, Art. 7 Abs. 3 lit. c) nPBG. Im vorliegenden Fall gebietet sich der Sondernutzungsplan zur Sicherung eines guten Übergangs von Bebauung zur Landschaft (inkl. der wertvollen Stammliegenenschaft), der Regelung der Erschliessung und der haushälterischen Bauweise.

## 2.12 Besondere Nutzung

### 2.12.1 Nutzungsbeschränkung ÖBA

*Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für die militärischer Nutzung seien darauf zu beschränken, z.B. folgend: OeBA für militärische Nutzung (Waffenplatz Herisau – Gossau)*

*Südlich der Bahnlinie liegen kleinere OeBA-Flächen (SAK, Mooswisen / Buechenwald), für die eine Beschränkung auf die bestehende Nutzung ebenfalls geprüft werden soll.*

Die Nutzungsbeschränkungen werden in Absprache mit dem AREG vorgenommen.

### 2.12.2 Beschränkung Detailhandel Eichen

*Das laufende Baugesuch für ein Coop-Einkaufszentrum beim Eichenkreisel sei abzulehnen, bzw. zu verhindern. In der vorliegenden Rahmennutzungsplanung werde die Nutzung für Detailhandel explizit ausgeschlossen. Es werde erwartet, dass somit laufende Gesuche, die diesem Ziel widersprechen, verhindert würden.*

Die Beschränkung Detailhandel zielt darauf ab periphere Einkaufszentren zu verhindern. Der Grundsatz "Detailhandelsflächen in der Altstadt konzentrieren und eine Konkurrenzierung durch weitere Standorte

vermeiden" wurde bereits im STEK / Leitbild verankert und in den nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert. So soll Gossaus Zentrum mit Fokus auf die ortstreuen Kunden an den gut erreichbaren Lagen kompakt, hochwertig und attraktiv entwickelt werden. Der Detailhandel im Zentrum ist stark unter Druck. Die Detailhandelsflächen werden zukünftig nicht zunehmen. Die Synergien zwischen den Nutzungen sind zu verstärken. Dies bedingt die konsequente Fokussierung auf das Zentrum und den ortstreuen Kunden. Für die seit mehreren Jahren in der Entwicklung befindlichen Flächen wird aus Gründen des Vertrauensschutzes auf eine Nutzungsbeschränkung verzichtet.

vgl. auch «Bestimmte Nutzungsart / Beschränkung Detailhandel»

### **2.12.3 Beschränkung Detailhandel Mooswiesstrasse**

*Die Einschränkung des Detailhandels solle erst im Bereich östlich der Mooswiesstrasse (Nord-Süd-Teil der Strasse) beginnen. Aufgrund der angedachten Umnutzungen z.B. im Q1 und Q2 sei nicht auszuschliessen, dass eine sinnvolle Entwicklung auch mit Detailhandel in diese Richtung gehe. Zu berücksichtigen sei auch die Nähe zum öffentlichen Verkehr, insbesondere zum Bahnhof. In Bahnhofsnähe ist diese Einschränkung daher nochmals zu überprüfen.*

Damit die Konzentration des Detailhandels auf das Zentrum funktioniert, ist eine relativ enge Abgrenzung notwendig. Die grundsätzlich einheitliche Anwendung über das gesamte Bearbeitungsgebiet ist auch im Sinne der Gleichbehandlung. Der Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Areale Q1 und Q2 und der Verlagerung des Detailhandels nach Osten ist nicht ersichtlich. Wenn, dann würden in diesen Arealen neue Flächen für den Detailhandel entstehen.

Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass für die Ansiedlung eines Detailhandels an der Mooswiesstrasse keine genügende Verkehrskapazität (Knotenreserve zur St.Gallerstrasse) besteht.

Im Übrigen kann auf die grundsätzlichen Überlegungen zum Baureglement unter "Sondernutzung / Einschränkung Detailhandel" verwiesen werden.

## 2.13 Gebiet mit Einordnungsgebot

### 2.13.1 Einordnungsgebot

*Das Einordnungsgebot sei zu umfangreich festgelegt. Insbesondere im Bereich von Gewerbe-/Industriegebiet könne es eine vernünftige Nutzung von Flächen erschweren. Auf das Einordnungsgebot auf der Buechenwaldstrasse, Buechenwaldweg, Mooswiesstrasse, Hofmattstrasse, Bruggwiesweg und Haldenstrasse sei zu verzichten.*

Für die Hofmattstrasse ist ein Einordnungsgebot vorgesehen, da hier ein ortsbaulich anspruchsvoller Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung geschieht. Es ist auch im Zusammenhang mit den nördlichen Wohnsiedlungen zu sehen, welche im Richtplan als Gebiete von öffentlichem Interesse bezeichnet sind. Weitere Erläuterungen zu den Festlegungen finden sich in dem vom Parlament erlassenen Richtplan.

Die Argumentation, dass es nicht klar sei, welche Kriterien in den betroffenen Gebieten angewandt würden, ist nachvollziehbar. Aus diesem Grund sieht der Stadtrat Merkblätter für die einzelnen Abschnitte vor. Diese werden im Hinblick auf die zweite Mitwirkung präzisiert und vereinfacht.

Es kann auf die allgemeinen Erwägungen zum Baureglement «Einordnungsgebot) verwiesen werden.

## 2.14 Verkehrsflächen

### 2.14.1 Breitfeldstrasse

*Das der Erschliessung einer Bauzone (Grundstück W3982, Stadt St.Gallen) dienende Teilstück der Breitfeldstrasse ist der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone zuzuweisen.*

*Das Grundstück W3982 (Stadtgebiet St.Gallen) ist über die Breitfeldstrasse (Stadtgebiet Gossau) erschlossen (heute Gemeindestrasse 3. Klasse) bzw. zu erschliessen. Vor mehreren Jahren wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und die Halter AG möchte das Areal im Baurecht erwerben und entwickeln. Für die hinreichende Erschliessung ist ein Strassenprojekt und ein Teilstrassenplan auf Seite der Stadt Gossau erforderlich. Da die Strasse der Erschliessung einer Bauzone (Seite Stadt St.Gallen) dient, soll die Strasse als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen werden.*

Die Feststellung der Stadt St.Gallen ist korrekt und die Strasse ist Breitfeldstrasse ist als Verkehrsfläche innerhalb des Baugebietes auszuweisen.

### **2.14.2 Oberdorf**

*Von der Oberdorfstrasse her ist eine Strasse nach dem Grundstück Nr. 5450 eigezeichnet. Es sei zu klären, welche Bedeutung dieser Eintrag hat.*

Diese Bodenbedeckung ist im Datensatz der amtlichen Vermessung enthalten. Der Eintrag ist somit nicht Teil des Rechtsverfahrens und entfaltet auch keine rechtliche Wirkung. Ein Eintrag in der amtlichen Vermessung bedeutet auch nicht, dass die Strasse öffentlich zugänglich ist, dafür müsste sie klassiert sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

### **2.14.3 Schoretshuebstrasse**

*Die Schoretshuebstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse sei im Zonenplan als Verkehrsfläche darzustellen. Der kurze Abschnitt auf dem Gebiet der Stadt Gossau ist nicht klassiert und erscheint deshalb im Zonenplan als Landwirtschaftszone.*

Grundlage für die Darstellung als Verkehrsfläche ist die Klassierung im Gemeindestrassenplan. Die Klassierung ist fraglichen Bereich zu prüfen

## **2.15 Wald**

### **2.15.1 Bestockung entlang der Autobahn**

*Die Bestockung entlang der Autobahn sei grenzüberschreitend mit dem Kantonsforstamt zu definieren. Sollte es sich tatsächlich um Wald handeln, müsse entlang der Bauzone eine Waldfeststellung durchgeführt werden.*

Die im Zonenplan als Hinweis Wald dargestellte Bodenbedeckung basiert auf dem kantonalen Basisdatensatz. Dieser Datensatz ist jedoch widersprüchlich, da im Breitfeld Wald ausgewiesen ist, obwohl innerhalb der Bauzone (ÖBA) nie Wald festgesetzt wurde.

In Absprache mit dem Kantonsforstamt wird der Widerspruch gelöst, indem die Fläche nicht einer Zone des Baugebietes zugewiesen wird. Damit erübrigt sich eine Waldfeststellung.

## 2.16 Gewässer

### 2.16.1 Privater Weier

*Auf Grundstück Nr. 3667 sei die vorhandene Versickerungsgrube als Gewässer zu streichen. Offensichtlich handle es sich hierbei um einen Irrtum. Die Versickerungsgrube habe keinerlei Gewässerfunktion.*

Die Rückmeldung bezieht sich auf den Eintrag in der amtlichen Vermessung. Dieser Inhalt ist im Zonenplan als Hinweis dargestellt und kein Bestandteil des aktuellen Rechtsverfahrens. Ob die amtliche Vermessung angepasst werden sollte, wäre durch einen Geometer zu prüfen.

## 3 Baureglement

### 3.1 Allgemeines

#### 3.1.1 Allgemeine Rückmeldungen zum Baureglement

*Ein wiederkehrender Antrag ist die vollständige Überarbeitung des Baureglements (E-BauR), da es als zu kompliziert und bürokratisch empfunden wird. Das Baureglement solle nur die notwendigen Vorschriften enthalten und berechenbar sein. Es solle die bauliche Entwicklung positiv beeinflussen und weniger Artikel enthalten.*

*Kritisiert wird, dass das E-BauR die Bauverfahren komplizierter und bürokratischer mache, was den Zielen des nPBG widerspreche. Es wird auch bemängelt, dass die Stadt Gossau mit dem Einordnungsgebot entlang bestimmter Strassen ein allgemeines Gestaltungsgebot einführen wolle, was die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümer einschränke und den Anwendungsbereich der Schutzverordnung erweitere.*

Mit der Totalrevision des alten kantonalen Baugesetzes (aBauG) sollte ein schlankes und zeitgemässes, neues Planungs- und Baugesetz (nPBG) geschaffen werden. Dabei sollten namentlich materielle Planungs- und Baueregelungen auf relevante öffentliche oder private Interessen beschränken und einfach anzuwenden sein, eine qualitative Verbesserung der Siedlungsentwicklung sollte durchgesetzt werden können oder die Verdichtung gefördert werden. Obwohl die Gesamtrevision des bewährten aBauG sehr umstritten war, hielten die Regierung und der Kantonsrat an der Gesamtrevision fest. Damit wurde die in über 40 Jahren entstandene Vollzugspraxis und Rechtsprechung zu Gunsten einer Neukonzeption aufgegeben. Zum nPBG wird sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten erst wieder eine Rechtspraxis herausbilden müssen. Je offener das Baurecht formuliert ist, desto grösser sind die Vollzugsunsicherheiten. Der Stadtrat stellt fest, dass gerade im Lichte der Innenentwicklung das Regelungsbedürfnis der Grundeigentümer insbesondere mit Blick auf die Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken keineswegs kleiner wurde. Aus diesem Grund hat er in dem vom Parlament erlassenen kommunalen Richtplan namentlich festgelegt, dass die Regelbauweise so auszugestaltet ist, dass erhaltenswerte Strukturen respektiert bleiben (N 0.3). Es soll ein Einordnungsgebot eingeführt werden (O 1).

Ein Baureglement, das wesentliche, nachbarrechtliche Anliegen nicht behandelt, führt nicht zu einer Vereinfachung des Bauens, sondern zu nachbarrechtlichen Konflikten im Rechtsmittelverfahren. Ebenfalls kann auf die erhaltenswerten Strukturen nur Rücksicht genommen werden, wenn dazu die nötigen Rechtsgrundlagen wie das Einordnungsgebot eingeführt werden. Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone mit einem grundsätzlichen Erhaltungsgebot für die bestehende Bebauung verlangt das Einordnungsgebot nur die Rücksichtnahme auf die bestehende/angestrebte

Siedlungsstruktur. Abbrüche und Neubauten sind uneingeschränkt möglich. Insgesamt ergibt sich, dass der stadträtliche Entwurf des Baureglements massvoll in Bezug auf den Regelungsinhalt ist und insbesondere auch die nachbarschaftlichen Anliegen angemessen berücksichtigt.

## 3.2 Allgemeine Bestimmungen

### 3.2.1 Zweck

*Die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung und von Arbeitsplätzen sollen als eigenes Ziel aufgenommen werden. Die Feststellung, dass der Zweckartikel "fakultativ und nicht direkt justiziabel" sei, treffe nicht zu, da aus dem Zweckartikel durchaus Auslegungen einzelner Artikel erfolgen könnten. Die Sicherung weiterer Entwicklungen der vorhandenen Produktionsbetriebe sowie deren allfälligen Erweiterung sollen aufgenommen werden. Punkt d) soll gestrichen werden, da der ökologische Ausgleich im Widerspruch zum eigentlichen Zweck des Baureglements stehe.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass das Bekenntnis zur wirtschaftlichen Entwicklung und zum Thema Arbeitsplätze fehle, obwohl die Stadt Gossau über eine grosse Industrie verfüge. Die blosser Erwähnung des Wortes "Wirtschaftsstandort" im ersten Satz sei nicht ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckartikel durchaus Auslegungen einzelner Artikel ermögliche, was die Gerichtspraxis auch regelmässig so mache. Daher solle die Bedeutung von Gossau als Wirtschaftsstandort erwähnt werden. Zudem wird betont, dass die Unternehmen auf bestmögliche Betriebs- und Produktionsabläufe ausgerichtet seien und auf Veränderungen im Markt und der Gesellschaft reagieren müssen. Eine entsprechende Zweckformulierung sei daher angebracht und sichere das Grundverständnis hinsichtlich einer Arbeitszone. Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass die Schaffung eines ökologischen Ausgleichs im Widerspruch zum eigentlichen Zweck des Baureglements stehe, da innerhalb der Bauzonen gebaut und verdichtet gebaut werden solle, um den ökologischen Ausgleich zu erreichen.*

Der Zweckartikel ist nicht direkt anwendbar. Er verdeutlicht aber die Ausrichtung des Baureglements und soll damit eine Wirkung auf die Nutzung des Ermessensspielraums haben. Er definiert bereits in der bestehenden Fassung die Bedeutung der Stadt Gossau als Wirtschaftsstandort. Es ist nicht angebracht, in der allgemeinen Zweckbestimmung auf eine einzelne Zone einzugehen resp. diese speziell hervorzuheben. Dennoch ist der Hinweis nicht von der Hand zu weisen und eine Ergänzung des Zweckartikels prüfenswert, indem nebst Einkaufen und Wohnen auch die Wirtschaft erwähnt wird. Zudem würde dann der Inhalt von Art. 1 E-BauR mit

den Themen des Leitbilds Gossau<sup>35</sup> übereinstimmen. Zur Verdeutlichung soll Bst. b wie folgt ergänzt werden: «Förderung als Wohn-, Wirtschafts- und Einkaufsstandort».

Der ökologische Ausgleich ist eine Anforderung von Art. 130 nPBG und Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz. Der ökologische Ausgleich ist nicht projektbezogen, sondern gebietsbezogen und gilt innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Da der ökologische Ausgleich im dicht genutzten Gebiet ein Gebot der Stunde und aus diesem Grund auch in der Gesetzgebung des Bundes sowie im nPBG verankert ist, soll dies nach der Überzeugung des Stadtrates auch im Zweckartikel zum Ausdruck kommen.

### **3.2.2 Wohn-Bruttogeschossfläche**

*Die Definition der Wohn-Bruttogeschossfläche solle aus dem Musterreglement übernommen werden, um eine einheitliche Praxis im Kanton zu gewährleisten. Es wurde vorgeschlagen, die Berechnungsart für Spielplätze anzupassen, indem für diesen keine Berechnung der BGF erforderlich sei.*

*Die aktuelle Definition der Wohn-Bruttogeschossfläche sei unklar und führe zu Missverständnissen. Die Anrechnung von Flächen ausserhalb der Gebäudehülle, die überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen, müsse genauer definiert werden, da die derzeitige Regelung unklar sei. Die aktuelle Berechnungsart für Spielplätze führe zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand und solle daher angepasst werden. Zudem können die Normen der VSS jederzeit geändert werden, weshalb exakt definiert werden müsse, welche Norm im Sinne eines statischen Verweises beigezogen wurde.*

Für die Definition der Brutto-Geschossfläche besteht eine langjährige Gerichtspraxis. In diesem Sinne ist die Anwendung nicht nur geklärt. Sie korrespondiert im Gegensatz zum Vorschlag im Musterreglement auch mit den einschlägigen VSS-Normen. Diese Regelung wurde vom AREG in der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

Der Stadtrat stellt indes fest, dass mit dem Verzicht auf ein Mindestangebot an Parkplätzen die Geschossfläche nur noch zur Berechnung der erforderlichen Spiel- und Begegnungsflächen benötigt wird. Aus diesem Grund prüft er den Vorschlag, die Dimensionierung der Spiel- und Begegnungsflächen z.B. von den Wohnungsgrössen (nach Zimmern) abhängig zu machen.

### **3.2.3 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart / Beschränkung Detailhandel**

*Es wurde beantragt, dass die Bestimmung ersatzlos gestrichen wird, da für eine solche Beschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit ausserhalb der Zonenvorschriften keine Notwendigkeit bestehe. Die Konzentration publikumsintensiver Anlagen auf einzelne Gebiete könne auch mittels der Vorgaben der Zonenplanung umgesetzt werden. Zudem wurde vorgeschlagen, von Gebieten mit bestimmter Nutzungsart im gesamten Bereich der neu als Arbeitszone vorgesehenen Fläche zwischen der Industriestrasse und der St. Gallerstrasse abzusehen.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass die Bestimmung die wirtschaftliche Entfaltung in der Stadt Gossau unnötig einschränke. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Outlet der GMOS auf dem Grundstück Nr. 963 von der Bestimmung betroffen wäre, während andere Einrichtungen wie Lidl, SFS-Handwerkerstadt, Landi und das Center Moos nicht betroffen seien. Dies würde aus Gründen der Gleichbehandlung eine Streichung der Bestimmung erfordern. Auf anderen Arealen wie dem Waldburger-Areal mache es konkret keinen Sinn, weil dort ein Handwerkerzentrum angedacht sei.*

*Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die im Industriequartier geplante Beschränkung des Detailhandels raumplanerisch nachvollziehbar sei. Der verwendete Begriff "Detailhandel" umfasse jedoch sehr viele Nutzungen (Verkauf von Waren und Leistungen direkt an den Endverbraucher). Allenfalls sollten die zu beschränkenden Nutzungen noch präziser bezeichnet werden, zumal ein Fabrikladen oder Verpflegungseinrichtungen kaum gemeint sein dürften.*

Namentlich aus den folgenden Gründen soll auf die weitere Ansiedlung von Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf in den Arbeitszonen verzichtet werden:

Verkehrsaufkommen und Umweltbelastung: Periphere Arbeitszonen sind meist schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden, was den Individualverkehr fördert und somit zu mehr Verkehrsbelastung und höheren CO<sub>2</sub>-Emissionen führt.

Schwächung des Zentrums: Verkaufsflächen in Randgebieten entziehen traditionellen Einkaufszentren und Ortskernen Kaufkraft, was deren Attraktivität und wirtschaftliche Stabilität gefährdet.

Konkurrenzierung Gewerbe: Verkaufsflächen konkurrenzieren das traditionelle Gewerbe im Wettbewerb um die beschränkten Baulandreserven.

Reduzierte Aufenthaltsqualität: Verkaufsflächen in Arbeitszonen bieten meist keine ansprechende Umgebung für längere Aufenthalte und verringern dadurch die Attraktivität für Kunden.

Eine dezentrale Verlagerung von Einkaufsangeboten widerspricht damit einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung, die kurze Wege und kompakte Strukturen fördert. Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b Die im Zonenplan bezeichneten Standorte sind für Verkaufsnutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen weniger geeignet. Deshalb soll die Regelung im E-BauR und im Zonenplan verbleiben. Der Stadtrat prüft im Lichte der Eingabe die rechtliche Gleichstellung aller bereits bestehenden Verkaufsflächen. Es ist zu prüfen, ob Fabrikläden, nicht zentrumsrelevante Warengruppen und Verpflegungseinrichtungen ausgenommen werden sollen. Deshalb gilt keine Beschränkung für Detailhandelsflächen bis zu 500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche. Diese Regelung wurde vom AREG in der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

Grundlagen:

- STEK Ze1: Attraktivierung Altstadt
- Raumkonzept Kap. 3.2.4.2: Vorrang Arbeit
- Richtplan N 10: Gebiet mit Nutzungsbestimmung

### **3.2.4 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht**

*Es wurde beantragt, die Bestimmung ersatzlos zu streichen. Ebenfalls wurde angeregt, die Ziele der Entwicklung der einzelnen Gebiete klar darzustellen, um zu prüfen, was bis dahin noch gebaut werden kann.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass die Bestimmung nPBG-widrig sei und die Stadt Gossau nicht berechtigt sei, eine andere Zweckumschreibung oder Ausnahmetatbestände zu definieren. Zudem sei die Formulierung zu unbestimmt und damit nicht klar sei was ausserhalb des SNP noch möglich sei. Es wurde betont, dass die Pflicht zur Sondernutzungsplanung nur restriktiv angewendet werden solle und alle Gebiete kritisch geprüft werden müssten, ob wirklich eine Sondernutzungsplanpflicht erforderlich sei. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass durch die Sondernutzungsplanpflicht faktisch ein Bauverbot eintrete.*

Gemäss Art. 7 Abs. 3 Bst. c nPBG kann bei einem besonderen öffentlichen Interesse das Bauen in einem Gebiet vom Erlass eines

Sondernutzungsplanes abhängig gemacht werden. Das besondere öffentliche Interesse ist nachzuweisen und wurde vom Stadtrat für die einzelnen Gebiete in dem der öffentlichen Mitwirkung unterstellten und vom Parlament erlassenen Richtplan dargelegt. Der Stadtrat hat diese Gebiete somit gestützt auf die Innentwicklungsstrategie und die Festlegungen im vom Parlament erlassenen Richtplan im Zonenplan bezeichnet.

Die Wirkung der Sondernutzungsplanpflicht wird im nPBG definiert. Es ist aus der Sicht des Stadtrates nicht sinnvoll, wenn die Sondernutzungsplanpflicht für jegliche Bauvorhaben de facto zu einer unbefristeten Planungszone führen würde. Analog zur Praxis beim Erlass von Planungszone gemäss Art. 42 nPBG sollen deshalb geringfügige Vorhaben, namentlich an bestehenden Bauten und Anlagen, auch ohne Sondernutzungsplan bewilligungsfähig bleiben. Eine Streichung des grundeigentümer-freundlichen Art. 5 E-BauR ist nicht angebracht. Eine generell-abstrakte Regelung der ohne Sondernutzungsplan zulässigen Vorhaben ist nicht umsetzbar. Durch diese Vorschrift erhält die Stadt die Möglichkeit einer individuell-konkreten Anwendung im Einzelfall. Diese Regelung wurde vom AREG im Rahmen der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

### 3.3 Zonenplan

#### 3.3.1 Wohn-/Gewerbezone

*Es wird beantragt, dass die Arbeitszone im Kapitel II. Zonenplan beschrieben wird, analog den anderen Zonen. Ebenfalls soll die Wohn-/Gewerbezone von der Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Begegnungsflächen befreit werden. Es wird die Frage aufgeworfen, ob in einer Wohn-/Gewerbezone auch reines Wohnen möglich sei oder ob immer eine gewisse Anzahl von Gewerbe einzuplanen sei.*

*Nach Beurteilung des BUD sieht das nPBG die Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstands nicht mehr vor. Nach altem Recht (Art. 57 Abs. 2 BauG) konnten die Gemeinden die Gebäudeabstände im Baureglement festlegen. Subsidiär, d.h. sofern Angaben zum Gebäudeabstand fehlten, entsprach der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Nach neuem Recht enthält das Baureglement der Gemeinde zwar ebenfalls Massangaben über den Gebäudeabstand (Art. 79 Abs. 1 nPBG). Art. 93 Abs. 1 nPBG bestimmt jedoch, dass der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände zu entsprechen hat. Das Mass wird somit eigentlich durch die Grenzabstände bestimmt (und dies nicht nur subsidiär, sofern die Gemeinde kein anderes Mass vorgibt). Die Gemeinden können – im Unterschied zum alten Recht – keine anderen Masse für die*

Gebäudeabstände vorsehen. Die Gebäudeabstände sind damit auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten sind.

Die Zonen werden in Art. 13 nPBG abschliessend definiert. Demnach sind in der Wohn-/Gewerbezone neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Gegensatz dazu sind in Wohnzonen nur Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Es wäre möglich, dass die Gemeinde zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile erlassen kann. Der Stadtrat sieht dazu in Gossau aber keine Veranlassung. Folglich sind auch reine Wohnnutzungen ohne Gewerbeanteil zulässig.

Die Erstellungspflicht von Spielplätzen ist in Art. 71 nPBG vorgegeben. Demnach sind bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen.

Die Bestimmung betreffend reduzierter Gebäudeabstände ist ersatzlos zu streichen.

### 3.3.2 Kernzone

*Es wird beantragt, dass der Artikel gestrichen wird, da dieser Artikel gegen das nPBG verstosse. Namentlich das Einordnungsgebot sei nicht RPG-konform. Er führe zu Rechtsunsicherheit hinsichtlich seiner Wirkung. Zudem sei er in Teilen nicht nPBG-konform.*

*Die Gemeinde könne zwar gemäss Art. 99 nPBG für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der generelle Verweis auf Art. 31 E-BauR sei jedoch nicht gedeckt und gehe zu weit. Gemäss Art. 15 nPBG könnten zudem besondere Gestaltungsvorschriften erlassen werden, insbesondere über deren Stellung, Dachgestaltung und die Baumaterialien. Die verlangte «repräsentative» Gestaltung gehe aber zu weit. Es komme hinzu, dass Gebäude mit Hochparterre hinsichtlich der Behindertengerechtigkeit anspruchsvoll seien. Die Regelung müsse dahingehend überarbeitet werden, dass der Umfang des Einordnungsgebotes für Bauwillige einen zuverlässig abschätzbaren Erwartungswert habe.*

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Entsprechend müssen sich die

Neubauten primär in den Bestand einpassen. Im Gegenzug werden nur wenige Regelbaumasse definiert.

Entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen zwischen der Entwicklung und dem Erhalt sind die Regelbauvorschriften differenziert. In der Regel wird für Kernzonen - wie bereits im alten Baugesetz - zumindest ein generelles Einordnungsgebot festgelegt. Dieses hat sich bewährt. Vor diesem Hintergrund ist ein Festhalten am Einordnungsgebot in der Kernzone recht- und zweckmässig und wurde vom AREG in der Vorprüfung nicht beanstandet.

Hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften lässt Art. 15 nPBG den Spielraum offen: Die namentliche Aufzählung in Satz 2 ist nicht abschliessend. Die Stadt kann mit Blick auf die besondere Struktur individuelle Vorgaben machen, die nicht beschränkt sind auf Stellung, Dachgestaltung und Baumaterialien. Art. 8 E-BauR steht somit nicht im Widerspruch zum nPBG. Die Gestaltung von Bauten sowie der Vorplätze und Vorgärten gegenüber von öffentlichen Strassen prägt das Ortsbild massgeblich. Es ist von Bedeutung, diese Bestimmung unverändert im E-BauR zu belassen.

Der Stadtrat weist darauf hin, dass die Kernzonen Gossaus überwiegend innerhalb des geschützten Ortsbildes liegen. Damit kommen in diesen Bereichen ohnehin in der Regel die strengeren Vorschriften der Ortsbildschutzzone zur Anwendung.

### **3.3.3 Freihaltezone**

*Es wird beantragt, dass Art. 10 E-BauR mit folgendem Absatz 3 ergänzt wird: "In Freihaltezonen «Ortsplanung», die an Bauzonen angrenzen, gelten unterirdische Bauten wie Garagen, Kellerräume, usw., die der angrenzenden Nutzung dienen, als standortgebunden im Sinn von Art. 16 Abs. 2 nPBG." Ein weiterer Antrag betrifft die Anpassung der Formulierung von Absatz 2. Ferner sei zu prüfen, ob die Regelungen für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone nicht zu restriktiv seien.*

*Es wird begründet, dass zur Begründung auf die heutige Regelung für die Grünzonen verwiesen wird. In diesen seien unterirdische Bauten zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten müssten auch mit der «Namensänderung» zumindest gleichbleiben. Mit der vorgeschlagenen Formulierung könnten diese Flächen, soweit die anderen Vorschriften eingehalten sind, unterirdisch genutzt werden. Der Zweck der Freihaltezone («grüne Fläche») bleibe erhalten. Es wird auch begründet, dass Abs. 2 dem Umstand*

*Rechnung tragen müsse, dass bestehende Bauten in der Freihaltezone angemessen erneuert und erweitert werden können.*

Gemäss Art. 16 Abs. 2 nPBG sind in Freihaltezonen nur Bauten zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Beides trifft für eine unterirdische Baute nicht zu, weshalb diese Regelung nicht zulässig ist.

### **3.3.6 Besondere Bauweise**

*Es wird unter anderem beantragt, Art. 14 E-BauR ersatzlos zu streichen. Lockerungen gegenüber der Regelbauweise müssten zumindest definiert, limitiert und objektiv messbar quantifiziert werden. Jede Abweichung, die einer Bauherrschaft eine Besserstellung gegenüber der Regelbauweise bringe, müsse klar definierte Kriterien erfüllen und diese müssten dauerhaft im Grundbuch gesichert werden. Ein Antrag schlägt den gänzlichen Verzicht auf die Regelung vor. Die Begrifflichkeiten seien dem nPBG anzupassen. Schliesslich wird beantragt, dass Sondernutzungspläne auch für einzelne Parzellen erlassen werden können.*

*Die Anträge werden damit begründet, dass Art. 14 E-BauR unnötig sei und das Verfahren nur verkompliziere. Die Unterlagen und auch der Planungsbericht hätten sich auf die Vorgaben aus der Rechtsprechung und Praxis zu beschränken und diese sollten nicht noch weiter ausgedehnt werden. Mit diesem Artikel würden die Planungskosten unnötig erhöht und weitere Streitigkeiten seien vorprogrammiert. Es wird auch bemängelt, dass Art. 23 Abs. 3 nPBG es den Gemeinden ermögliche, in Sondernutzungsplänen Bedingungen und Auflagen zu machen. Der Hinweis auf mögliche "Lockerungen" von der Regelbauweise finde im nPBG keine gesetzliche Grundlage. Diese erlaube gemäss Art. 25 «Abweichungen» (nicht "Lockerungen") vom Rahmennutzungsplan. Schliesslich würde begründet, dass wenn Sondernutzungspläne nur über mehrere Parzellen und somit nur in Abhängigkeit mehrerer Eigentümerschaften geregelt und erstellt werden, sei von enorm langen, zerfahrenen Planungsprozessen auszugehen. Entwicklungen würden so gut wie verunmöglicht.*

Die Anforderungen und das Verfahren für den Erlass von Sondernutzungsplänen sind in Art. 23 ff nPBG geregelt. Nach Art. 25 nPBG kann mit einem Sondernutzungsplan vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden. Für eine höhere Nutzung ist zudem vorausgesetzt, dass damit eine Überbauung von hoher städte- bzw. ortsbaulicher und architektonischer Qualität erreicht werden kann (Botschaft zum nPBG SG 2015, 42). Die Beurteilung der Qualitätsanforderungen ist in erster Linie Sache der Stadt. In

Art. 14 E-BauR sind – nicht abschliessend - die entsprechenden Prüfkriterien aufgelistet. Diese Themen haben sich in der Praxis weitgehend bewährt. Konkrete Inhalte sind im Verfahren festzulegen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert. Die zulässigen Arten von Sondernutzungsplänen werden Art. 23ff. nPBG definiert. Der fragliche Artikel aus dem E-BauR bezieht sich insbesondere auf Sondernutzungspläne, die gegenüber der Regelbauweise eine besondere Bauweise ermöglichen (Art. 25 nPBG).

Trotz Abweichungsmöglichkeit darf ein Sondernutzungsplan die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung nicht ihres Sinngelhalts entleeren. Dies ist im Planungsbericht nachzuweisen (vgl. Bst. a). Ein Sondernutzungsplan darf von der Normalbauweise (Grundordnung) nur abweichen, wenn hierfür besondere planerische Umstände vorliegen. Abweichungen müssen im Einzelfall sachlich begründet sein. Dabei müssen zwar die Anforderungen an "besondere Verhältnisse" nicht übertrieben streng sein, aber es muss ein echter planerischer Mehrwert oder Bedarf nach abweichender Regelung erkennbar sein. Fehlt es an besonderen Verhältnissen oder einem hinreichenden öffentlichen Interesse an der abweichenden Sonderordnung, kann der Sondernutzungsplan nicht genehmigt werden. Dieser Nachweis erfolgt in einer Interessenabwägung. Bei der Aufstellung eines Sondernutzungsplans sind alle berührten öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG). Im Planungsbericht ist darzulegen, wie und in welchem Ausmass der Sondernutzungsplan von der geltenden Ordnung abweicht und warum diese Abweichung planerisch gerechtfertigt ist. Je erheblicher die Abweichung, desto gewichtiger müssen die dadurch erzielten Vorteile sein – und umgekehrt genügt bei geringfügigen Abweichungen ein weniger grosser Zusatznutzen.

Die Bst. b bis i definieren namentlich Kriterien, die bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit herangezogen werden. Die fragliche Regelung kann selbst dabei keine Anforderungen stellen. Es wird vielmehr definiert, über welche Themen der Planungsbericht Auskunft geben muss. Damit wird Transparenz über die Qualität der erforderlichen Dokumentation geschaffen, zumal Sondernutzungspläne idR von Privaten entwickelt und dem Stadtrat vorgelegt werden. Der Stadtrat prüft namentlich aufgrund dieser Angaben im Einzelfall (individuell-konkret), ob mit dem Sondernutzungsplan eine gegenüber der Regelbauweise besser Lösung erreicht werden kann. Allgemeingültige und messbare Kriterien können nicht definiert werden, da sie Anforderungen von Fall zu Fall unterschiedlich sind und/oder ein unterschiedliches Gewicht haben. Das verständliche Anliegen nach messbaren Kriterien ist leider nicht umsetzbar. Die Aufzählung

wesentlicher Kriterien schafft aber zumindest Transparenz. Indes ist die Formulierung «Lockerungen gegenüber der Regelbauweise» tatsächlich nicht optimal gewählt. Es soll die Formulierung gemäss Art. 25 Abs. 1 Bst. b «höhere baulichen Nutzung» verwendet werden.

Das AREG hat der Regelung als recht- und zweckmässig beurteilt.

### 3.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

#### 3.4.1 Mobilitätskonzept

*Art. 15 E-BauR solle ersatzlos gestrichen oder die Hürde für ein Mobilitätskonzept auf 100 Abstellplätze erhöht werden. Zudem soll die Formulierung von Absatz 1 als Kann-Bestimmung angepasst werden. Es wird angeregt, die Regelung von Art. 69 nPBG als ausreichend zu betrachten und keine zusätzlichen Anforderungen zu stellen.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass Art. 15 E-BauR einen administrativen Unsinn darstelle und Bauverfahren wesentlich verkompliziere und verlängere. Die Hürde von 30 Abstellplätzen sei viel zu niedrig angesetzt und insbesondere für Verkaufsgeschäfte sehr einschneidend. Art. 69 nPBG sei dafür keine ausreichende gesetzliche Grundlage für ein Mobilitätskonzept, da dieser Artikel ausschliesslich die Pflicht zur Parkplatzerstellung sowie die Voraussetzung um davon abzuweichen, regle. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung mit dem ÖV oft ungenügend sei und insbesondere im Schichtbetrieb*

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt eine siedlungs- und verkehrsgerechte Planung. Bauten nur bewilligt werden, wenn das Land ausreichend erschlossen ist. Ein Mobilitätskonzept kann hier als Instrument dienen, um nachzuweisen, dass ein Projekt mit vielen die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt und der Mehrverkehr bewältigt werden kann. Damit entspricht ein Mobilitätskonzept auch dem präventiven Gedanken des USG um mögliche Verkehrsemissionen frühzeitig mindern (Art. 11 USG, Vorsorgeprinzip).

Das Strassenverkehrsgesetz (SVG) regelt den Betrieb des Verkehrs und die Sicherheit. Es schreibt etwa vor, dass Verkehrsanlagen sicher und leistungsfähig sein müssen. Indirekt stützt es Massnahmen gegen Verkehrsüberlastung: Wenn ein Bauvorhaben viel Mehrverkehr erzeugt, darf die Behörde Auflagen zum Schutz von Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs erteilen. Ein Mobilitätskonzept kann aufzeigen, wie der Mehrverkehr gelenkt oder reduziert wird, um SVG-Ziele (Verkehrssicherheit, Vermeidung von Staus) zu unterstützen. Weitere Bundesnormen: Das CO<sub>2</sub>-Gesetz und

die Energiepolitik fördern generell klimafreundliche Mobilität, was dafür spricht bei grossen Projekten alternative Verkehrsmittel zu stärken. Auch das Lärmschutzrecht (LSV) setzt Grenzwerte, die bei vermehrtem Autoverkehr einzuhalten sind. Insgesamt geben das Bundesrecht und die Politik den Auftrag, Verkehr und Raumplanung zu koordinieren und schädliche Folgen von Mehrverkehr zu begrenzen, was die Einführung einer Mobilitätskonzept-Pflicht sachlich untermauern kann (öffentliches Interesse an Umweltschutz, Raumplanung und Verkehrssicherheit).

Die kantonalen Vorschriften konkretisieren die Bundesvorgaben und stecken den Handlungsspielraum der Gemeinden ab. Gemäss Art. 69 nPBG kann die Gemeinden die Erstellung von Parkplätzen einschränken oder untersagen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es erfordern. Hier bewegt sich Gossau im übertragenen Wirkungsbereich: Ein Mobilitätskonzept soll sicherstellen, dass überwiegende öffentliche Interessen (Umwelt, Verkehr) gewahrt werden, ohne sogleich Parkplätze zu verbieten. Eine Pflicht zum Mobilitätskonzept ist eine solche, verhältnismässige Massnahme, da sie die Anzahl Parkplätze nicht per se verbietet, sondern einen Plan zur verträglichen Verkehrsabwicklung fordert. Der Bauherr muss ohnehin belegen, dass das bestehende Strassennetz die zusätzliche Verkehrsbelastung verkraftet. Gelingt der Nachweis nicht, kann dem Bauvorhaben die hinreichende Erschliessung abgesprochen und die Bewilligung verweigert werden. Es ist für die Stadt Gossau vor diesem Hintergrund essenziell, dass bei jedem grösseren Vorhaben die Möglichkeiten für eine nachhaltige Mobilität genutzt und damit das Netz insgesamt nur soweit nötig mit Mehrverkehr belastet wird.

Ein Mobilitätskonzept-Obligatorium greift weniger ins Eigentum ein als eine direkte Reduktion der Stellplätze. Es verlangt im Grunde nur ein Zusatzgutachten und entsprechende Massnahmen. Solche Auflagen sind im Baubewilligungsverfahren üblich (vergleichbar etwa mit Lärmgutachten oder Umweltberichte für grosse Projekte). Das Konzept muss zeigen, wie der induzierte Verkehr mit der Strassenkapazität sowie mit dem ÖV und Langsamverkehr abgestimmt wird. Ein Mobilitätskonzept führt nicht automatisch zu einer Beschränkung der Parkplätze. Vielmehr stimmt es den Bedarf auf die konkrete Situation und die Bedürfnisse ab. Eine allfällige Beschränkung der Autoabstellplätze müsste vielmehr gestützt auf Art. 69 Abs. 2 nPBG beschränkt werden. Dafür gelten restriktive Vorgaben.

Die Schwelle für ein Mobilitätskonzept wird auf 50 Parkplätzen angehoben, womit nur grosse Vorhaben erfasst werden, was dem Verhältnismässigkeitsprinzip entspricht.

### 3.4.2 Duldungspflicht

*Es wird beantragt, dass Art. 16 E-BauR ersatzlos gestrichen wird, bzw. dass die Anforderungen an die Duldungspflicht klarer definiert bzw. reduziert und/oder nur für grössere Bauvorhaben gelten sollen.*

*Es wird begründet, dass Art. 16 E-BauR unnötig sei und das Verfahren nur verkompliziere. Die Anforderungen an die Duldungspflicht seien zu weitgehend und nicht praktikabel, was zu unnötigen Kosten und Verzögerungen führen würde.*

Gemäss Art. 113 Abs. 1 Bst. d nPBG sind untergeordnete öffentliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden. Die Vorschrift sollte die Anwendung in Bezug auf Unterflurcontainer präzisieren. Bis zur Rechtskraft des neuen Baureglements kann davon ausgegangen werden, dass die Standorte für Unterflurcontainer weitestgehend bestimmt wurden, weshalb aus der Sicht des Stadtrates auf diese Präzisierung gegenüber dem kantonalen Recht verzichtet werden kann.

### 3.4.3 Abstellplätze für Velos

*Art. 17 E-BauR soll ersatzlos gestrichen oder auf Wohnbauten von sechs oder mehr Wohneinheiten beschränkt werden. Es wird vorgeschlagen, auf Verweise auf VSS-Normen zu verzichten und die Bestimmung zu streichen oder zumindest die Anforderungen zu reduzieren. Zudem soll die Möglichkeit einer Reduktion der Abstellplätze im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept geprüft werden.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass Art. 17 E-BauR zu weit gehe. Die VSS-Norm sei lediglich eine "Norm" und regle ausschliesslich den Veloparkplatzbedarf bei grösseren Siedlungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmung in ihrer aktuellen Form dazu führen könnte, dass bei jedem Einfamilienhaus ein Abstellplatz für Velos errichtet werden müsste, was unverhältnismässig sei. Zudem wird betont, dass die Verweise auf VSS-Normen problematisch seien, da diese den Bürgern und Bürgerinnen nicht bekannt seien und keinerlei Flexibilität mehr bestünde. Es wird vorgeschlagen, die Normen als Planungshilfe in Form eines Merkblatts zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben teilweise eine grosse Anzahl an Abstellplätzen forderten, die nie benötigt würden, und daher eine Reduktion ermöglicht werden sollte.*

Die rechtliche Grundlage für die Pflicht für die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder ist in Art. 69 Abs. 1 nPBG enthalten. Die Gemeinden

können dies in einem Reglement, im Nutzungsplan oder durch Verfügung regeln. Im Sinne der Rechtssicherheit soll die Erstellungspflicht in das Baureglement aufgenommen werden. Hinsichtlich der Begründung für die Erstellungspflicht kann auf die Ausführungen zur Mobilitätskonzept verwiesen werden.

Die diesbezüglichen Merkblätter des Kantons St.Gallen stützen sich auf die VSS Normen. In Art. 17 E-BauR ist formuliert, dass diese Merkblätter für Wohnen und im Übrigen die VSS-Normen «wegleitend» sind. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Stadt Gossau von diesen Grundlagen abweichen soll. Namentlich ist es nicht angebracht, die Erstellungspflicht auf Bauten mit 6 oder mehr Wohneinheiten zu beschränken. Auch in Liegenschaften unterhalb dieser Schwelle besteht Bedarf, Velos abstellen zu können.

Die Bedarfsberechnung basiert auf bewährten und in der ganzen Schweiz gebräuchlichen Empfehlungen des Kantons St.Gallen bzw. der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute. Sie gilt für alle Vorhaben und insbesondere auch für Einfamilienhäuser, da sich insbesondere dort zeigt, dass später regelmässig um Ausnahmegewilligung für Kleinbauten im Strassenabstand nachgesucht wird, weil innerhalb der Gebäude angemessene Abstellflächen für Velos fehlen.

Der Stadtrat erachtet diese Regelung im Lichte der städtischen Mobilitätsstrategie die ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsarten, die bisherigen Erfahrungen und der Empfehlungen des Kantons als notwendig und verhältnismässig. Das AREG attestiert der Vorschrift die Recht- und Zweckmässigkeit. Da nur für besondere Vorhaben auf die VSS-Normen zurückgegriffen werden und diese auch nur einen wegleitenden Charakter haben, sind auch die diesbezüglichen Vorbehalte unbegründet.

#### **3.4.4 Spiel- und Begegnungsbereiche**

*Es wird beantragt, dass Art. 18 E-BauR ersatzlos gestrichen werde. Sie sei unnötig und verkompliziere das Bauen. Es wird auch beantragt, dass die Anforderungen an die Spiel- und Begegnungsbereiche klarer definiert und reduziert werden. Schliesslich solle die Pflicht zur Bereitstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen nur für grössere Bauvorhaben und generell nicht für Arbeitszonen gelten. Mehrfach wird auch beantragt, die Ersatzabgabe für nicht bereitgestellte Spiel- und Begegnungsbereiche zu reduzieren, da die aktuelle Höhe unverhältnismässig sei. Auf kleinen Grundstücken könnten die erforderlichen Flächen für Spiel- und Begegnungsbereiche gar nicht nachgewiesen werden, was die Umsetzung der Bestimmung zusätzlich erschwere.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass die Erstellungspflicht für Spielplätze und Begegnungsbereiche bereits durch Art. 71 nPBG geregelt und daher keine zusätzliche Regelung erforderlich sei. Die im Entwurf des E-BauR vorgesehene Mindestfläche sei viel zu hoch und unverhältnismässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ersatzabgabe von CHF 1'500 je fehlendem Quadratmeter ebenfalls unverhältnismässig hoch sei und das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip verletze. Zudem wird betont, dass die Fläche von Spiel- und Begegnungsbereichen an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen, um die Möglichkeiten der Überbauung nicht zu stark einzuschränken. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Bestimmung je nach Projekt, Zone und Parzellenfläche nicht sinnvoll oder möglich sei und daher angepasst werden müsse.*

Gemäss Art. 71 nPBG besteht eine Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsflächen bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern. Die Grösse der erforderlichen Fläche ist durch die Gemeinden festzulegen. Gemäss «Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielplätzen» des Baudepartements St. Gallen 1986 soll die Fläche aller gestalteten Spielplätze einer Siedlung 20-25% der Bruttogeschossflächen betragen. Die Stadt Gossau liegt mit 15 % unter dieser Empfehlung. Künftig können zudem auch allgemeine Begegnungsbereiche angerechnet werden und nicht nur reine Spielbereiche. Damit wird gegenüber heute eine substanzielle Lockerung ermöglicht

Mit der erwünschten Verdichtung kommen Freiflächen unter Druck. Gerade im städtischen Kontext gewinnt die Sicherung ausreichender Spiel- und Begegnungsflächen an Bedeutung. Wie weit die Spiel- und Begegnungsbereiche an die Grünflächenziffer nach Art. 33 E-BauR angerechnet werden können, ergibt sich aus deren konkreten Ausgestaltung. Eine allfällige Anrechnung ist im Einzelfall zu prüfen, wobei die Bestimmungen von Art. 33 E-BauR massgebend sind.

Die Ersatzabgabe bemisst sich nach dem Vorteil, den der Pflichtige aus der Befreiung von der Erstellungspflicht zieht (analog Art. 70 nPBG). In welchen Fällen eine Ersatzabgabe zulässig ist, ist in Art. 72 nPBG geregelt. Wo diese Voraussetzungen erfüllt sind, hat eine Bauherrschaft Anspruch auf die Leistung einer Ersatzabgabe und muss keine Spiel- und Begegnungsbereiche erstellen. Dieser Vorteil entspricht einerseits der Ersparnis von Baukosten, andererseits der besseren Ausnützung des Grundstücks. Der Ansatz von CHF 1'500.- pro fehlenden Quadratmeter begründet sich darin, dass durch eine Reduktion oder den Verzicht auf anrechenbare Flächen nicht nur der Boden "gespart" werden kann, sondern auch langjähriger Unterhalt für einen Spiel- und Begegnungsbereich. Aus der Erfahrung des Hochbauamtes kostet eine solche Spielfläche bei der Erstellung rund

CHF 500.-/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen der Landpreis und die (eingesparten) Kosten für den unbefristeten Unterhalt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist der Ansatz angemessen und ist nicht zu verändern. Ebenfalls wird bei einem Auskauf so die Werkeigentümerhaftung an die Allgemeinheit delegiert. Die Ersatzabgabe ist damit recht- und zweckmässig im Sinne des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips.

Der Stadtrat hält im Lichte der obigen Erwägungen im Grundsatz an den Bestimmungen fest und prüft eine alternative Bemessungsmethode für den Fall, dass keine Geschossflächenziffer festgelegt wird.

### 3.4.5 Massgebendes Terrain

*Die Bestimmung soll klar geregelt oder ersatzlos gestrichen werden. Es wird angeregt, dass die zuständige Stelle der Stadt Gossau das massgebende Terrain nicht festlegen kann, da dies Willkür Tür und Tor öffne.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass Art. 19 E-BauR in zweifacher Hinsicht PBG-widrig sei. Erstens könne eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains nur durch die Planungsbehörde und nicht durch die zuständige Stelle der Stadt erfolgen. Zweitens sei Art. 31 E-BauR ohnehin rechtswidrig, und eine Norm, die eine abweichende Festlegung des Niveaupunkts bei Gebieten mit Einordnungsgebot festlege, sei ebenfalls PBG-widrig. Es wird darauf hingewiesen, dass Art. 77 nPBG den Niveaupunkt exakt definiere. Zudem gehe nicht an, dass der Eigentümer auf die Willkür der zuständigen Stellen der Stadt angewiesen sei.*

Gemäss Art. 78 Abs. 2 nPBG kann das massgebende Terrain im Nutzungsplan (d.h. Zonenplan, Baureglement, Sondernutzungsplan) abweichend festgelegt werden. Gerade weil die abschliessende Definition des massgebenden Terrains in Art. 78 nPBG im Einzelfall zu unerwünschten Ergebnissen hinsichtlich der Einbettung einer Baute führen kann, soll die Stadt in begründeten Fällen eine abweichende Definition vornehmen können. Das AREG beurteilt eine solche Lösung indes nur in Gebieten mit Einordnungsgebot (insbesondere Kernzonen) als zulässig.

Es ist zu empfehlen, diese Frage in einer frühen Phase der Projektierung z.B. über einen Vorbescheid gemäss Art. 145 nPBG zu klären. Der Stadtrat beurteilt es als Chance, im Einzelfall zu Gunsten einer guten Lösung von der starren Regelung von Art. 78 nPBG abweichen zu können. Das AREG beurteilt diese Regelung ebenfalls als genehmigungsfähig.

### 3.4.6 Tabelle der Regelbaumasse für Hauptbauten

#### Gebäuelänge, Gebäudebreite

*Die Reduktion der Gebäuelänge sowie der Gebäudebreite (in der Wohnzone W11.2a) würden gegen das Gebot der haushälterischen Nutzung von Bauland verstossen und Architekten in ihrer Freiheit einschränken. Vor allem auf kleineren Parzellen seien oft nicht mehrere Baukörper möglich, obwohl deren Parzellen wohl auf der Basis der bestehenden Gebäudemasse entstanden seien. Ebenfalls sei unklar, welche Masse gelten würden, wenn eine bestehende Baute mit grösseren Massen als künftig vorgesehen aufgestockt werden soll. Eine Übernutzung sei auch bei grösseren Gebäudemassen nicht zu erwarten, da ja eine Grünflächenziffer von 0.5 eingehalten werden müsse. Es wird aber auch argumentiert, dass zwingend in allen Zonen Werte für Höhen, Längen und Breiten definiert werden, die sich am Bestand orientierten und nie mehr als maximal ein zusätzliches Geschoss zulassen.*

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Grundsatz des Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse zulässig.

Die Regelbaumasse sind nicht mit den bisherigen Baureglementen vergleichbar, die noch auf dem alten kantonalen Baugesetz (aBauG) basierten, da dieses einerseits abweichende Messweisen definierte und andererseits in der Regel auf der Ausnützungsziffer basierten.

Die neuen Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand hergeleitet. Sie sind so festgelegt, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Grenzabstände haben sich bewährt. Da sich auch die Messweise nicht ändert, konnten sie vom bisherigen Reglement übernommen.

Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht. Die Gebäudehöhen sind nachbarrechtlich bedeutend.

Beurteilungsgrundlage für die Gebäuelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem nPBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäuelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein deshalb schon zu

einer Reduktion gegenüber der heutigen Regelung führen muss. Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können.

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

Die Analyse der heutigen Regelbauweise zeigte, dass die maximale Nutzbarkeit eines Grundstücks durch die Ausnutzungsziffer determiniert wird. Somit musste für die Dichteregulierung eine neue Lösung gefunden werden. Kein Bezug war erkennbar zwischen der Grösse der Grundstücke und der Gebäudevolumen. Vielmehr konnte eine überwiegend sehr starke Unternutzung festgestellt werden. Konkret sind die Grundstücke oft nur zur Hälfte ausgenutzt. Der Überbauungsgrad als Verhältnis zur Gebäudegrundfläche zur Grundstücksfläche beträgt bei sehr dicht bebauten Grundstücken nicht mehr als 25 %. Über das ganze Baugebiet (exkl. Arbeitszonen) beträgt die Grünflächenziffer ca. 65 %.

Es ist wichtig zu verstehen, dass das Potenzial der Innentwicklung ausgehend vom wirklichen Baubestand und nicht von den bisherigen (idR nicht ausgeschöpften) Regelbaumassen her zu betrachten ist. Das heisst auch, dass die heute oft tiefen Bebauungsdichten nicht einfach von zu restriktiven Regelbauvorschriften verursacht wurden, sondern dass die tiefen Siedlungsdichten in der Regel nicht tiefen Regelbaumassen, sondern einem fehlenden wirtschaftlichen Bedürfnis nach einer maximalen Ausnutzung geschuldet sind. In diesem Zusammenhang darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass in den letzten Jahren die Regelbaumasse mehrfach gelockert wurden; sowohl auf kommunaler als auch auf kantonaler Ebene. Diese Lockerungen wurden dem langjährigen Erneuerungszyklus der Bauten entsprechend erst zu einem Bruchteil tatsächlich genutzt. Die weitere Baulandverknappung und das Alter der hauptsächlich ab den 60-er Jahren entstandenen Bausubstanz lassen erwarten, dass in den nächsten 15 Jahren viele Liegenschaften umfassend saniert werden müssten. Gebiete mit einem besonders hohen Innentwicklungspotenzial wurden im Richtplan bezeichnet. Sie erscheinen im Entwurf zum Zonenplan idR. als Schwerpunktzonen oder als Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht. Für diese Gebiete soll das Potenzial über massgeschneiderte Lösungen evaluiert werden. Für die weit überwiegende Mehrheit der Baugebiete ist die bauliche Erneuerung und Innentwicklung über zweckmässig definierte Regelbaumasse zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung geeigneter Regelbaumasse ist der Stadtrat mit der Herausforderung konfrontiert, dass das nRPG keine Ausnützungsziffer mehr zur Verfügung stellt. Auf Empfehlung der Bau- und Planungsfachleute hat er die Ablösung der Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer verworfen. Dies deswegen, weil deren Vollzug mit vielen Unsicherheiten über die Anrechenbarkeit bestimmter Bauteile behaftet und generell aufwändig ist. Auf der Suche nach alternativen Möglichkeiten zur Regelung des angestrebten Quartiercharakters und zur Sicherung des Nachbarschutzes hat er die bewährte Lösung der Stadt St.Gallen auch für die Stadt Gossau als zweckmässig beurteilt. Bei dieser wird auf eine Nutzungsziffer verzichtet und das im Hinblick auf den Quartiercharakter und Nachbarschaftsschutz zulässige Volumen über die drei Gebäudedimensionen (Länge, Breite, Höhe) sowie die Grenzabstände bestimmt. Dabei kommt der Stadt Gossau entgegen, dass auch das heutige Baureglement bereits eine Gebäudebreite kennt, die sich bewährte.

Da sich die Regelbauweise in erster Linie bezüglich des «Weiterbauens im Bestand» bewähren muss, wurden die Masse mit Blick auf die bestehende Baustruktur festgelegt. Hinsichtlich des Potenzials der Nachverdichtung müssen die durch eine bewusste Unternutzung bestehenden und durch frühere Anpassungen ebenfalls brach liegenden Reserven einbezogen werden. Die vorgeschlagenen Masse basieren in Bezug auf die Gebäudebreiten und -höhen weitgehend auf den bewährten Massen. Die Gebäudelängen wurden dem Bestand und der erwünschten Verdichtung entsprechend angepasst. Die damit erreichbare Nachverdichtung erlaubt gegenüber dem gebauten Bestand in der Regel eine Verdoppelung des Bestandes. Dieses Mass wurde als vertretbar beurteilt, sofern die geltenden Grenzabstände beibehalten und die Gebäudelängen der bestehenden Struktur angeglichen wird. So soll sichergestellt werden, dass die Nachverdichtung nicht auf Kosten der Wohnhygiene und des Nachbarschaftsschutzes geht.

Diese Masse wurden vom AREG nicht hinsichtlich der Recht- und Zweckmässigkeit beanstandet. Aufgrund der Erkenntnisse aus den sorgfältigen Analysen, den bereits vorhandenen Innenreserven sowie den vorstehenden Erwägungen erachtet der Stadtrat die vorgeschlagenen Masse als zweckmässig und hält daran fest. Die berechnete Frage nach der Anwendung des neuen Rechts im Zusammenhang mit der gelegentlich vorkommenden Aufstockung von Bestandsbauten wird in der Praxis geklärt werden müssen. Allerdings hat die Analyse des gesamten, bestehenden Baubestandes gezeigt, dass es nur wenige Bauten hat, die im Bestand die vorgeschlagenen Regelbaumasse überschreiten. Tatsächlich wurden

namentlich die maximal zulässigen Gebäudelängen gemäss dem bestehenden Baureglement idR nicht ausgenutzt.

#### **Gebäudehöhen für Flachdächer**

*Die Reduktion der Gebäudehöhe um 2.0 m oder das Anrechnen von Absturzsicherungen für Flachdächer widerspreche dem Ziel der haushälterischen Nutzung von Bauland.*

Flachdächer sollen in Bezug auf die Nutzbarkeit und Höhenentwicklung des Dachraumes den Satteldächern gleichgestellt werden. Ebenso soll namentlich für den ausserhalb des Dachraumes zulässigen Gebäudevolumens verhindert werden, dass zwei Attikageschosse gebaut werden können. Diese Forderungen werden durch die vorgeschlagenen Regelungen betreffend der Absturzsicherung sowie der Reduktion der Gesamthöhe von Flachdächern Rechnung getragen. Diese Vorschrift wurde vom AREG nicht hinsichtlich der Recht- und Zweckmässigkeit beanstandet. Weil diese Regelung gegenüber dem klassischen Satteldach die Nutzung nicht einschränken hält der Stadtrat an der vorgesehenen Regelung fest.

#### **Fassadenabschnitt ausserhalb des Dachraumes**

*Die Festlegung auf eine Drittel widerspreche dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung. Es gebe zahlreiche Gemeinden, die Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge erlauben; die Stadt St.Gallen kenne sogar überhaupt kein Mass und fordere einfach eine gestalterisch gute Lösung. Auch Gemeinden ausserhalb des Kantons (z.B. Horgen) würden wesentlich grössere Masse kennen.*

Hier ist zu beachten, dass die Regelung über die ausserhalb des Dachraumes zulässigen Bauvolumen nicht mit den zitierten Regelungen zu Dachaufbauten verwechselt werden darf. Dies gilt sowohl für die ausserkantonalen Vergleiche aber auch Beispiele aus St.Galler Gemeinden, die ihre Reglemente noch nicht dem nPBG angepasst haben. Dies ist in zweierlei Hinsicht wichtig: So erlaubt das nPBG nur noch eine pauschale Regelung für ausserhalb des Dachraumes liegende Volumen, während sich die bisherigen Regelungen nur auf Dachaufbauten auf Schrägdächern bezogen. Konkret durften etwa bei Attikageschosse bislang kein Volumen ausserhalb des Attikaprofils befinden. Oft steht die Regelung auch unter dem Vorbehalt einer guten Lösung. So dürfen im Kanton Zürich Regelbau-masse generell nur ausgeschöpft werden, wenn sich die Lösung einordnet (§238 PBG ZH). Die ähnliche Regelung in der Bauordnung der Stadt St.Gallen wird ebenfalls nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Vor diesem Hintergrund war für den Stadtrat eine Neubeurteilung auch im Lichte des Nachbarschaftsschutzes nötig, da über den genannten Fassadenabschnitt das Geschoss bis an die Fassade geführt werden kann, womit sich in diesem Abschnitt die Gebäudehöhe um bis zu 3.0 erhöht. Gut eingepasste Dachaufbauten bleiben nach Massgabe von Art. 32 weiterhin möglich. Entsprechend hat auch das AREG in der Vorprüfung keine Vorbehalte gegenüber dieser Regelung angebracht.

#### **Grenzabstand der Arbeitszone A15**

*Der Grenzabstand der Arbeitszone A15 mit 5.0 m solle nicht grösser sein als derjenige in der A25 mit 4.0 m. Dies sei städtebaulich ausreichend*

Mit dem nPBG wird nicht mehr zwischen den heutigen Gewerbe-/Industriezonen und der Industriezone unterschieden. Gewerbe-/Industriezonen verfügen über reduzierte Regelbaumasse und eine geringere Immissions-toleranz. Sie eignen sich daher insbesondere im Übergang zu Wohn- und Mischzonen. Die Grenzabstände wurden gegenüber dem heutigen Baureglement unverändert übernommen. Sie sind mit 5.0 m nicht übermässig. So verfügt heute die viergeschossige Wohn-/Gewerbezone mit einer sogar geringeren Gebäudehöhe über einen kleinen Grenzabstand von mindestens 6.0 m. Aus diesem Grund hält der Stadtrat am Grenzabstand für die Arbeitszone A 19 von 5.0 m fest.

#### **Generellere Auszonungen**

*Die Gesamthöhe der Bauten soll in diversen Gebieten/Quartieren zu Gunsten einer höheren Verdichtung und stätischen Bebauung um mind. ein Geschoss erhöht werden. Es gebe viele Gebiete, in denen eine generelle Erhöhung der Geschossigkeit Sinn mache.*

Der Stadtrat hat das gesamte Baugebiet hinsichtlich des Potenzials für Auszonungen untersucht. Basis der Untersuchung war die Analyse des gesamten Baugebietes hinsichtlich Ausbaugrad, Gebäudealter, Gebäudehöhen und -längen. Das Innenentwicklungskonzept zeigt die Innenentwicklungsstrategien für das ganze Baugebiet. In dem separate der Mitwirkung unterstellten, vom AREG vorgeprüften und vom Parlament erlassenen Richtplan wird die Innenentwicklungsstrategie für die Behörde wegleitend präzisiert. Soweit sich aus diesen Vorarbeiten Aufzonungen als sinnvoll erwiesen, wurden sie im Entwurf des Zonenplanes umgesetzt. Konkrete Aufzonungsbegehren werden im Kapitel «Zonenplan» behandelt.

### **Schwerpunktzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

*Das in der SPZ werde nur gerade ein Grenzabstand von 5.0 m, und in der Zone OeBA sogar nur von 4.0 m Grenzabstand und eine maximale Gebäudehöhe von 25.0 m vorgeschrieben. Es gehe nicht an, dass für Private detaillierte Regelbaumasse definiert würden, während die Regelung für Umstrukturierungsgebiete und für öffentliche Vorhaben offenblieben. Dadurch würden die Rechte der Nachbarn massiv eingeschränkt. Diese Zonen grenzten oft direkt an andere Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen, für die restriktive Vorschriften gelten würden. Es gebe keine Pufferzonen, die dies abfedern würden. So grosse Gebäude würden in ihren Ausdehnungen und Massen absolut nicht zu Gossau passen. Dies führe zu einer konzentrierten, lokalen Verdichtung und Renditemaximierung, während die Nachbarschaftspartellen unmittelbar daneben die damit verbundenen Nachteile von Mehrverkehr, Mehrbeschattung und Dichtestress tragen müssten.*

Für die Schwerpunktzonen (SPZ) werden die zulässigen Masse gestützt auf eine konkrete Planung im Sondernutzungsplan festgelegt. Dieser untersteht dem fakultativen Referendum und damit den identischen demokratischen Rechten wie der Zonenplan und das Baureglement. Eine Beurteilung der dannzumal vorgesehenen Masse ist dabei einfacher, weil sie auf der Basis konkreter Projektstudien beurteilt werden können. Damit resultiert für diese Zone keine Beschränkung der Nachbarrechte.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) dient der Ausscheidung von Arealen für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder für sonstige öffentliche Interessen dienende Zwecke. Beispielsweise können Schulhäuser, Spitäler, Verwaltungsgebäude, aber auch Werke der Daseinsvorsorge (z.B. Energieinfrastruktur) in einer ÖBA errichtet werden.

Anders als in den meisten übrigen Zonen ist es in der Regel nicht möglich, in dieser Zone eine «Regelbauweise» im engeren Sinne zu definieren. Vielmehr räumt der Gesetzgeber den Gemeinden einen weiten Gestaltungsspielraum ein, um der Heterogenität öffentlicher Bauvorhaben gerecht zu werden. Dies führt dazu, dass Regelbauvorschriften in der ÖBA offen formuliert sein können. Selbst wenn ein Projekt formal den (grosszügigen) Vorgaben des Baureglements entspricht, muss es materiell mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar sein. Dazu gehört insbesondere eine sachgerechte Interessenabwägung zwischen dem Bauvorhaben und den öffentlichen sowie nachbarlichen Interessen. Dieser allgemeine Grundsatz folgt aus dem Zweck von Art. 22 RPG, wonach Baubewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn alle

raumplanungsrechtlich relevanten Interessen berücksichtigt sind. In der Bundesgerichtspraxis ist anerkannt, dass bei einer von offenen Normen geprägten Nutzungsplanung die nachfolgende Interessenabwägung selbst rechtsbildend wirkt – das heisst, sie konkretisiert die unbestimmten Vorgaben erst zum anwendbaren Recht im Einzelfall. Das Bundesgericht hat explizit entschieden, dass offen formulierte Bauvorschriften in der ÖBA zulässig sind und nicht gegen das Legalitätsprinzip verstossen, sofern die Behörde den ihr eingeräumten Spielraum pflichtgemäss und willkürfrei ausübt

Mit anderen Worten: Die Interessenabwägung ersetzt in ÖBA-Fällen die detaillierte Normierung. Sie ist nicht bloss eine Formalie, sondern integraler Bestandteil der Rechtsanwendung. Die Behörde muss die widerstrebenden öffentlichen und privaten Interessen sorgfältig gegeneinander abwägen und so die offen gelassenen Parameter (Bauhöhe, -volumen etc.) sachgerecht festlegen. Unterbleibt eine solche Abwägung oder erfolgt sie fehlerhaft, verletzt der Entscheid Bundesrecht (Art. 22 RPG). Die Nachbarn machen in öffentlich-rechtlichen Einsprachen daher häufig geltend, eine Baubewilligung verletze trotz Einhaltung der kommunalen Vorschriften Bundesrecht, weil die erforderliche Interessenabwägung unzureichend gewesen sei. Dabei gilt ein gewisses Ermessen der Behörden und die Gerichte respektieren grundsätzlich die vor Ort getroffene Abwägungsentscheidung, solange sie sachgerecht erfolgt ist.

Kernstück der Bewilligungsprüfung in der ÖBA ist folglich die gegenseitige Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen. Bei Letzteren geht es um die konkreten Betroffenen der angrenzenden Grundeigentümer. Typische Nachbarinteressen sind etwa Schutz vor Immissionen (Lärm, Geruch, Rauch, Schattenwurf). In klassischen Bauzonen werden diese Interessen durch Vorschriften wie Gebäudehöhen und Abstände mittelbar gewahrt. In der ÖBA fliessen sie direkt in die Abwägung ein.

Der Stadtrat hält damit fest, dass Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen trotz weniger Regelbauvorschriften den Nachbarschaftsschutz sicherstellen. Entsprechend hat auch das AREG der Vorschrift die Recht- und Zweckmässigkeit attestiert.

#### **Immissionstoleranz Arbeitszone**

*In der Arbeitszone A16 seien auch stark störende Betriebe zuzulassen.*

Gemäss Art. 7 nPBG unterteilt die Stadt im Zonenplan ihr Gebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsintensität und

Immissionstoleranz. Die Arbeitszonen sind in der Tabelle der Regelbauweise nach ihrer Immissionstoleranz differenziert. Dies betrifft sowohl die Empfindlichkeitsstufe nach LSV aber auch die generelle Immissionstoleranz. Arbeitszonen, in denen stark störende Nutzungen ausgeschlossen und der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind, unterscheiden sich in Bezug auf die Zonenkonformität namentlich darin, dass explizit nur Arbeits-, Freizeit und kulturelle Nutzungen zulässig sind.

Das nPBG unterscheidet sich für Arbeitszonen unterschiedlicher Intensität keine unterschiedlichen Zonen mehr vor. Bisher wurden diese entweder als Gewerbe-/Industriezonen oder als Industriezonen bezeichnet. Diese Differenzierung ist künftig innerhalb der Arbeitszonen vorzunehmen. Entsprechend sieht der Stadtrat vor, alle heutigen Gewerbe-/Industriezonen einer reduzierten Arbeitszone zuzuweisen, soweit sich diese etwa aufgrund der Nähe zu empfindlichen Nutzungen nicht für eine Intensivierung eignen. Diese Differenzierung wird vom AREG als recht- und zweckmässig beurteilt. Eine konkrete Beurteilung einzelner Zonen erfolgt im Kapitel «Zonenplan».

#### **Fussnote betr. Einordnungsgebot**

*Das Einordnungsgebiet für Kernzonen und insbesondere der Hinweis, dass kein Anspruch auf Ausschöpfen der Regelbaumasse bestehe, sei zu streichen. Diese Regelung widerspreche dem Grundsatz, wonach ein Anspruch auf eine Baubewilligung besteht, wenn die Regelbauvorschriften eingehalten sind. Auch dürfen durch ästhetische Generalklauseln keine Regelbauvorschriften eingeschränkt werden. Es sei zudem unklar, welche Regelung diesbezüglich für Bestandsbaute bestünden.*

Das Baureglement kommt – mit Ausnahme der Regelung zu den Lichtemissionen – nur für Neubauvorhaben zur Anwendung.

Im Grundsatz trifft es zu, dass bei Einhaltung sämtlicher materiellen Vorschriften, wozu auch die Regelbaumasse zählen, ein Anspruch auf eine Bewilligung besteht. Die Fussnote betrifft jedoch Gebiete mit Einordnungsgebot oder mit besonderen Gestaltungsvorschriften. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung haben Bauten und Anlagen auch solchen ästhetischen positiven Generalklauseln zu genügen, weil sie eigenständigen Charakter aufweisen und sich deren Geltungs- bzw. Schutzzinhalt nicht zwingend mit denjenigen der Bauvorschriften decken muss. Ausgeschlossen ist einzig, dass die Anwendung des Einordnungsgebotes in der Konsequenz dazu führen würde, dass die Regelbauweise de facto generell ausgehebelt würde, beispielsweise indem generell auf ein Geschoss verzichtet werden müsste (vgl. BGer 1C\_465/208 vom 18. Februar 2018 E).

mit Verweis auf BGer 1C\_42/2018 vom 8. August 2018 E. 3.4 mit weiteren Hinweisen). Mit der Aussage in der Fussnote, dass in Gebieten mit Einordnungsgebot kein Anspruch auf die Ausschöpfung der Regelbaumasse besteht, wird die vorstehend erwähnte Rechtsprechung ausdrücklich aufgenommen.

### **3.4.7 Erhöhung der Gebäudehöhe**

*Art. 21 E-BauR soll dahingehend überprüft werden, ob in den genannten Fällen nicht auch die Gesamthöhe erhöht werden soll. Zudem soll die Skizze im Anhang besser bezeichnet und die Einschränkung auf Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse durch "Strassen im Einordnungsgebot" ersetzt werden.*

*Es wird betont, dass die Erhöhung der Gebäudehöhe bei der Anordnung von gewerblich genutzten EG-Räumen in den WG-Zonen bzw. der Ausbildung eines Hochparterres entlang von Hauptstrassen ein spannender Ansatz sei. Es wird angeregt, die Erhöhung auch für die Gesamthöhe gelten zu lassen und die Regelung in Kombination mit Fussnote 10 zu prüfen.*

Da der Dachraum gemäss nPBG ab der maximal zulässigen (und nicht mehr der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird und die Geschossigkeit nicht mehr vorgegeben werden kann, ist die Gebäudehöhe im Baureglement so zu dimensionieren, dass keine zusätzlichen Vollgeschosse durch wesentliche Reserven provoziert werden.

Bei Terrassen auf Flachdächern sind für zusätzliche Brüstungen Überschreitungen der Gebäudehöhe zulässig. Bislang wird die Gebäudehöhe dagegen inkl. der Brüstungen gemessen. Die angepasste Formulierung trägt dieser geänderten Definition Rechnung. Tatsächlich ändert sich damit die zulässige Gebäudehöhe für Flachdächer nicht grundsätzlich gegenüber der heutigen Situation.

In Situationen mit stärkerem Bezug und Orientierung zur Strasse soll mit der Bebauung angemessen reagiert werden können. Bereits heute üblich ist dazu ein Zuschlag für gewerblich genutzte Erdgeschosse. Zusätzlich wird ein Zuschlag für Bauten entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse gewährt, die mit einem Hochparterre von mehr als 0.6 m erstellt werden.

Diese Regelung stellt sicher, dass ein überhohes Erdgeschoss oder ein Hochparterre erstellt werden kann, ohne dass der Spielraum für Obergeschosse eingeschränkt wird. Ohne die gleichzeitige Anhebung reduziert

sich auch die Nutzbarkeit des Dachraumes. Aus diesem Grund macht es durchaus Sinn, auch auf die Gesamthöhe einen entsprechenden Zuschlag zu gewähren. Das Baureglement ist entsprechend anzupassen.

#### **3.4.8 Verhältnis von Grenz- und Strassenabstand**

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass der Vorrang der Grenzabstände gegenüber den Strassenabständen der Praxis und Rechtsprechung widerspreche.*

Der kleine Grenzabstand dient primär dem Schutz der Nachbargrundstücke, während der grosse Grenzabstand primär wohngyienische Aufgaben übernimmt.

Gemäss Rechtspraxis geht der spezialrechtliche Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Dies macht Sinn, solange die Grenzabstände primär eine nachbarrechtliche und wohngyienische Funktion haben. Nicht so jedoch, wenn sie - wie vorstehend dargelegt - auch die zulässige Bebauungsdichte regeln. Hier ist es wichtig, dass die durch die Grenzabstände definierte Grenzabstandsfläche bei einem Vorrang des Strassenabstandes nicht «verloren» geht, weil dann Grundstücke entlang klassierter Strassen dichter bebaut werden dürften. Aus diesem Grund gilt der Strassenabstand subsidiär. Das heisst, er kommt zur Anwendung, wenn sich aus dem Grenzabstand kein grösserer Abstand ergibt. Oft ist es nicht zweckmässig, wenn Bauten gegenüber klassierten Strassen mit einem grösseren Abstand erstellt werden, als es der Strassenabstand vorsieht. Aus diesem Grund darf gleichwohl auf den Strassenabstand gebaut werden, sofern die damit verlorene Grenzabstandsfläche gegenüber anderen Seiten nachgewiesen wird. Dies stellt sicher, dass das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zu Gesamtgrundstücksfläche erhalten bleibt. Mit dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer ist die Bebauungsdichte mit Blick auf die angestrebte Quartierqualität über die minimale, durch die Grenzabstände determinierte Grösse des Grundstücks sicherzustellen. Da ohne anderslautende Regelung gemäss der konstanten Praxis im Kanton St.Gallen der spezialgesetzliche Strassenabstand dem Grenzabstand vorgeht, würde diese Dichteregulierung immer dort verunmöglicht, wo ein Grundstück an öffentlich gewidmete Strassen (inkl. Wege) grenzt. Aus diesem Grund legt das Baureglement fest, dass der Grenzabstand auch gegenüber Strassen nachzuweisen ist. Er kann jedoch weiterhin auf das Mass des Strassenabstandes reduziert werden, wenn die derart in die Strasse zu liegende Abstandsfläche gegenüber einer anderen Seite nachgewiesen wird. Diese Regelung ist für die Umsetzung des neuen Dichtemodells substantiell und dessen Recht- und Zweckmässigkeit vom AREG bestätigt. Gegenüber der

aktuellen Praxis inklusive der Ausnützungsziffer resultiert keine Benachteiligung hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten.

### 3.4.9 Strassenabstand

#### Reduktion des Strassenabstandes

*Die Regelung, wonach der Strassenabstand in den Ortsbildschutzzonen oder Gebieten mit Einordnungsgebot unter bestimmten Umständen reduziert werden können, sei zu streichen. Dies ergebe sich, weil das Einordnungsgebot auch zu streichen sei.*

Die Bestimmung begründet sich aus Art. 33 StrG, das auch für den Strassenbau eine entsprechende Rücksichtnahme verlangt. Die Regelung ist zweckmässig zu Gunsten des Schutzes und der Einordnung. Die Anliegen der Verkehrssicherheit etc. sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das AREG attestiert die Recht- und Zweckmässigkeit, weshalb der Stadtrat an der Erleichterung festhält.

#### Strassenabstände

*Einerseits wird namentlich gefordert, für Anlagen entlang Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse sowie entlang Gemeindewegen sei der Strassenabstand um 1.0 und für Einfriedungen bis 1.2 um 0.4 m gegenüber dem kant. Strassengesetz zu erhöhen und dass diese ab der klassierten Fläche gemessen werden. Es sei festzuhalten, dass Terrainveränderungen über 0.5 m innerhalb des Strassenabstandes bewilligungspflichtig seien. Andererseits wird beantragt, die Strassenabstände generell zu reduzieren, etwa für Wärmepumpen oder bewilligungsfreie Kleinstbauten.*

Vorab gilt es festzuhalten, dass die im Baureglement widergegebenen Strassenabstände weitestgehend unverändert aus dem kantonalen Strassengesetz, Art. 104, zitiert sind. Die Gemeinde kann diese Masse erhöhen, jedoch nicht reduzieren (Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG). Das bestehende Baureglement macht davon Gebrauch gegenüber Kantonsstrassen sowie Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse. Der aktuelle Entwurf sieht dies nur noch gegenüber Kantonsstrassen ohne Trottoir für Bauten gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse vor. Insgesamt sollen die Vorschriften somit gelockert werden. Die erhöhten Masse machen Sinn:

- Ein Strassenabstand von 4.0 gegenüber Kantonsstrassen ohne Trottoir ist im Lichte der stark befahrenen Strassen nicht zweckmässig.
- Der Abstand von 4.0 m gegenüber wichtigen Gemeindestrassen trägt der Tatsache Rechnung, dass entlang dieser Strassen insbesondere im Zentrumsbereich eine starke Verdichtung in die Höhe möglich wird.

Die angestrebte Reduktion des Strassenabstandes für bewilligungsfreie Kleinstbauten ist gemäss kantonaler Vorprüfung im Lichte von Art. 102 StrG dagegen nicht bewilligungsfähig. Ebenso ist die Messweise ab der klassierten Fläche – wenn auch sinnvoll – aufgrund der Definition im Strassengesetz nicht genehmigungsfähig. Es ist zu beachten, dass die gegenüber dem kantonalen Recht erhöhten Strassenabstände gegenüber Kantonsstrassen durch die Stadt vollzogen werden.

#### Sichtverhältnisse

*Es sei festzulegen, dass die Sichtverhältnisse im Knotenbereich durch Terrainveränderungen und Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürften.*

Gemäss Art. 100 StrG darf der Bestand der Strassen und die Sicherheit der Strassenbenützer nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Bauten, Anlagen, Pflanzen oder Einfriedungen. Konkrete Vorgaben, welche Beeinträchtigungen im Lichte der Verhältnismässigkeit gelten, macht das Strassengesetz nicht. Hier wird praxisgemäss auf die einschlägigen technischen Normen namentlich der VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute) abgestellt. Diese gelten indes nicht als unmittelbar verbindliches Recht, sondern als Richtlinien. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts sind VSS-Normen beim Beurteilen des Ausbaustandards von Strassen zwar grundsätzlich heranzuziehen, allerdings dürfen sie nicht schematisch und starr angewendet werden. Den Normen kommt nämlich kein eigentlicher Rechtsetzungscharakter zu; sie enthalten keine für jeden Einzelfall bindenden Vorgaben im Sinne einer gesetzlichen Norm. Vielmehr dienen sie den Behörden als Orientierungshilfe. Entscheidend ist damit nicht die strikte Einhaltung aller Normwerte, sondern ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Die Behörden haben bei der Anwendung der Normen einen Spielraum und können Abweichungen vornehmen, sofern die Sicherheit und die gesetzlichen Mindestanforderungen gewahrt bleiben. Auch kantonale Gerichte folgen dieser Linie. So hielt etwa das Verwaltungsgericht St. Gallen fest, dass VSS-Normen keine verbindlichen Anweisungen für jeden Einzelfall darstellen und daher mit Blick auf die konkreten Umstände flexibel gehandhabt werden müssen (Entscheid VG SG vom 22. April 2021, B 2020/114). Das gilt insbesondere auch für die Frage, ob eine Strasse immer nach verkehrsdynamischen Grundsätzen nach einer vorgegebenen Projektierungsgeschwindigkeit zu trassieren sind, was bedeuten würde, dass die Einhaltung der entsprechenden Sichtweiten allen anderen Vorschriften spezialrechtlich vorgehen würde. Das Bundesgericht stellt klar, dass die Anforderungen an den Ausbaustandard vom Strassentyp und den örtlichen Verhältnissen abhängen. Für höherklassige

Strassen oder solche mit erheblicher Verkehrsbedeutung wird in der Regel eine Auslegung nach verkehrsdynamischen Kriterien (d.h. Bemessung an einer Projektierungs-/Ausbaugeschwindigkeit, z.B. 50 km/h innerorts) erwartet. Doch bei Erschliessungsstrassen in Wohngebieten darf die Strassengestaltung selbst eine angepasste Geschwindigkeit erzwingen. Die Behörde darf davon ausgehen, dass die motorisierten Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit den örtlichen Verhältnissen anpassen und dass somit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Nicht jede Erschliessungsstrasse muss nach Fahrdynamik trassiert sein; bei untergeordneten Strassen darf die Infrastruktur so dimensioniert sein, dass faktisch nur geringere Geschwindigkeiten möglich und zumutbar sind. In solchen Fällen wird erwartet, dass die Fahrzeuglenker gemäss Art. 32 SVG ihre Geschwindigkeit den Strassen- und Sichtverhältnissen anpassen. Bei der Frage, ob eine Strasse mit/ohne Einhaltung der Sichtweiten die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt, lässt sich nicht grundsätzlich beantworten. Immerhin weisen empirische Auswertungen darauf hin, dass auf erkennbar unübersichtlichen Strassen, die stark in das Quartier eingebunden sind, sich weniger schwere Unfälle ereignen als auf «normgerecht» ausgebauten Anlagen. Somit gibt es keine starre Präferenz des Gerichts zugunsten eines bestimmten Gestaltungsprinzips (etwa „übersichtlicher Strassenraum mit normierten Sichtweiten“ vs. „bewusst unübersichtlicher Raum zur Geschwindigkeitsreduktion“). Wichtig ist allein das Ergebnis: ein hinreichend sicheres Strassenumfeld. So streicht das Bundesgericht sowohl die Überschaubarkeit der Strasse als Vorteil für die Sicherheit heraus, wie es auch den Wert von verkehrsberuhigenden Elementen feststellt. Es wird anerkannt, dass ein gewisser Komfortverzicht oder Zwang zur Vorsicht (etwa durch beengte Platzverhältnisse oder leichte Unübersichtlichkeit) die Sicherheit erhöhen kann, sofern keine unkalkulierbaren Risiken entstehen.

Dies bestätigt den Stadtrat in seiner Haltung, dass die Verkehrssicherheit nicht über starre Masse schematisch herbeigeführt werden kann und dass eine Beurteilung des konkreten Falles im Lichte von Art. 100 StrG nötig ist. Hier wie bei allen Fragen des Strassenausbaus, spielen die Prinzipien der Verhältnismässigkeit und die Planungs-/Projektierungspflicht eine wichtige Rolle. Das Bundesgericht fordert, technische Normen nicht isoliert, sondern stets unter Würdigung der konkreten Verhältnisse und mit Augenmass anzuwenden. Die Lösung soll geeignet und nötig sein, aber nicht über das Ziel hinausschiessen. Eine streng normgerechte Ausführung, die mit unverhältnismässigem Aufwand oder unnötigen Eingriffen verbunden wäre, kann unzulässig sein, wenn auch eine mildere Massnahme die Erschliessungssicherheit garantiert. Normen dürften „nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse“ angewandt werden und es ist insbesondere dem

Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen. Technische Normen wie jene der VSS dienen im Schweizer Strassenrecht als wichtige Richtlinien, jedoch ersetzen sie nicht die pflichtgemässe Beurteilung durch die zuständigen Behörden. Diese haben bei der Anwendung Spielraum und müssen neben den Normwerten auch die besonderen Umstände des Einzelfalls sowie die Grundsätze der Verhältnismässigkeit beachten.

Für den Stadtrat hat die Verkehrssicherheit eine hohe Priorität. Sie kann durch unterschiedliche Konzepte erreicht werden. Ein übersichtlicher, normgerechter Ausbau ist ein Weg dazu, ein situationsangepasster, verkehrsberuhigter Ausbau ein anderer – beide werden vom Bundesgericht anerkannt, sofern die Schutzziele erfüllt sind. Durch diese flexible Handhabung wird sowohl den technischen Standards als auch den Realitäten vor Ort Rechnung getragen. Eine generell-abstrakte Norm zu den Sichtweiten würde diesem Anliegen zuwiderlaufen und soll daher nicht in das Baureglement aufgenommen werden.

#### **3.4.10 Klein- und Anbauten**

*Es wird die Frage gestellt, ob es auch künftig bewilligungsfreie Kleinstbauten gibt. Ebenfalls wird angeregt, eine spezielle Regelung für sogenannte Tinyhouses einzuführen.*

Die bewilligungsfreien Vorhaben sind in Art. 136 nPBG abschliessend definiert. Es ist zu beachten, dass die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften auch für bewilligungsfreie Vorhaben gelten. Sie dürfen jedoch keiner Baubewilligung.

Das St.Galler Planungs- und Baugesetz kennt keine besonderen Regelungen für Kleinsthäuser. Diese fallen unter die Kategorie der Kleinbauten. Das Baureglement sieht für diese Gebäude reduzierte Masse und Abstände vor, wobei eine Grundfläche von 55 m<sup>2</sup> für ein «Tinyhouse» sicher genügend ist. Sie dürfen gemäss Art. 74 nPBG implizit auch zum Wohnen genutzt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für «Tinyhouses» sind damit vorhanden.

#### **3.4.11 Vorbauten und Dachvorsprünge**

##### **Definition der Vorbaute**

*Es wird argumentiert, dass es sich bei einem Bauteil, das über die ganze Gebäudelänge reiche, nicht mehr um eine Vorbaute, sondern um eine*

*Hauptbaute handle. Sie werde in diesem Fall auch «beschattungsrelevant». Vielmehr handle es sich in diesen Fällen um Loggien und somit um Teile der Hauptbaute, für die kein Abstandsprivileg gelte.*

Das Bundesgericht hielt in seinem Urteil 1C\_204/2023 vom 1. Juli 2024 fest, dass eine kommunale Vorschrift im Baureglement, die kein absolutes Längenmass für Vorbauten vorgibt, sondern deren Abstandsprivilegierung an eine relative Fassadenlänge (z.B. ein Drittel) knüpft, rechtlich zulässig ist. Sie liegt im Regelungsspielraum der Gemeinde und widerspricht weder kantonalem Recht noch Bundesrecht (BGer 1C\_204/2023). Ob eine Balkonschicht über die ganze Fassade geht und (nachträglich) verglast wird, spielt nach der Rechtsprechung im Kanton St. Gallen für die baurechtliche Einordnung als Vor- oder Hauptbaute keine entscheidende Rolle. Massgeblich ist die konstruktive und räumliche Anbindung: Ein Vorbau liegt vor, wenn das Bauteil über die Fassade *in den Luftraum vorspringt* und keine durchgehende Verbindung zum Terrain (Boden) aufweist. So zählen selbst wärmedämmte und dem Wohnen dienende Bauteile – beispielsweise ein Erker (auskragender, geschlossener Erkerraum) – baurechtlich zu den *Vorbauten*, sofern sie als Gebäudeteil über die Fassade hinausragen. Die Wärmedämmung oder Beheizung ist unerheblich. Dies gilt insbesondere auch für die Frage, ob die relevante Fassade z.B. für die Bestimmung des Dachraumes «vor» oder «hinter» der Vorbaute liegt. Der Gesetzgeber hat mit „Fassade“ in diesem Kontext die zurückversetzte eigentliche Aussenwand gemeint, vor der der Vorbau hervorsteht, unabhängig von dessen technischem Ausbau. Entscheidend ist allein das physische Vorspringen der Bauteile über die Fassadenflucht hinaus. Im Ergebnis bleibt eine voll verglaste Balkon- oder Loggienschicht, die vor der gedämmten Aussenwand eines Gebäudes angebracht ist, eine Vorbaute und wird nicht automatisch zur „Hauptbaute“ nur aufgrund der Verglasung. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Konstruktion aus baupraktischer Sicht wie ein Balkon/Erker auskragt und nicht als erdverbundener Gebäudeteil durchgehend hochgezogen ist (Entscheid Verwaltungsgericht, 12.06.2024 - Publikationsplattform). Folglich kann auch eine grossflächige, über mehrere Geschosse gehende verglaste Vorbauschicht grundsätzlich als Vorbaute behandelt werden – sofern die kommunalen Vorschriften vorsehen. Damit ergibt sich auch keine Anpassung der Messweise etwa für den Dachraum. In einem Grundsatzentscheid des Baudepartements St. Gallen (als Rekursinstanz), bestätigt durch das Verwaltungsgericht, wurde festgehalten, dass vorgelagerte Bauteile nicht als massgebliche Fassadenflucht gelten. Als Fassaden gelten demnach nur die tragenden, in der Regel bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie Aussenwände und Dächer, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach

aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Bauteile (offene oder geschlossene Balkone, Geländer etc.) oder nicht thermisch relevante Balkonverglasungen werden *nicht* als Aussenfassade betrachtet. (BDE 2020 Nr. 35 - Publikationsplattform). Dementsprechend müssen z.B. vorgeschriebene Dachrücksprünge von der echten Fassade aus bemessen werden und *nicht* von der vorgesetzten Balkon- oder Glasfront. Übertragen auf die Gebäudehöhenmessung bedeutet dies, dass die Höhe eines Gebäudes vom massgeblichen Terrain bis zum Schnittpunkt von Dachhaut und *Hauptfassade* gemessen, wobei als Fassade eben die äussere Ebene der gedämmten Aussenwand gilt. Ein vor dieser Wand liegender verglaster Balkon bildet *nicht* die Referenzlinie, selbst wenn das Dach über ihn hinwegzieht. Vielmehr wird gedanklich die vorgelagerte Schicht ignoriert und der Schnittpunkt von Dach und innerer Aussenwand als massgeblicher Fassadenknick genommen. Die verglaste Vorbauschicht beeinflusst also nicht die Definition der Gebäudekontur für Höhen- und Abstandsbestimmungen. Ihre Funktion bleibt die eines Zubehörs vor der Fassade, vergleichbar einem offenen Balkon oder Vordach.

Aufgrund der vorstehenden Überlegungen hält der Stadtrat an der liberalen Definition einer Vorbaute fest.

#### **Dachvorsprünge im Dachraum**

*Es wird die Frage gestellt, ob es richtig ist, dass Dachvorsprünge z.B. von Attikageschossen über den Dachraum ragen dürften. Bishlang sei dies nicht erlaubt worden. Diese Regelung könne u.U. dazu führen, dass in Bereichen, die ausserhalb des Dachraumes liegen, ein Vordach bis zu einem Meter über die Fassade ragen dürften.*

Der Stadtrat ist der Meinung, dass dies auch in nachbarrechtlicher Hinsicht vertretbar ist, weil im anderen Fall auch etwa ein Zwerchgiebel ohne Dachvorsprung erstellt werden müsste. Es soll das zulässige Mass des Dachvorsprungs aber auf 0.5 m reduziert werden. Das ist für den Witterungsschutz der Gebäudeteile im Dachraum ausreichend.

Ebenfalls ist zu beachten, dass die bisherige Praxis, den Winkel für den Dachraum ab einer Vorbaute zu messen, rechtlich nicht mehr gedeckt ist, womit die Attikageschosse gegenüber der bisherigen Praxis eher weiter zurückversetzt werden müssen.

### **3.4.12 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

*Es wird beantragt, Art. 26 E-BauR ersatzlos zu streichen oder so anzupassen, dass unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auf die Grenze gebaut werden können.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass kein öffentliches Interesse an einer solchen Bestimmung nicht ersichtlich sei. Es sei heute üblich, unterirdisch bis an die Grenze zu bauen. Ein Abstand schränke die Grösse von Tiefgaragen ein. Dies könne dazu führen, dass weniger Wohneinheiten gebaut werden können, was dem Grundsatz über den häuslicher Umgang mit dem Boden widerspreche.*

Ohne eine Abstandsbestimmung könnte allseitig bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, was die Pflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück oder die Versickerung verunmöglichen würde. Die vorgesehene Formulierung unterstützt die Klimastrategie. Die gesamte Kronenfläche der Bäume soll insgesamt nicht zurückgehen, sondern gesteigert werden. Dies wird u.a. ermöglicht, indem der unterirdische Fussabdruck eines Gebäudes verkleinert wird. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass mit der Abstandsvorschrift allenfalls die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks verringert wird.

Ebenfalls wird mit dem nPBG die Definition von unterirdischen Bauten und Bauteilen geändert. Diese dürfen heute das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung um höchstens 0.7 m überragen (Art. 39 aBauR). Neu müssen sie gemäss Art. 76a nPBG nur noch unter dem gestalteten Terrain liegen. Das heisst, dass sie grundsätzlich auch vollständig über dem gewachsenen Terrain erstellt werden können, sofern sie durch die neue Terraingestaltung eingedeckt werden. Solche Bauten treten kubisch vollständig in Erscheinung und haben relevante nachbarrechtliche Auswirkungen. Aus diesem Grund beurteilt der Stadtrat eine Regelung für notwendig. Anstelle der statischen Vorgabe des kleinen Grenzabstandes wird eine Lösung geprüft, bei der der Abstand unterirdischen Bauten Abhängig von der Höhe über dem gewachsenen Terrain festgelegt wird.

### **3.4.13 Terrainveränderungen**

*Die Vorschrift sei schwierig umsetzbar, da die Vorschrift unverständlich formuliert und die Masse zu eng gefasst würden. Es wird empfohlen, den ersten Absatz aufzuteilen. Es sei zudem nicht klar, weshalb immer ein Abstand von 0.5 m zu Nachbarparzelle eingehalten werden müsse.*

Die vom nPBG in Art. 97 definierte Messweise für Abgrabungen ist tatsächlich wenig praxisnah. Die Gemeinde hat in dieser Hinsicht aber keine Regelungskompetenz. Es soll geprüft werden, ob Lesbarkeit des Artikels noch optimiert werden kann. Der Mindestabstand von 0.5 m ermöglicht den Unterhalt einer Böschung ohne Betreten des Nachbargrundstücks. Gemäss Art. 97 Abs. 4 kann er mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn reduziert oder ganz aufgehoben werden. Eine Anpassung des Artikels in inhaltlicher Hinsicht ist damit nicht nötig.

#### **3.4.14 Heckenabstand**

*Auf einen Heckenabstand sei zu verzichten; eine solche Regelung gehöre nicht in das Baureglement, sondern in die Schutzverordnung*

Auf die Festlegung eines Heckenabstandes kann verzichtet werden. Der jeweils nötige Abstand kann gestützt auf die Schutzverordnung im Einzelfall verfügt werden.

#### **3.4.15 Gebiete mit Einordnungsgebot**

*Art. 31 E-BauR solle ersatzlos gestrichen werden. Ferner soll die Anzahl der Gebiete mit Einordnungsgebot reduziert werden. Zudem sollen die Festlegung der Einordnungsgebiete klarer geregelt werden. So wird angeregt, die Anforderungen in einem Merkblatt zu erläutern*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass Art. 31 E-BauR mehrfach dem geltenden Recht widerspreche, weil damit faktisch neue Ortsbildschutzgebiete ausserhalb des Schutzinventars und der Schutzverordnung ausschliessen würden. Es wird darauf hingewiesen, dass Art. 99 Abs. 2 nPBG nur für konkret bezeichnete Gebiete die Möglichkeit vorsieht, ein Einordnungsgebot vorzusehen, und dass dies vor allem für Kern- und Schutzzonen gedacht sei. In den Gebieten mit Einordnungsgebot werde die Eigentumsrechte der Grundeigentümer übermässig beschränkt. Die fragliche Regelung gehe zu weit und bringe keinen Mehrwert im Sinne einer Qualität sichernden Massnahme. Die damit verbundenen Verpflichtungen, insbesondere die Analyse der örtlichen Situation unter Einbezug der Nachbarparzellen führe nur zu Mehrarbeiten und Kosten ohne einen Mehrwert zu generieren.*

In vielen Kantonen (z.B. ZH, LU, UR, OW NW, GL, ZG, FR, SO, AI, AR, AG, TI, VS, JU) gilt ein generelles Einordnungsgebot. Dies zeigt, dass dadurch die baulichen Möglichkeiten nicht relevant eingeschränkt werden. Ebenfalls handelt es sich beim Einordnungsgebot nicht um eine Schutzvorschrift,

weil im Gegensatz zu Letzterer Bauten und Anlagen uneingeschränkt ersetzt werden dürfen.

Art. 99 nPBG erlaubt es den Gemeinden explizit, in den Kernzonen sowie in weiteren konkret bezeichneten Gebieten vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Strassenräume, die von einem Einordnungsgebot betroffen sind, ergibt sich das öffentliche Interesse an einem Einordnungsgebot zum einen aus dem Umstand, dass die Stadt Gossau geprägt ist von den Durchgangsstrassen. Mithin ist die Bebauung entlang dieser Strassen schon aus typologischer Sicht von Bedeutung. Die Hauptverkehrs-, aber auch einzelne Nebenachsen sind für die Identität und das Selbstverständnis der Stadt entscheidend. Zum anderen geht es darum, den Quartiercharakter zu erhalten und zu schärfen, unter Berücksichtigung der starken städtebaulichen Präsenz der Strassenzüge. Deshalb ist auch nicht entscheidend, ob an allen betroffenen Strassenzügen schon ein einheitliches Strassenbild besteht, vielmehr soll dort ein solches gerade geschaffen werden. Eine Beliebigkeit der Strassenräume soll verhindert werden. Das Einordnungsgebot soll also nicht nur der Bewahrung bereits (vollständig) überbauter Gebiete oder Strassenzüge dienen, sondern auch deren Neugestaltung ermöglichen, was mit dem Einordnungsgebot nach Art. 99 Abs. 2 nPBG vereinbar ist. Es trifft weiter nicht zu, dass die einem Einordnungsgebot unterstellten Strassenräume zu einem unzulässigen, flächendeckenden Einordnungsgebot führen wie in einzelnen Mitwirkungsbeiträgen vorgebracht wird. Das Einordnungsgebot kommt nur für den Raum entlang einzelner Strassen zur Anwendung und fokussiert auf die Stellung und Volumetrie der Bauten zur Strasse sowie die Gestaltung des Raumes zwischen Strassenfassade und Strasse.

Positiven Generalklauseln ist eine offene Formulierung immanent, weil gesetzgeberisch nicht jeder Einzelfall geregelt werden kann. Solche offenen Begriffe sind dem Gesetzgeber nicht fremd. Als Folge davon ist eine Prüfung gegebenenfalls aufwändiger. Die Behörden sind aber mit dem Umgang solcher Vorschriften vertraut. Ein übermässiger Aufwand ist nicht zu erwarten. Ohnehin wäre mit Blick auf das beabsichtigte, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele gar ein erhöhter Aufwand gerechtfertigt. Bei der Anwendung sind objektivierbare Kriterien, und nicht rein subjektive Empfindungen massgeblich. Entsprechend sind fallbezogene Einschätzungen von den vollziehenden Stellen nachvollziehbar zu begründen, womit «willkürliche» Beurteilungen ausgeschlossen sind. Der Komplexität und der Gewährleistung einer rechtsgleichen und rechtssicheren Anwendung wird sodann dadurch Rechnung getragen, dass Merkblätter

als Hilfsmittel zur Beurteilung bereitgestellt werden sollen. Für einzelne Strassenzüge bestehen im Übrigen solche bereits.

### **3.4.16 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung**

*Art. 32 E-BauR soll ersatzlos gestrichen oder überprüft werden und klar zu definieren, was als besonders hochwertige Gestaltung zählt und wo dieser Artikel anwendbar ist. Zudem soll die Formulierung angepasst werden, um die Möglichkeit einer ungleichen Verteilung zu streichen.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass Art. 32 E-BauR enorm unbestimmt sei und es dem Grundeigentümer oder Investor verunmögliche, vorauszu-sehen, welche baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich Höhen, Längen etc. gelten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergabe von Anreizen für be-sonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen subjektiv sei und zu Rechtsverfahren und Einsprachen führen könne. Zudem wird argu-mentiert, dass die Abgrenzung zwischen Vorhaben mit besonders hoch-wertiger Gestaltung und der Sondernutzungsplanpflicht Rechtsstreitigkei-ten öffne. Es wird sowohl angeregt, den Artikel zu streichen, wie auch zu überprüfen und klarer zu definieren, was als besonders hochwertige Ge-staltung zählt und wo dieser Artikel anwendbar ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung hinsichtlich der ungleichen Verteilung eines vergrösserten Grenzabstandes weiterführende Interessen unberücksichtigt lasse und so eine tolerierte Abweichung zur Regelbau-weise nicht angemessen berücksichtige.*

Die Möglichkeit für besonders hochwertige Projekte Anreize zu schaffen, wurde mit dem nPBG neu geschaffen. Entsprechend muss sich in den nächsten Jahren eine Vollzugspraxis herausbilden. Tatsächlich ist die Beurteilung der hochwertigen Qualität immer individuell-konkret, wobei dies weder subjektiv noch neu ist. Vielmehr verlangen schon heute Bewil-ligungen in Schutzgebieten oder in der Kernzone eine Beurteilung der ge-stalterischen Qualität. Es ist das Ziel des Stadtrates, die Grundsätze der Be-urteilung über ein öffentliches Merkblatt transparent zu machen. Mit den Anreizen für besonders hochwertige Gestaltung kann eine Lücke zwi-schen der Regelbauweise und der besonderen Bauweise bei Sondernut-zungsplänen geschlossen werden. Die Ungleichverteilung der zusätzlich erforderlichen Grenzabstandsfläche dient der Flexibilität und ist bewährt. Das AREG hat dieser Regelung die Recht- und Zweckmässigkeit attestiert.

### **3.4.17 Grünflächenziffer**

*Art. 33 BauR soll ersatzlos gestrichen oder die Grünflächenziffer reduziert werden. Ebenfalls zu hoch sei der Anteil von 30 %, der ökologisch gestaltet werden müsse. Die Bebauung dürfe nicht eingeschränkt werden. Insbesondere sei die Ziffer in Wohn-/Gewerbezon zu reduzieren. Es sei nicht klar, was «minimale Begrünung und Bepflanzung» bedeute. Steingärten und Schotterflächen müssten anrechenbar sein. Ebenfalls unklar sei, wie vertikale Element wie etwas Fassadenbegrünungen, Bäume etc. angerechnet werden könnten. Es komme hinzu, dass nicht alle Massnahmen den gleichen ökologischen Wert aufwiesen. So sei etwa der Erhalt eines sehr alten Baumes viel wertvoller als eine flächenmässig evtl. grössere Blumenwiese. Unklar bleibe auch, ob z.B. begrünte Dächer anrechenbar seien.*

*Darüber hinaus wird angemerkt, dass die Bestimmung klar geregelt oder ersatzlos gestrichen werden müsse. So sei unklar, was «ökologisch» heisse. So werde der Willkür Tür und Tor geöffnet. Der ganze Vollzug sei unklar. Es wird Bürokratie vorausgesagt. Ebenfalls sei das Nachbarrecht zu beachten, das oft eine intensive Bepflanzung behindere. Es wird in Frage gestellt, ob für die Vorgaben zum ökologischen Ausgleich überhaupt eine Rechtsgrundlage vorhanden sei.*

*Es wird aber auch eingebracht, dass die Grünflächenziffer auf 0.6 erhöht werden soll und diese bei einer besonders ökologischen Gestaltung auf 0.55 reduziert werden könnte. Gerade im Licht der Innenverdichtung sei es umso wichtiger, das wertvolle Gut «Grünraum» zu schützen. Gerade weil künftig dichter gebaut werde, müssten auch Regelungen für den Erhalt des Freiraums geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Zahlen würde klar unter dem heutigen Stand der Diskussion und den Empfehlungen liegen.*

*In der Vorprüfung wird darauf hingewiesen, dass Abs. 2 und Abs. 5 besser abzustimmen seien. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass alle Grünflächen mit einheimischen Pflanzen bepflanzt werden können (Spielflächen, Blumenrabatten etc.) und nur ein Teil der Flächen – wie in Abs. 5 er wähnt – dem ökologischen Ausgleich mit vorwiegend einheimischen Pflanzen dienen. In Gewerbe- und Arbeitszonen kann nach Einschätzung ANJF ein höherer Anteil der übrigbleibenden Grünflächen dem ökologischen Ausgleich dienen, da die Nutzung von Grünflächen zum Spielen und für gärtnerische Zwecke nur in kleinem Umfang gefragt sei.*

Hinsichtlich der Anrechenbarkeit von Spiel- und Begegnungsflächen an die Grünflächenziffer kann auf die Erwägungen zu den Spiel- und Begegnungsflächen verwiesen werden.

Gossau verfügt in den Wohn- und den Wohn-/Gewerbezonon heute über einen Grünflächenanteil von über 65 %, wogegen die Gebäudegrundfläche in der Regel nicht über 15 bis maximal 25 % liegt. Unter Berücksichtigung von befestigten Umgebungsflächen im Umfang von erfahrungsgemäss ca. 20 % ist eine Grünflächenziffer von 55 % bis 60 % in der Regel gut einzuhalten.

In Bezug auf die Anrechenbarkeit von ökologisch zu gestaltenden Flächen und den Vollzug soll ein Merkblatt zur Verfügung gestellt werden.

Das AREG beanstandet keine fehlende Recht- und Zweckmässigkeit. Aus diesem Grund soll an einer Regelung für den ökologischen Ausgleich im dicht bebauten Siedlungsgebiet festgehalten und die Bestimmung entsprechend geschärft werden.

#### **3.4.18 Lichtemissionen**

*Es werde beantragt, die Vorschrift zu streichen, da die Umweltschutzgesetzgebung ausreichend sei. Ebenfalls sei die Formulierung dem übrigen Reglement entsprechend anzupassen.*

Das Umweltschutzrecht definiert Licht als Emissionen. Eine konkrete Vollzugsverordnung fehlt. Die Empfehlung des Bundesamt für Umwelt zur Vermeidung von Lichtemissionen behandelt das Thema umfassend. Insbesondere der Zeitraum, während dem die Schaufensterbeleuchtung abzuschalten ist, kann gestützt sich auf die SIA Norm 491 verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund soll der Artikel bis auf die Betriebszeiten von Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen gestrichen und in dieser in der Formulierung angepasst werden.

## **3.5 Verfahren und Vollzug**

#### **3.5.1 Bauberatung**

*Art. 36 E-BauR solle ersatzlos gestrichen werden. Es wird vorgeschlagen, die Formulierung als Empfehlung auf einer Homepage oder einem Merkblatt zu platzieren, anstatt sie im Reglement zu verankern.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass die Bauberatung keine gesetzliche Grundlage habe und daher ersatzlos gestrichen werden solle. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfahrungen mit der Bauberatung in der Stadt St. Gallen gezeigt haben, dass eine Bauberatung dazu führe, dass das Gemeinwesen immer mehr Gestaltungsvorgaben den Baugesuchstellern*

*aufzwingen wolle. Zudem sei eine Bauberatung keine Gewähr für eine Baubewilligung und könne zu Ausstandsproblematiken führen. Eine solche Formulierung gehöre nicht in ein Reglement, sondern auf die Homepage oder ein Merkblatt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Verweis auf Art. 145 nPBG den Vorbescheid betreffe und nicht die Bauberatung, weshalb für diese Bestimmung keine gesetzliche Grundlage bestehe.*

Da es sich bei der fraglichen Regelung nur um eine nicht verbindliche Empfehlung handelt, bedarf sie keiner rechtlichen Grundlage. Im Lichte der Komplexität des Bau- und Umweltrechts empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Baubehörde. Dabei werden Auskünfte nie durch Personen erteilt, die an späteren Entscheiden stimmberechtigt mitwirken. Damit ergeben sich keine Ausstandsproblematiken. Es ist denkbar, dass sich aus einer solchen Beratung ein Vorbescheid ergibt. Der Stadtrat überprüft gleichwohl, ob diese Empfehlung im Baureglement verbleiben soll oder anderweitig platziert werden soll.

### **3.5.2 Ersatzabgaben**

*Es sei falsch, dass Grundeigentümer weiter belastet würden. Zudem sei es unklar, wer bei Stockwerkeigentümergeinschaften der Schuldner sei. Ebenfalls sei unklar, wann die Stadt eine Anpassung an den LIK vornehme und es sei unklar, ob die Stadt überhaupt die rechtliche Grundlage für Ersatzabgaben habe.*

Durch den Artikel entstehen keine Belastungen. Die Ersatzabgaben werden unter den entsprechenden Artikeln – im vorliegenden Reglement für nicht erstellte Spiel- und Begegnungsflächen – festgelegt. Der Stadtrat ergänzt die Vorschrift in dem Sinne, dass der Grundeigentümer abgabepflichtig ist. Das AREG hat die Recht- und Zweckmässigkeit der Regelung in der Vorprüfung bestätigt.

## **3.6 Schlussbestimmungen**

### **3.6.1 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

*Die Vorschrift soll insbesondere hinsichtlich der Übergangsbestimmungen analog zu Art. 173 ergänzt werden. So sei zu klären, was für Bauten und Anlagen gilt, die nicht dem neuen Baurecht entsprechen. Zudem sei für den Abschluss der Ortsplanung ein verbindliches Datum zu fixieren.*

*Die Mitwirkenden argumentieren, dass die Übergangsbestimmungen unklar seien und geregelt werden müsse, wie mit Baugesuchen für Änderungen von bestehenden Gebäuden umgegangen wird, die nicht den neuen*

*Regeln entsprechen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Zeit vom Einreichen eines Baugesuches bis zur Bewilligung mehrere Monate oder sogar Jahre dauern könne, weil Einsprecher ein Projekt einfach verhindern könnten, indem sie das Verfahren in der Weise verzögern, dass nach Inkraftsetzung des neuen Rahmennutzungsplanes von vorne begonnen werden müsse. Daher sei es sinnvoller, die Regelung des derzeitigen Baureglements fortzuführen, wonach noch nicht rechtskräftig erledigte Baugesuche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rahmennutzungsplanes nach den Vorschriften des bisherigen Baureglements behandelt würden.*

Das für ein Baugesuch anwendbare Recht wird in Art. 173 nPBG abschliessend definiert. Die Gemeinden haben keine Möglichkeit, von dieser Vorgabe abzuweichen. In diesem Sinne ist Abs. 2 der bemängelten Übergangsbestimmung nur ein Zitat aus dem geltenden Recht. Rechtlich strittig ist, ob sich Art. 173 Abs. 2 nur auf das nPBG oder auch auf die kommunalen Baureglements bezieht. Aufgrund dieser Unklarheit und der fehlenden Regelungskompetenz soll Abs. 2 der fraglichen Vorschrift ersatzlos gestrichen und nur noch in der Randzeile auf das nPBG verwiesen werden. Die Frage ist bis zum Vollzugsbeginn des E-BauR zu klären.

Gemäss Art. 175 Abs. 1 nPBG sind der Zonenplan und das Baureglement bis Ende 2028 an das nPBG anzupassen. Es ist nicht möglich, im Baureglement eine abweichende Frist festzulegen, da diese erst nach der Rechtskraft des Baureglements verbindlich würde – und dann nicht mehr erforderlich wäre.

### **3.6.2 Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 34)**

#### **Aufhebung Baureglement und Zonenpläne**

*Das Wort "namentlich" bei Art. 40 Abs. 1 lit. e solle gestrichen werden, um die Aufhebung der Teilzonenpläne abschliessend zu gestalten. Es wird angeregt, den Sondernutzungsplan Fenn vom 17.12.2020 ebenfalls aufzuheben, da er dem neuen Recht entgegenstehe.*

Gemäss der Rückmeldung des AREG ist keine namentliche Nennung aller aufzuhebenden Erlasse nötig. Vor diesem Hintergrund kann die Vorschrift vereinfacht und im Sinne der Mitwirkungseingaben präzisiert werden.

#### **Zur Anmerkung betr. Nutzungsübertragung**

*Einerseits wird beantragt, die Vorschrift ersatzlos zu streichen, da die Ausnützungsziffer nicht mehr existiere und daher keine Grundlage mehr für*

*die im Grundbuch angemerken öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer bestehe. Andererseits wird argumentiert, dass die vormalige Übertragung von Ausnützung auf ein anderes Grundstück mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer zwar keine Wirkung mehr entfalte. Es sei jedoch nicht garantiert, dass sich das künftige Modell mit dem Verzicht auf eine Dichteziffer langfristig bewähre. So habe etwa der Kanton Appenzell Innerrhoden eine zeitweise aufgehobene Ausnützungsziffer später wieder eingeführt. Aus diesem Grund sollen entsprechende, öffentlich-rechtliche Anmerkungen nicht gelöscht werden, auch wenn sie bis auf Weiteres wirkungslos sind.*

Da die erwähnten Anmerkungen selbst keine Rechtswirkung entfalten, sondern nur auf eine Verfügung in dieser Hinsicht hinweisen, besteht kein Grund diese Anmerkungen zu löschen, zumal dadurch mutmasslich die damaligen Verfügungen in einem entsprechenden Verfahren aufzuheben wären. Es ist aber in der Tat nicht auszuschliessen, dass künftig wieder eine auf der Grundstückfläche beruhende Dichteziffer eingeführt wird. Aus diesem Grund sollen die Anmerkungen nicht gelöscht werden. (Es ist zu prüfen, ob die fragliche «Regelung» ggf. ersatzlos gestrichen werden soll. Sie weist ja de facto nur darauf hin, dass sich nichts ändert.)