

PROJEKT NR. 061.1.088

SONDERNUTZUNGSPLAN LÄRCHENSTEIG

BESONDERE BAUWEISE NACH ART. 25 PBG

PLANUNGSBERICHT

14. AUGUST 2026

ÖFFENTLICHE AUFLAGE



Titelbild: Schwarzplan Richtprojekt SNP Lärchensteig

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | April 2026

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Projektentwicklung | Architektur
Landschaftsarchitektur

Daniel Cavelti Architektur AG, Rosenbergstrasse 42, 9000 St.Gallen
parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Burgstrasse 41, 9000 St.Gallen

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	PLANGEBIET	5
1.2	ANLASS DER PLANUNG	5
1.3	VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF	5
1.4	ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG	6
1.5	AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
2.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.2	KANTONALE RICHTPLANUNG	7
2.3	AGGLOMERATIONSPROGRAMM	8
2.4	KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE	9
2.5	KOMMUNALER RICHTPLAN	11
2.6	MOBILITÄTSSTRATEGIE	12
2.7	GESAMTVERKEHRSKONZEPT	13
2.8	RAHMENNUTZUNGSPLANUNG	14
2.9	KOMMUNALE SCHUTZVERORDNUNG	16
3	WEITERE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE	18
3.1	ÜBERSICHT	18
3.2	VERFÜGBARKEIT LAND	18
3.3	ERSCHLIESSUNGSSITUATION	18
3.4	RUHENDER VERKEHR PARKIERUNG AUTO UND VELO	19
3.5	ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR	19
3.6	ERSCHLIESSUNG MIV SOWIE FUSS- UND VELOVERKEHR	20
3.7	NATURGEFAHREN OBERFLÄCHENABFLUSS	20
3.8	GEWÄSSERSCHUTZ UND GRUNDWASSER	22
3.9	LÄRM- UND BODENBELASTUNG	22
4	PROJEKTBESCHRIEB	23
4.1	RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR	23
4.2	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	28
4.3	SCHUTZ ÖKOLOGIE	32
5	SONDERNUTZUNGSPLAN	35
5.1	BESTANDTEILE	35
5.2	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESONDEREN VORSCHRIFTEN	35
5.3	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE NEUES RECHT	39
5.4	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE GELTENDES RECHT	45
5.5	ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	51

6	SCHUTZVERORDNUNG	53
6.1	SCHUTZOBJEKT HFUG 66	53
6.2	SCHUTZOBJEKT HFUG 67	55
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND INTERESSENABWÄGUNG	56
7.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	56
7.2	INTERESSENABWÄGUNG	57
8	VERFAHREN	64
8.1	KANTONALE VORPRÜFUNG	64
8.2	INFORMATION UND MITWIRKUNG	66
8.3	RECHTSGRUNDLAGEN	66
8.4	VERABSCHIEDUNG STADTRAT	66
8.5	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	66
8.6	EINSPRACHEVERFAHREN	67
8.7	ERLASS STADTPARLAMENT	67
8.8	FAKULTATIVES REFERENDUM	67
8.9	GENEHMIGUNG	67
8.10	REKURSVERFAHREN	67
8.11	VOLLZUG	67
9	GLOSSAR	68
10	BEILAGEN	68
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	69
	TABELLENVERZEICHNIS	70

1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet des zu erarbeitenden Sondernutzungsplans befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Gossau im idyllischen Familienquartier Lärchensteig, welches sich nur ca. 100 Meter östlich des Kindergartens und der Primarschule Othmar befindet. Der Perimeter des Sondernutzungsplans umfasst die Parzellen 5663 und 4549, die eine Gesamtfläche von rund 4'800 m² aufweisen. Beide Parzellen sind im Besitz der gleichen privaten Grundeigentümerschaft. Sie sind unbebaut, wobei die Parzelle 5663 der Parzelle 5462 als erweiterte Gartenanlage dient, welche der gleichen Grundeigentümerschaft gehört. Die Parzelle 4549 wurde bis ins Jahr 2022 als Hundebereich für die sich heute nicht mehr in Betrieb befindliche Hundezucht genutzt. Heute handelt es sich um eine brachliegende Freifläche. Der Perimeter des Sondernutzungsplans beansprucht einen geringfügigen Teil der Parzelle 5462, weshalb eine geringfügige Grenzbereinigung vorgenommen wird.



Abb. 1: Orthofoto Plangebiet rot umrandet
Quelle: geoportal.ch | Dezember 2024



Abb. 2: Orthofoto mit AV weiss, Plangebiet rot umrandet
Quelle: geoportal.ch | Dezember 2024

1.2 ANLASS DER PLANUNG

Die Parzellen im Plangebiet befinden sich seit dem Eigentumsübergang an die heutigen Eigentümerinnen in Planung. Die Stadt Gossau ist seit 2022 über die geplante Überbauung informiert. Das Gebäude auf der Parzelle 5462 wurde bereits 2022/23 vollständig saniert und ist daher nicht Bestandteil des Plangebiets. Der Sondernutzungsplan soll ein Projekt von hoher Qualität sichern, welches die Parzellen optimal ausnützt. Es sollen drei neue Mehrfamilienhäuser entstehen, die mit einer höheren Dichte die Innenentwicklung fördern, aber auch durch ihre hohe Qualität die Idylle des Quartiers sichern und erhalten. Die Stadt Gossau begrüsst das Projekt ausdrücklich.

1.3 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Freigabe Entwurf durch Stadtrat
- Kantonale Vorprüfung (mind. 3 Monate)
- Information und Mitwirkung (30 Tage)
- Verabschiedung Stadtrat
- Öffentliche Auflage (30 Tage)
- Einspracheverfahren
- Erlass Stadtparlament
- Fakultatives Referendum
- Genehmigungsverfahren
- Rekursfrist (14 Tage)
- Invollzugsetzung durch Stadtrat

[illegible]

1.4 ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig verfolgt das Ziel, eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung zu ermöglichen, wobei die übergeordneten Ziele von Bund, Kanton und Stadt Gossau berücksichtigt und nachfolgend unter Bezugnahme auf die jeweiligen kommunalen Rechtsgrundlagen beschrieben werden. Die Abweichung von der Regelbauweise zielt darauf ab, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Planung trägt dazu bei, eine Bebauung der Parzellen mit Einfamilienhäusern zu verhindern, welche den Standards der verdichteten Bauweise nicht mehr gerecht werden. Das Ziel besteht somit in der Ermöglichung einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der Stadt Gossau, die eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

1.5 AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT

Das Richtprojekt Architektur wurde vom Architekten Daniel Cavelti entworfen (Beilage B1 sowie Kapitel 4). Es erfolgt eine harmonische Integration der Gebäude in die angrenzend bestehende Bausubstanz und bildet ein in sich stimmiges Gesamtensemble mit gemeinsamem Hof. Die siedlungsinterne Erschliessung ist durch eine Vereinigung der Parzellen 5663 und 4549 vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung wurde von der Parbat Landschaftsarchitektur GmbH erarbeitet und ist als Richtprojekt Landschaftsarchitektur der Beilage B2 zu entnehmen.

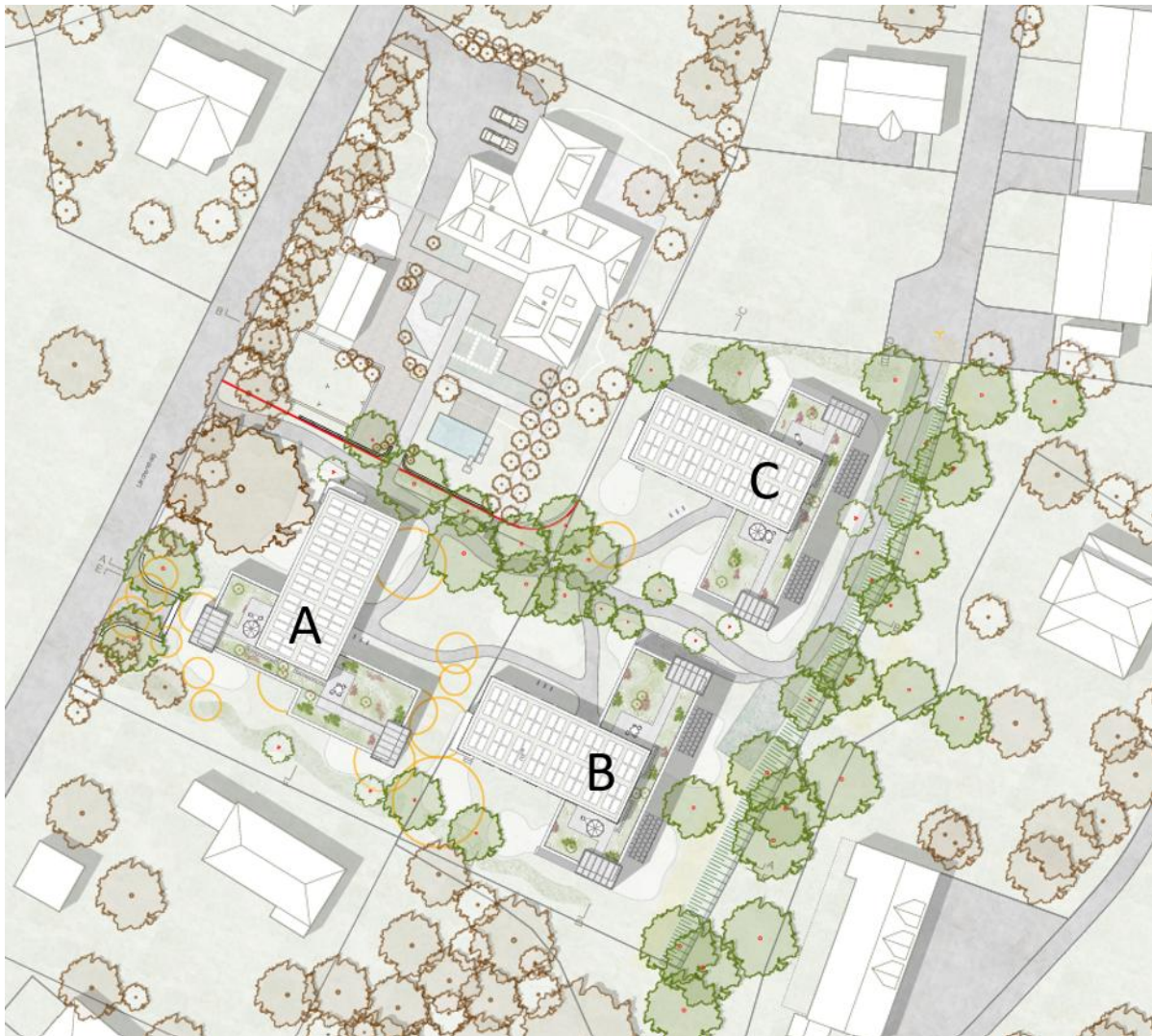


Abb. 3: Situation Richtprojekt

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen spezifischen Vorschriften / Qualitätsansprüche mit Relevanz für das Plangebiet beinhalten:

Tab. 1: Relevante übergeordnete Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare	
Agglomerationsprogramm	X
Kantonale Richtplanung	X
Regionale Spezialfälle	
Kommunale Strategien und Konzepte	X
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Zonenplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X
Bestehender Sondernutzungsplan	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.2 KANTONALE RICHTPLANUNG

Das Kleinzentrum Gossau fungiert als Ergänzung zum Regional- und Hauptzentrum hinsichtlich seiner funktionalen Ausstattung und ermöglicht somit die regionale polyzentrische Siedlungsstruktur.

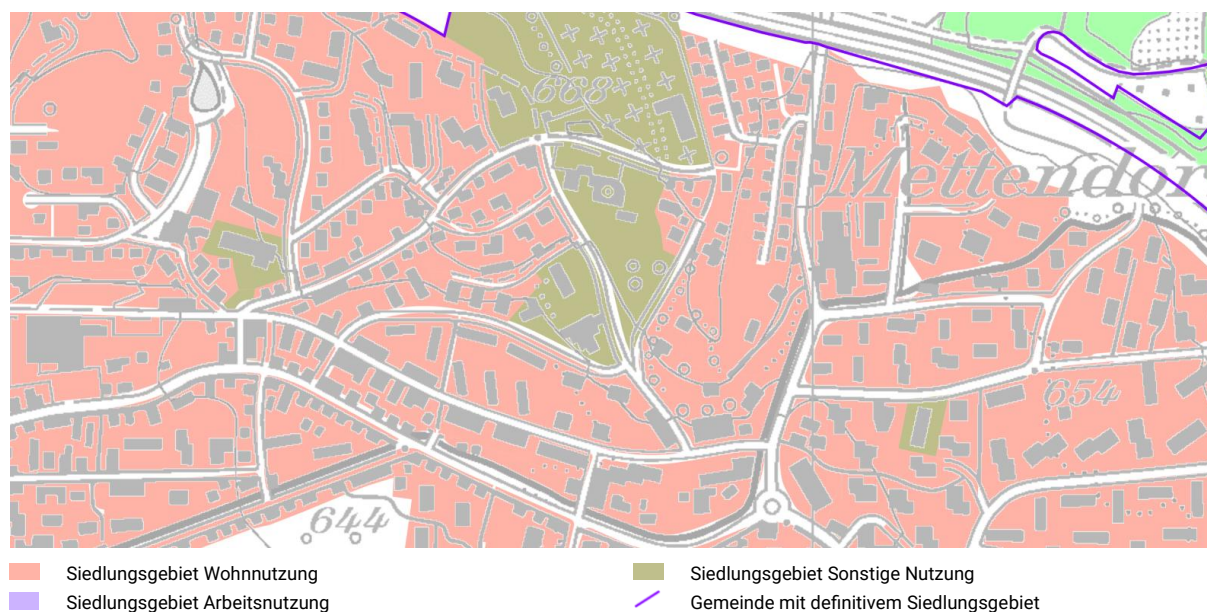


Abb. 4: Richtplankarte Kt. St. Gallen

Quelle: geoportal.ch | Juni 2026

Gemäss dem kantonalen Richtplan befindet sich das Plangebiet in diesem Raum und ist dem Siedlungsgebiet für Wohnnutzung zugewiesen. Für den urbanen Verdichtungsraum wurden insgesamt fünf strategische Kernaussagen getroffen:

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen;
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen;
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen;
- S-Bahn-Netz und städtischen Nahverkehr verdichten und Anbindung an den Fernverkehr optimieren;
- Veloroutennetz ausbauen und städtische Freiflächen für den Fussverkehr aufwerten.

Die Kernaussagen über die Siedlungsentwicklung des Richtplans werden durch das Vorhaben der Eigentümerschaft erfüllt. Die Lage im urbanen Verdichtungsraum in der Nähe einer Bildungseinrichtung weist auf eine besondere Eignung des Plangebiets zur zielführenden Umsetzung der erstgenannten Kernaussage hin. Für das betreffende Gebiet wurden keine weiteren Inhalte im Richtplan festgelegt.

2.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMM

Die Stadt Gossau ist gemäss Agglomerationsprogramm Region St.Gallen - Bodensee der 4. Generation eines der insgesamt sieben Nebenzentren der Agglomeration. Diese Nebenzentren verfügen über wichtige regionale Zentrumsfunktionen. Die Nebenzentren sollen zusammen mit dem Agglomerationskern den Hauptteil des zukünftigen Einwohner- und Arbeitswachstums aufnehmen. Verschiedene Handlungsschwerpunkte, welche vor allem die Stärkung der Stadtachsen und die Entwicklung in Bahnhofsnähe vorantreiben sollen, wurden bereits im Agglomerationsprogramm der 3. Generation in die B-Liste aufgenommen.

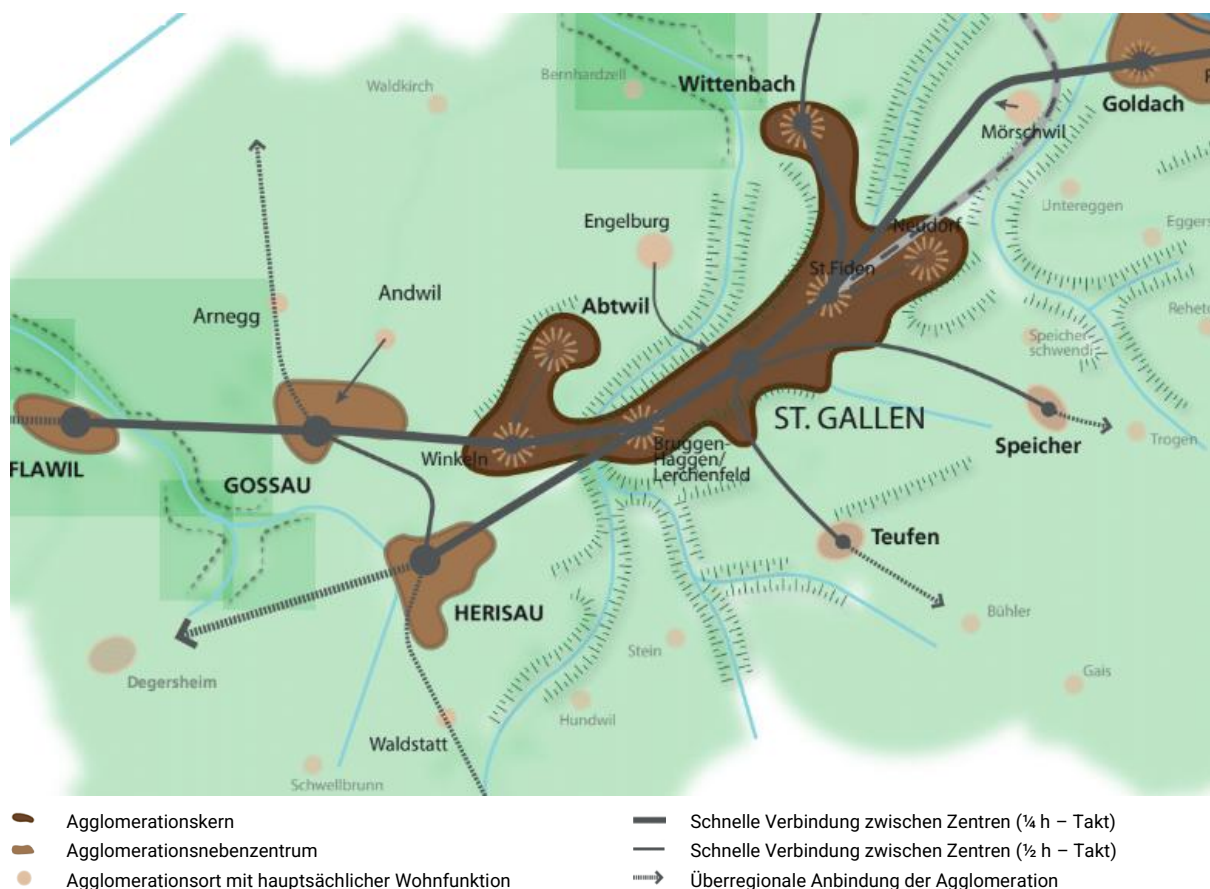


Abb. 5: Strukturdiagramm der Gesamttagglomeration

Quelle: AP St.Gallen – Bodensee / 4. Generation | Mai 2020

2.4 KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE

2.4.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK)



Abb. 6: Ausschnitt Strategiekarte Stadtentwicklungskonzept

Quelle: Ernst Basler + Partner Zürich | November 2016

Das Stadtentwicklungskonzept vom 08. November 2016 demonstriert auf hoher Flugebene die Entwicklungsrichtung der politischen Gemeinde. Die Strategiekarte veranschaulicht, dass das Plangebiet dem "Wo1" Gebiet (gelb) zugeordnet wird, wobei die spezifischen Qualitäten der Quartiere in diesem Kontext gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Das Plangebiet befindet sich in einem idyllischen Wohnquartier mit hoher Qualität. Von Relevanz für das Plangebiet ist die Förderung der folgenden, sich aus dem STEK ergebenden grundlegenden Qualitäten:

STÄRKUNG UND WEITERENTWICKLUNG SPEZIFISCHER QUALITÄTEN (STEK, SEITE 24)

Auf dem Plangebiet sollen die Weiterentwicklung nach innen und die gewünschte höhere Dichte durch Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven realisiert werden, während auf der Nachbarparzelle 5462 der Erhalt der wertvollen baulichen (stattliches Landhaus) und ökologischen Substanz (Gartenanlage) favorisiert wird

HOHE WOHNUMFELDQUALITÄT | STÄRKUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT | NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH PUNKTUELLE, SANFTE FREIRAUMGESTALTUNG (STEK, SEITE 24, 33)

Im Plangebiet sollen die bestehenden attraktiven Freiräume mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität auch künftig erhalten und weiter ausgebaut werden. Dabei soll einer bestmöglichen Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

FÖRDERUNG VIELFÄLTIGER BEGEGNUNGSMÖGLICHKEITEN (STEK, SEITE 24)

Die Wohnumfeldgestaltung des Plangebiets soll zur generationenübergreifenden Vernetzung und zu sozial geprägtem nachbarschaftlichen Verhalten einladen, indem die Begegnungsräume bedarfsgerecht gestaltet werden.

DICHTES FUSSWEGNETZ UND VERBESSERTE ZUGÄNGLICHKEIT DER QUARTIERE (STEK, SEITE 28, 32)

Die im Plangebiet vorgesehene interne Fusswegführung vom Lärchensteig querend Richtung Arvenstrasse soll an einer zentralen Baumgruppe, flankiert von raumprägenden Grünelementen vorbeiführen. Im Plangebiet anzustreben ist eine klare Adressbildung mit bewusster Gestaltung der Ein- und Ausgänge.

SICHERUNG EINER HOHEN AUFENTHALTSQUALITÄT IN DER LANDSCHAFT (STEK, SEITE 32)

Im Plangebiet soll einerseits eine besonders hochwertige Förderung ökologischer Qualitäten stattfinden, zugleich auch Wert auf gute Sichtbezüge innerhalb der Bebauung sowie zur Umgebung gelegt werden. Es soll eine einfache und logische Wegführung realisiert werden, deren klare Ordnung schnell ablesbar und nachvollziehbar ist.

INTEGRATION DER SCHULSTANDORTE IN DIE QUARTIERSENTWICKLUNG (STEK, SEITE 25)

Im Plangebiet soll, namentlich im Hinblick auf das Spielangebot für Kinder im Vorschul- und im jungen Primarschulalter, die räumliche Nähe zum Schulhaus Otmar mitberücksichtigt werden: Das Schulhaus lockt für flächenintensive Spielmöglichkeiten, die ein ebenes Gelände erfordern (z. B. Ballspiele), während im Plangebiet ein naturbelassener Bewegungsraum zu favorisieren ist, in dem Kinder aller Altersklassen spielerisch mit diversen Materialien und Elementen in Interaktion treten können (Neugier, Erforschungs- und Bewegungslust).

2.4.2 RAUMKONZEPT



Abb. 7: Raumkonzept Syntheseplan

Quelle: strittmatter.partner.ag | Mai 2018



Abb. 8: Vereinfachter Entwurf Strassenräume

Quelle: strittmatter.partner.ag | Mai 2018

Das Raumkonzept schlägt eine Brücke zwischen STEK und Richtplan. Es wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet, ist Bestandteil des kommunalen Richtplans und setzt die wichtigsten strategischen Aussagen des STEK in einen räumlichen Bezug. Das Raumkonzept bezeichnet die Schwerpunkte für die Innenentwicklung, Ortsbilder und Freiräume, die erhalten oder aufgewertet werden sollen. Im Syntheseplan des Raumkonzepts und im Entwurf Strassenräume wird hinsichtlich des Plangebiets festgestellt, dass dieses einerseits in einem Siedlungslandschaftsgebiet (braun) sowie andererseits im Niedrigtempogebiet (blau) liegt. Von Relevanz für das Plangebiet ist die Förderung der nachfolgenden, sich aus dem Raumkonzept ergebenden grundlegenden fünf Qualitäten (Quelle: Begleitbroschüre zum Mitwirkungsverfahren zum Raumkonzept, 23. Mai 2018)

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf kurze Wege und die Bedürfnisse des Langsamverkehrs (Seite 6);
- Ruhige Quartiere, tiefe Geschwindigkeiten als Schlüssel zu einem ortsverträglichen Verkehr (Seite 6);
- Fokussierung auf den Schutz der Naturwerte, Aktivieren, Vernetzung und Aufwertung desselben (Seite 7);
- Förderung von Quartieren, die hochwertig gestaltet und attraktiv zum Verweilen sind (Seite 7);
- Fokussierung der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung (Seite 10).

Diesen Qualitäten trägt das Projekt vorbehaltlos Rechnung: Denn im Plangebiet soll die Fläche, die der Natur insgesamt zur Verfügung steht, weiterhin gross bleiben (quantitativer Aspekt). Darüber hinaus soll die bestehende ausgewogene Mischung aus Laub-, Nadelbäumen und beerentragenden Gehölzen sowie aufwachsenden Wiesen auch künftig gesichert sein (qualitativer Aspekt). Bei der Sanierung des Landhauses auf Parzelle 5462 wurde zudem der benachbarte SNP-Perimeter grundstückübergreifend mitgedacht, um die Freiraumgestaltung des Plangebiets zum sanierten Landhaus samt hochwertiger Gartenanlage in einen engen kontextuellen Bezug zu bringen.

2.5 KOMMUNALER RICHTPLAN

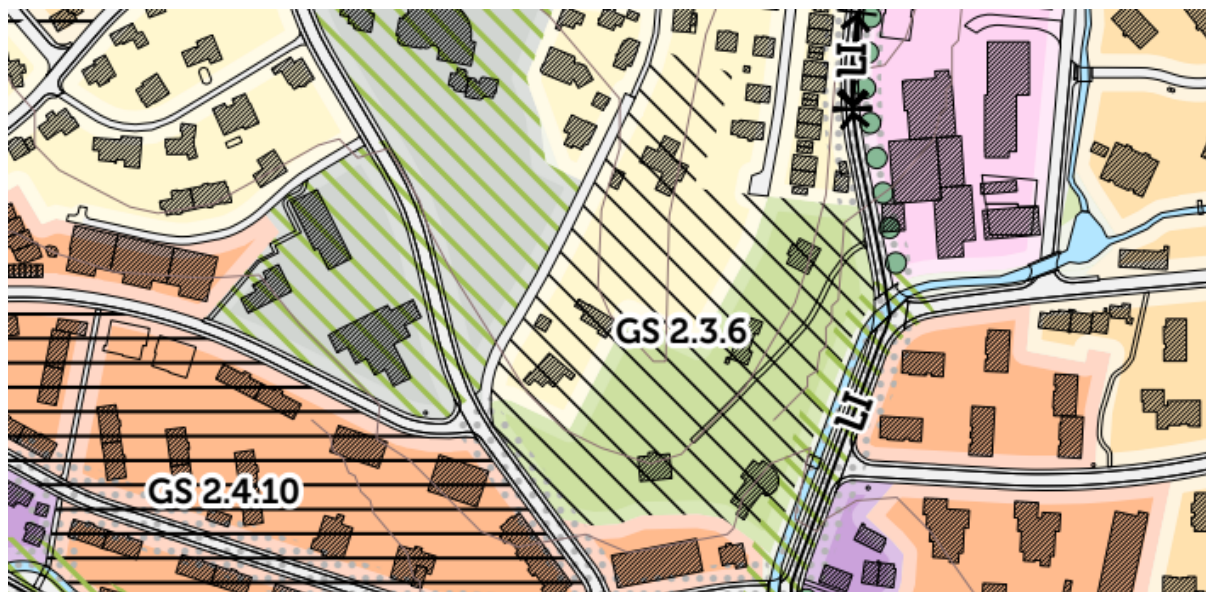


Abb. 9: Ausschnitt Richtplankarte Nutzung und Gestaltung | Teil Süd

Quelle: raum.manufaktur.ag | März 2024

Der kommunale Richtplan zeigt, wie sich die Gemeinde entwickeln und mit welchen Massnahmen dies geschehen soll. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Er wurde vom Stadtparlament am 19. März 2024 erlassen. Gemäss der Zuordnung im Richtplan ist das Plangebiet einem Wohngebiet mit niedriger Dichte zugewiesen. Zudem wird durch die schwarze Schraffur veranschaulicht, dass in diesem Gebiet die Innenentwicklung ergänzt werden soll.



Abb. 10: Ausschnitt Richtplankarte, Schutz | Teil Süd

Quelle: raum.manufaktur.ag | März 2024

Gemäss der Richtplankarte "Schutz" sind Baumreihen, Hecken-, Feld- und Ufergehölze als Sofortmassnahme zu schützen (SN 5). Der Richtplan ist behördenverbindlich. Für Die Eigentümerschaft werden diese Schutzinteressen erst in der Schutzverordnung verbindlich (vgl. Kap.2.9). Von besonderer Relevanz für das Plangebiet ist die Förderung der folgenden, sich aus dem kommunalen Richtplan ergebenden grundlegenden Qualitäten und Beschlüsse (Quelle: Richtplantext vom 19. März 2024, aktuelle behördenverbindliche Version):

SICHERUNG PARKANLAGEN MITTELS FESTLEGUNG VON FREIHALTEGEBIETEN (SEITE 34)

Das Plangebiet Lärchensteig grenzt unmittelbar an das geplante Freihaltegebiet «Im Park» (privat), dessen Bewirtschaftung erfordert, dass nötige Zufahrten einerseits möglichst naturnah belassen, dennoch unkompliziert gewährleistet sind. Die Entwicklung auf dem Plangebiet wird unter sorgfältiger Mitberücksichtigung der bewirtschaftungsbezogenen Erfordernisse auf der Nachbarparzelle «Im Park» (Parzelle 5348) erfolgen.

SICHERUNG BESONDERER QUALITÄTEN DURCH SONDERNUTZUNGSPLÄNE (SEITE 42)

Es wird Wert auf eine zweckmässige und hinreichende Erschliessung gelegt sowie auf die Schaffung wohnlicher Siedlungen und deren Anbindung an die Naherholungsgebiete.

INNENENTWICKLUNG (SEITE 43)

Das Plangebiet fällt unter die Innenentwicklungsstrategie „GS 2.3 Ergänzen (Weiterentwickeln)“. Die entsprechende Strategieumsetzung erfolgt nach Vorgabe der kantonalen Broschüre «Siedlungsentwicklung nach Innen». Das Plangebiet verfügt über ein hohes Potenzial und über eine geeignete Parzellen- respektive Eigentümerstruktur, denn auch die angrenzenden Parzellen 5462 und 5640 gehören derselben Eigentümerschaft. Diese günstige Konstellation erlaubt es, gegebene vorteilhafte Strukturen grundstückübergreifend zu erhalten und zu optimieren.

NUTZUNG DER ERHEBLICHEN RESERVEN ENTLANG DES LÄRCHENSTEIG (SEITE 53)

Unter dem Titel „GS 2.3.6 Im Park“ wird auf die private Parkanlage mit historischer und geschützter Villa samt Baumbestand und erhaltenswerter Grünfläche verwiesen. Erwähnt werden zugleich weitere Landhäuser entlang des Lärchensteigs mit (Zitat) „grosszügigen und gut gepflegten Gartenanlagen“. Damit ist fraglos in erster Linie das herrschaftliche Haus mit Gartenanlage auf Parzelle 5462 angesprochen. Die auf diesen „Landhausparzellen“ festgestellten erheblichen Nutzungsreserven lassen auch vor diesem Hintergrund auf ein anerkanntes öffentliches Interesse schliessen, wonach das „grosse Ganze“ im Auge behalten werden soll.

NATUROBJEKTE (SEITE 123)

Einzelbäume, Baumreihen, Hecken-, Feld- und Ufergehölze sind mit der bisherigen Schutzverordnung von 1982 bereits zahlreich unter Schutz gestellt. Mit der Erarbeitung des Naturinventars 2017/18 wurden diese überprüft und neue Objekte aufgenommen. Es wird Wert darauf gelegt, dass die angestrebte Entwicklung auf dem Plangebiet die Schutzinteressen hoch genug gewichtet.

2.6 MOBILITÄTSSTRATEGIE

Die Mobilitätsstrategie (Bericht Gesamtverkehrskonzept, Teil Mobilitätsstrategie, vom 18. Januar 2023) ist seit dem Beschluss des Stadtparlaments vom 04. Juli 2023 ein für die Exekutive und die Verwaltung verbindliches Instrument. Sämtliche Beschlüsse, Entscheide und Tätigkeiten sind von allen Beteiligten der Verwaltung somit kongruent mit den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie zu vollziehen (vgl. Bericht Gesamtverkehrskonzept, Teil Mobilitätsstrategie, vom 18. Januar 2023, Seite 77). Von Relevanz für das Plangebiet sind die folgenden Aspekte:

SIEDLUNGSENTWICKLUNG (SEITE 12, 48)

Das Plangebiet gehört zur Kategorie der Gebiete mit Ergänzung / Weiterentwicklung sowie zum Quartier Hofegg.

GESTALTUNG UND AUFWERTUNG STRASSENÄUME (SEITE 71)

Der Lärchensteig liegt in der Tempo-30-Zone. Er wird gemäss VSS-Norm 40 045 selbst nach Vollendung der Wohnüberbauung weiterhin als Zufahrtsstrasse gelten. Dem entsprechend sind am Lärchensteig ausschliesslich solche Massnahmen angezeigt, die der Temporeduktion dienen, während umgekehrt alles zu vermeiden ist, was erfahrungsgemäss zur Tempoerhöhung animiert.

AUSBAU UND VERBESSERUNG DER FUSSVERKEHRSINFRASTRUKTUR (SEITE 63)

Die Durchwegung der Quartiere wird gefördert. Zur Qualität der Fussverkehrsinfrastruktur gehört auch ein zuverlässiger, möglichst flächendeckender Winterdienst.

FUSSWEGE (SEITE 25)

Das Gebiet ostseitig des Lärchensteig, somit auch der SNP-Perimeter, gilt als Gebiet mit Weiterentwicklung.

KEINE UNMITTELBARE BERÜHRUNG ZUM VELOVERKEHRSNETZ (SEITE 26, 63)

Weder der Lärchensteig noch eine andere, in unmittelbarer Nähe liegende Verbindung ist Bestandteil des in der Mobilitätsstrategie abgebildeten Velowegnetzes. Die SNP-internen Verbindungswege werden daher auf den zu entwickelnden Fussverkehr beschränkt, es wird aber darauf geachtet, dass die neue Überbauung trotz ihrer erhöhten topografischen Lage zur Nutzung des Velos einlädt.

2.7 GESAMTVERKEHRSKONZEPT

Das Gesamtverkehrskonzept wurde am 5. Mai 2026 durch das Stadtparlament erlassen und ist behördenverbindlich. Die folgenden Aspekte sind hinsichtlich des Plangebiets relevant:

ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR (ZIFFER 2)

Bei neuen Arealentwicklungen und Bauvorhaben soll die Mobilität und der daraus entstehende Verkehr von Beginn weg mitgeplant und auf den ÖV und den Fuss-/Veloverkehr ausgerichtet werden (vgl. Massnahmenblatt 2.1).

FUSSVERKEHR (ZIFFER 3)

Das Fusswegnetz soll weiterentwickelt, ergänzt und attraktiver werden (vgl. Massnahmenblätter 3.1 und 3.2). Der geplante Fussweg durch das Plangebiet vermag einen Beitrag in diese Richtung zu leisten.

VELOVERKEHR (ZIFFER 4)

Dem Veloverkehr wird ein grosses Wachstumspotenzial beigemessen. Zu berücksichtigen sind auch Spezialvelos und deren Zubehör. Im Entwurf des Baureglements sind Vorgaben zur Veloparkierung vorgesehen.

ÖFFENTLICHER VERKEHR (ZIFFER 5)

Für die bessere Erschliessung derjenigen Quartiere, die nicht durch Hauptkorridore abgedeckt sind, werden zusätzliche Angebote entwickelt (vgl. Massnahmenblätter 5.1 und 5.2).

MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR (ZIFFER 6)

Innerhalb des Siedlungsgebiets wird einerseits auf die Bündelung und Lenkung des MIV auf die Hauptachsen und deren gesamtheitliche Gestaltung fokussiert. Zum anderen sind verkehrsberuhigte Quartierkammern wichtig für einen hohen Wohnqualität (vgl. Massnahmenblatt 6.1). Innerhalb der Quartierkammern gilt flächendeckend das Prinzip der Niedriggeschwindigkeit.

MOBILITÄTSMANAGEMENT (ZIFFER 8)

Ziel ist eine möglichst nachhaltige Mobilität. Insbesondere an den Quartierdrehscheiben (Gesamtverkehrskonzept vom 27. März 2025, Kapitel 2.2.4) sollen neue Carsharing-Standorte entstehen. Auch das Angebot von Bike- und Scootersharing sowie von Cargobikesharing soll ausgebaut werden. Der vorliegende SNP basiert auf einer grundsätzlich offenen Haltung gegenüber Sharing-Angeboten, sofern ein Bedarf tatsächlich ausgewiesen ist. Da die Stadt Gossau hinsichtlich der Umsetzung ihrer geplanten Quartierdrehscheiben erst am Anfang steht (vgl. Massnahmenblätter 2.2 und 8.2), werden aktuell im Rahmen des SNP Lärchensteig noch keine Vorentscheidungen getroffen. Bedarfsgerechtigkeit wird dahingehend verstanden, als Carsharing dann geprüft wird, wenn sich die Parkplatzzahl in der Tiefgarage und das Sharing-Angebot der Quartierdrehscheibe als zu gering erweisen sollten.

2.8 RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

2.8.1 RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, RECHTSKRÄFTIG

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 25. Februar 1980 ist das Plangebiet zum Teil der Wohnzone WE und zum Teil der Wohnzone W2 zugeordnet. Das Quartier entlang sowie am Ende des Lärchensteigs besteht aus qualitativ hochwertigen Einfamilienhäusern, welche städtebaulich sinnvoll positioniert sind und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden.

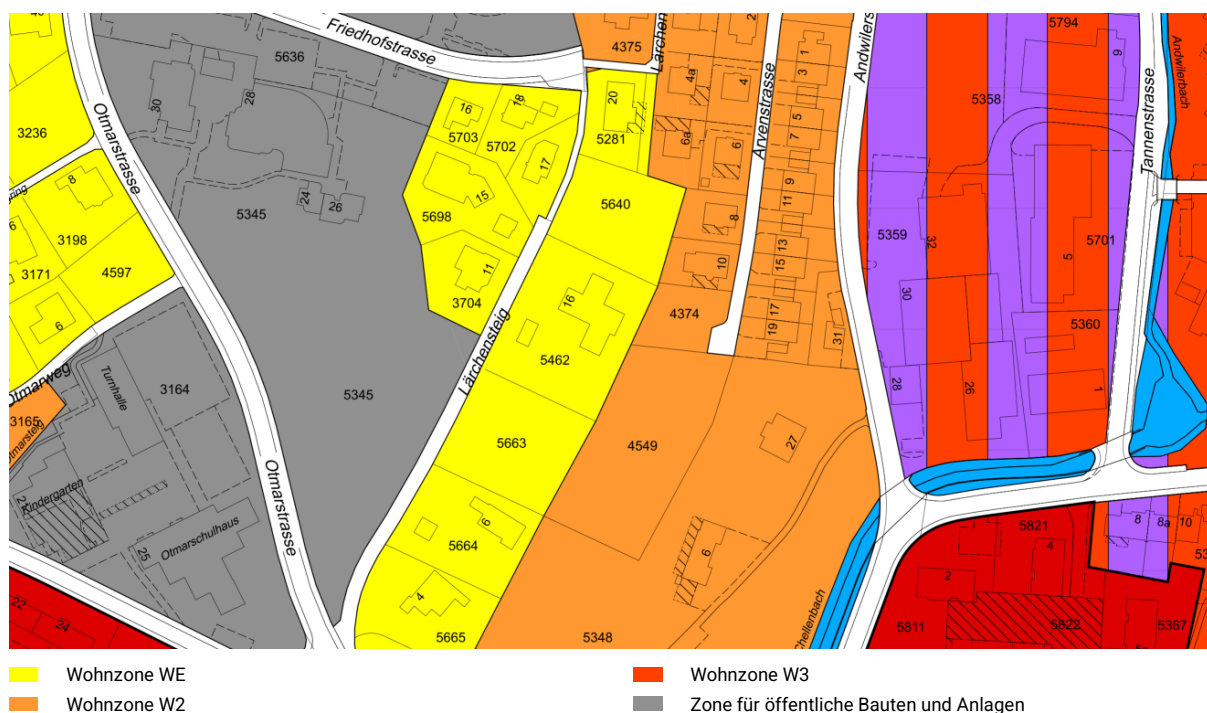


Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026

	Wohnzone WE	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Wohnzone W4	Wohn-Gewerbe Zone WG2	Wohn-Gewerbe Zone WG3
Zahl der Vollgeschosse, höchstens	2	2	3	4	2	3
Ausnützungsziffer, höchstens	0,4	0,5	0,65	0,8	0,5 0,6 ³⁾	0,65 0,8 ³⁾
Grosser Grenzabstand, mindestens	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m	9,0 m	10,0 m
Kleiner Grenzabstand, mindestens	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	4,5 m	5,0 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ¹⁾	beschränkt ¹⁾	beschränkt ²⁾	beschränkt ²⁾	beschränkt ⁴⁾	beschränkt ⁴⁾
Gebäudehöhe maximal	6,5 m	7,5 m	10,2 m	13,0 m	7,5 m 8,5 m ³⁾	10,2 m 11,2 m ³⁾
Firsthöhe, maximal	9,0 m	11,0 m	14,2 m	17,0 m	11,0 m 12,0 m ³⁾	14,2 m 15,2 m ³⁾
Gebäudelänge, maximal	38,0 m	38,0 m	45,0 m	45,0 m	38,0 m	45,0 m
Gebäudetiefe, maximal	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾

Abb. 12: Auszug aus Regelbaumasstabelle (Baureglement Art. 22)

Quelle: stadtgossau.ch | Juni 2026

2.8.2 RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, REVISION

Der Entwurf (Stand Mitwirkung 2024) zeigt, dass für das Plangebiet in Verbindung mit einem Teil der Nachbarparzelle Im Park eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen wird.

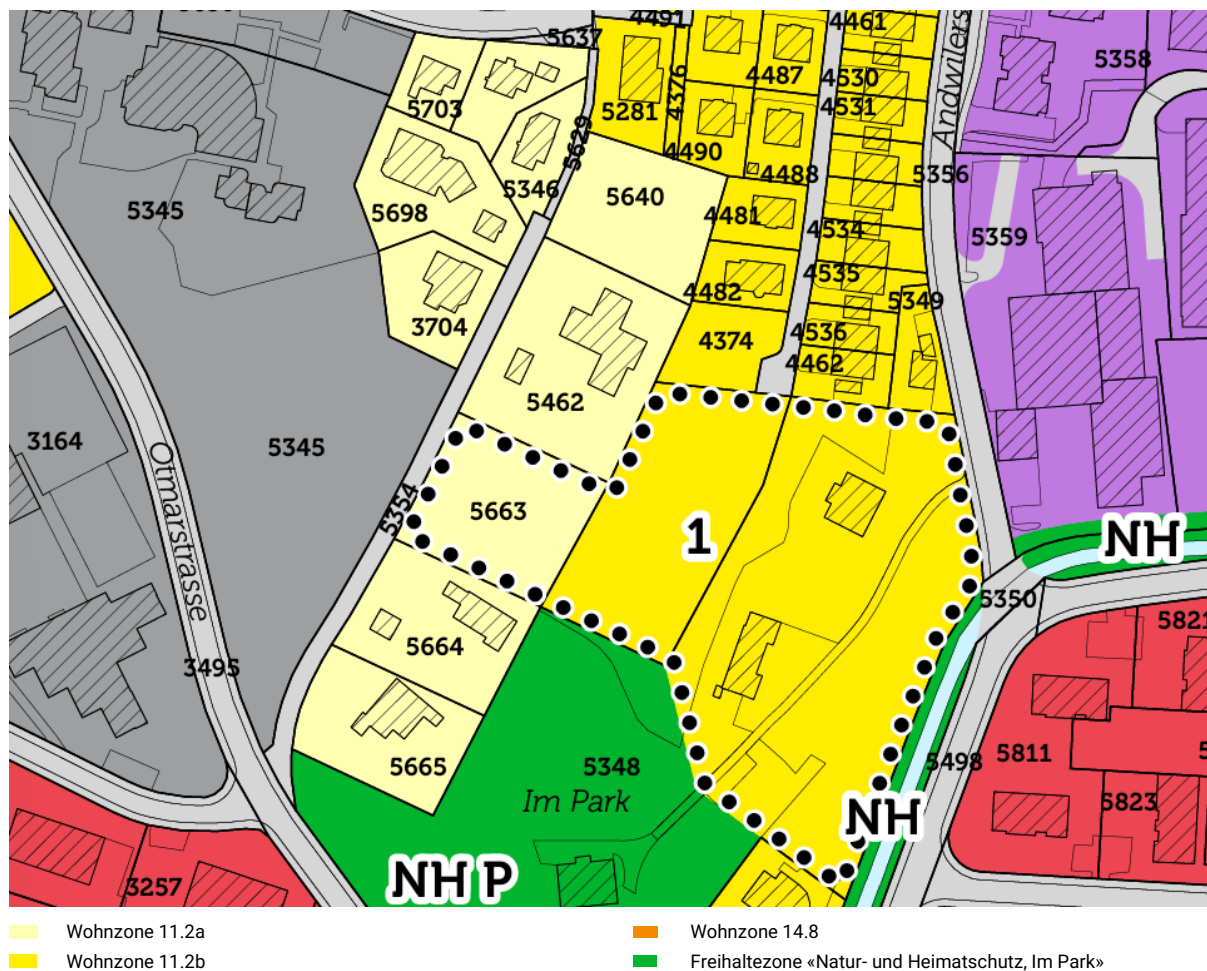


Abb. 13: Zonenplan

Quelle: Auflage Ortsplanungsrevision Stadt Gossau | Juni 2026

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross [m]	Gesamthöhe ¹²⁾ [m]	Gebäudehöhe [m]	Fassadenhöhe ⁸⁾ [m]	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ⁷⁾ [-]	Gebäudelänge ⁹⁾ [m]	Gebäudebreite ⁹⁾ [m]	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets										
W 11.2a	Wohnzone 11.2a	4.0/8.0	11.2 ¹⁰⁾	6.4	9.2	45	1/3	16.0	12.0	II
W 11.2b	Wohnzone 11.2b	4.5/9.0	11.2 ¹⁰⁾	7.4 ¹¹⁾	9.2	45	1/3	22.0	12.0	II

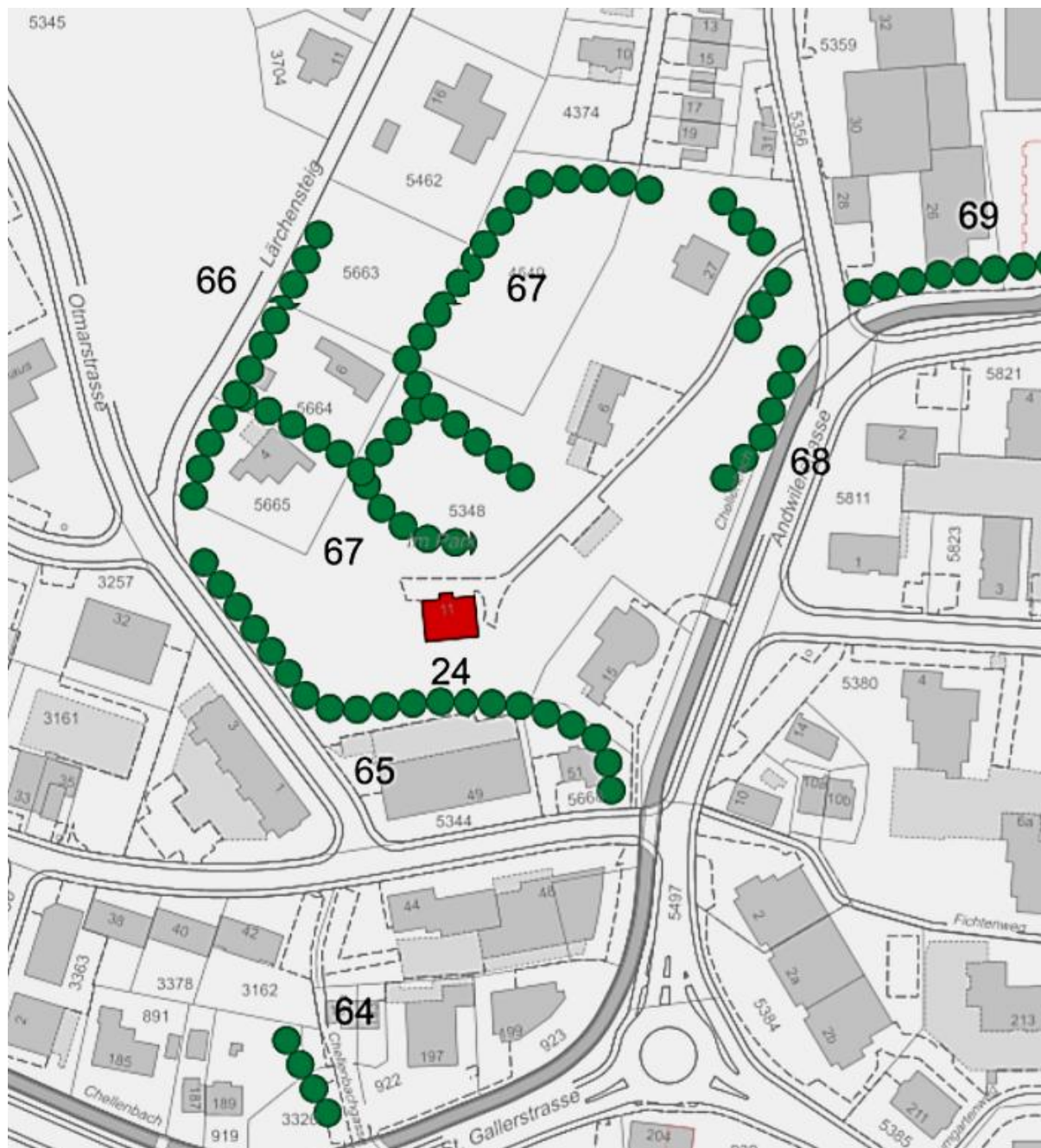
Abb. 14: Ausschnitt Grundmasstabelle

Quelle: Auflage Ortsplanungsrevision Stadt Gossau | Juni 2026

2.9 KOMMUNALE SCHUTZVERORDNUNG

2.9.1 GELTENDE SCHUTZVERORDNUNG | KOORDINATIONSBEDARF

Gemäss Art. 12 Schutzverordnung dürfen bezeichnete Naturobjekte, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze nicht beseitigt werden. Das Fällen von altersschwachen oder kranken Bäumen ist bewilligungspflichtig. Solche Bäume sind frühzeitig durch Jungpflanzen der gleichen oder einer gleichwertigen Baumart zu ersetzen. In besonderen Fällen kann eine Ausnahme von der Ersatzpflanzung bewilligt werden.



●●●●● Geschützte Hecke, Feld- und Ufergehölz

Abb. 15: Übersicht Karte Schutzverordnung rechtskräftig | Kommunale Darstellung

Quelle: Stadt Gossau | Mai 2026

Im Zusammenhang mit dem Lärchensteig erwähnenswert sind einerseits der unterbruchlos abgebildete Hecken-
schutz (HFUG 66) sowie andererseits ein ursprünglich falsch ausgeschiedener Heckenbogen (HFUG 67). Von letz-
terem geht, da es sich um einen ursprünglichen und inhaltlich schweren Mangel handelt, keine Rechtswirkung aus.
In beiden Fällen ist jedoch eine entsprechende Korrektur noch unter geltendem Recht nötig, welche koordiniert mit
der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans vom Parlament beschlossen werden soll (vgl. Kapitel 6).

2.9.2 PROJEKTIERTE SCHUTZVERORDNUNG | VERFAHRENSSTAND

Die Schutzverordnung vom 9. Dezember 1982 befindet sich in Revision. Die revidierte Version wurde vom 30. Mai
bis 28. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Aktuell (August 2026) ist die Parlamentsvorlage in Erarbeitung. Nach der
Beschlussfassung durch das Stadtparlament wird die Genehmigung des Kantons eingeholt. Mit der anschliessenden
Invollzugsetzung wird die heute rechtskräftige Schutzverordnung von 1982 aufgehoben.



— Geschützte Hecke, Feld- und Ufergehölz, rechtskräftig — Stand Auflage — projektiert (Stand Einspracheverfahren)

Abb. 16: Karte Schutzverordnung Rechtskräftig | Revision

Quelle: Stadt Gossau | August 2026

3 WEITERE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE

3.1 ÜBERSICHT

Die folgenden als tangiert bezeichneten Themen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert:

Tab. 2: Wichtige thematische Aspekte

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Verfügbarkeit Land	X
Strassenklassierung	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Erschliessung Werkleitungen	X
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	X
Grundwasserschutz	X
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung / Feuerwehruzufahrt	X
Elektrizitätsversorgung inkl. Strassenbeleuchtung	
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	X
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	

3.2 VERFÜGBARKEIT LAND

Im Plangebiet sind Eigentümer- und Auftraggeberschaft identisch. Diese Konstellation gewährleistet, dass hinsichtlich der Verfügbarkeit des Landes keine Herausforderungen zu erwarten sind, da in diesem Kontext keine weiteren Verhandlungen mit anderen Grundeigentümerschaften erforderlich sind.

3.3 ERSCHLIESSUNGSSITUATION

Das gesamte Plangebiet wird über den Lärchensteig erschlossen (Gemeindestrasse dritter Klasse gemäss Gemeindestrassenplan, Stand bisher sowie Ortsplanung Auflage Juni 2026). Der Lärchensteig bleibt auch nach Projektrealisierung betreffend Anzahl Wohneinheiten von untergeordneter Bedeutung. Er gehört jedoch zum Fuss-, Wander und Velowegnetzplan der Stadt Gossau. Unter Heranziehung der einschlägigen VSS-Normen resultiert nach wie vor eine Klassierung als Zufahrtsstrasse. Die zulässige Belastbarkeit wäre bei 100 Fahrzeugen pro Stunde, was selbst unter Annahme einer maximal möglichen Verdichtung nie erreicht wird. Unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens und weil Entsorgungen durch den Zweckverband Abfallverwertung Bazenheid (ZAB) am Lärchensteig (da Sackgasse und Steigung 14 %) auch künftig entfallen, werden reduzierte Ausbaugrössen mit Mischverkehr für Fussgänger empfohlen (Bericht asa AG vom 13.01.2025). Ausgelöst durch das Projekt werden künftig jedoch mehr als 10 Wohneinheiten via Lärchensteig erschlossen (vgl. Kapitel 4.2 Erschliessungskonzept).

3.4 RUHENDER VERKEHR | PARKIERUNG AUTO UND VELO

Da es sich entlang des Lärchensteigs um Einfamilienhäuser mit ausreichend privatem Platz für Besucherparkplätze handelt, sind öffentliche Parkierungsmöglichkeiten lediglich entlang der Otmar-, auf der Friedhofstrasse und bei der nahegelegenen Pauluskirche, dort jedoch in grosszügiger Anzahl vorhanden.

3.5 ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Das Plangebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung), wobei im nahen Umfeld die Güteklasse B erreicht wird. Von den innert weniger Gehminuten entfernten Bushaltestellen «Gossau SG, Friedhof» oder «Gossau SG, Lerchenstrasse», kann der Walter Zoo oder in andere Richtung der Bahnhof Gossau erreicht werden, welcher gute Umsteigemöglichkeiten Richtung Zürich und St.Gallen aufweist. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern Luftlinie zum Plangebiet die St. Gallerstrasse, welche von zusätzlichen attraktiven Buslinien erschlossen wird. Zusammenfassend kann das Gebiet demnach von den attraktiven Linien 159, 155 und 151 bedient werden.

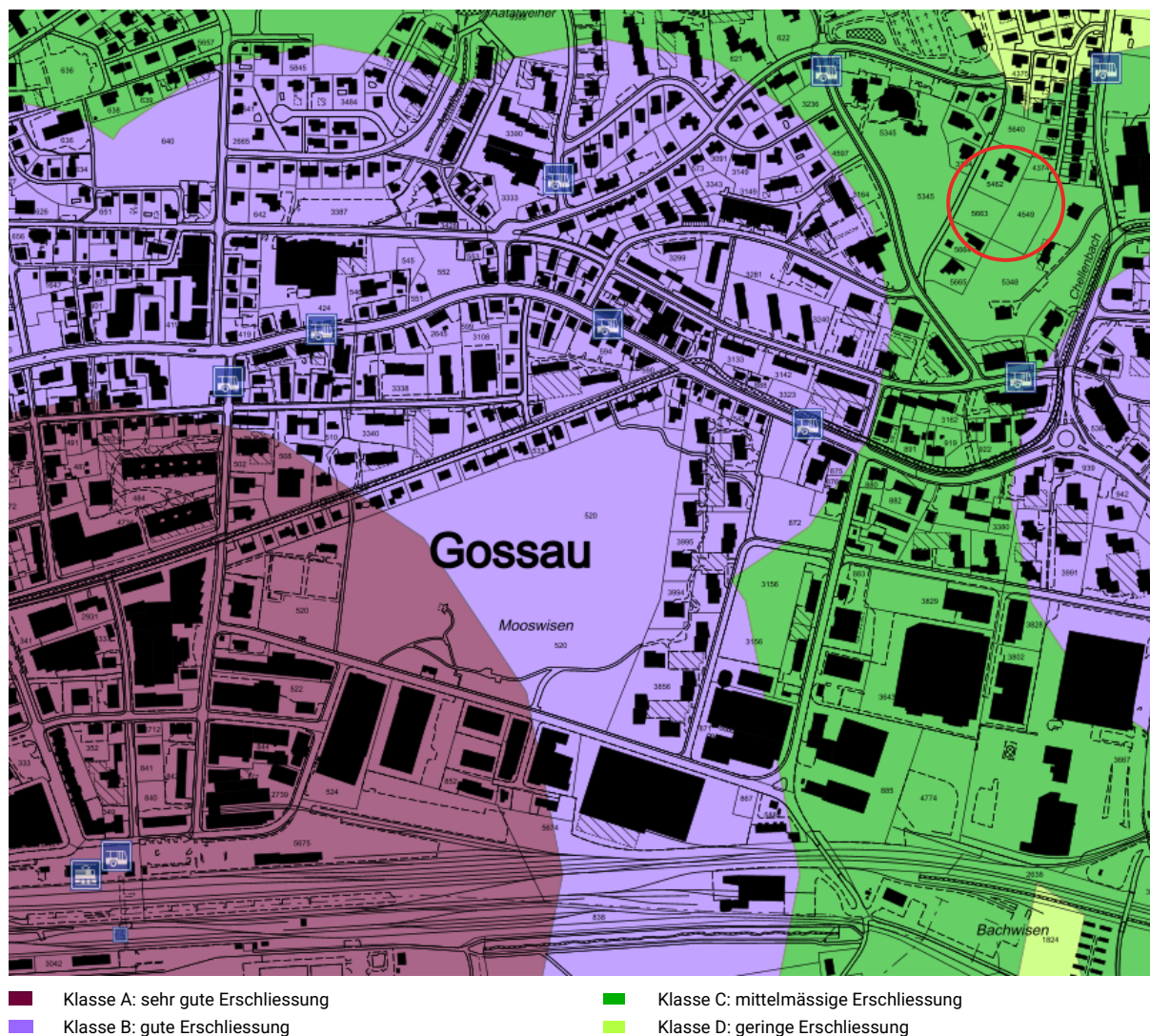


Abb. 17: ÖV-Güteklassen, Plangebiet rot eingekreist

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026

3.6 ERSCHLIESSUNG MIV SOWIE FUSS- UND VELOVERKEHR

Die Stadt Gossau verfügt über ein engmaschiges Fuss- und Wanderwegnetz, welches auch auf das Plangebiet ausgedehnt ist. Die Erschliessung des Plangebiets mit Wanderwegen mit Hartbelag erstreckt sich in südlicher Richtung entlang der St. Gallerstrasse, wo infrastrukturelle Einrichtungen für den Radverkehr in alle Richtungen zur Verfügung stehen. Diese umfassen lokale, kantonale sowie regionale Radwege. Es sind keine bekannten Schwachstellen im Netz vorhanden, welche im Rahmen dieser Planung behoben werden können. Jedoch ist im Fusswegnetz eine Lücke vorhanden (vgl. Kapitel 5.2.1). Diese Lücke wird mit diesem Projekt aufgehoben und eine Verbesserung des Fusswegnetzes der Stadt Gossau wird erreicht. Das Plangebiet ist zudem durch ein gut ausgebautes Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Die Stadt St. Gallen ist in weniger als 20 Minuten erreichbar. Ebenso ist die Autobahnzufahrt auf die A1 innerhalb von ca. acht Minuten erreichbar.

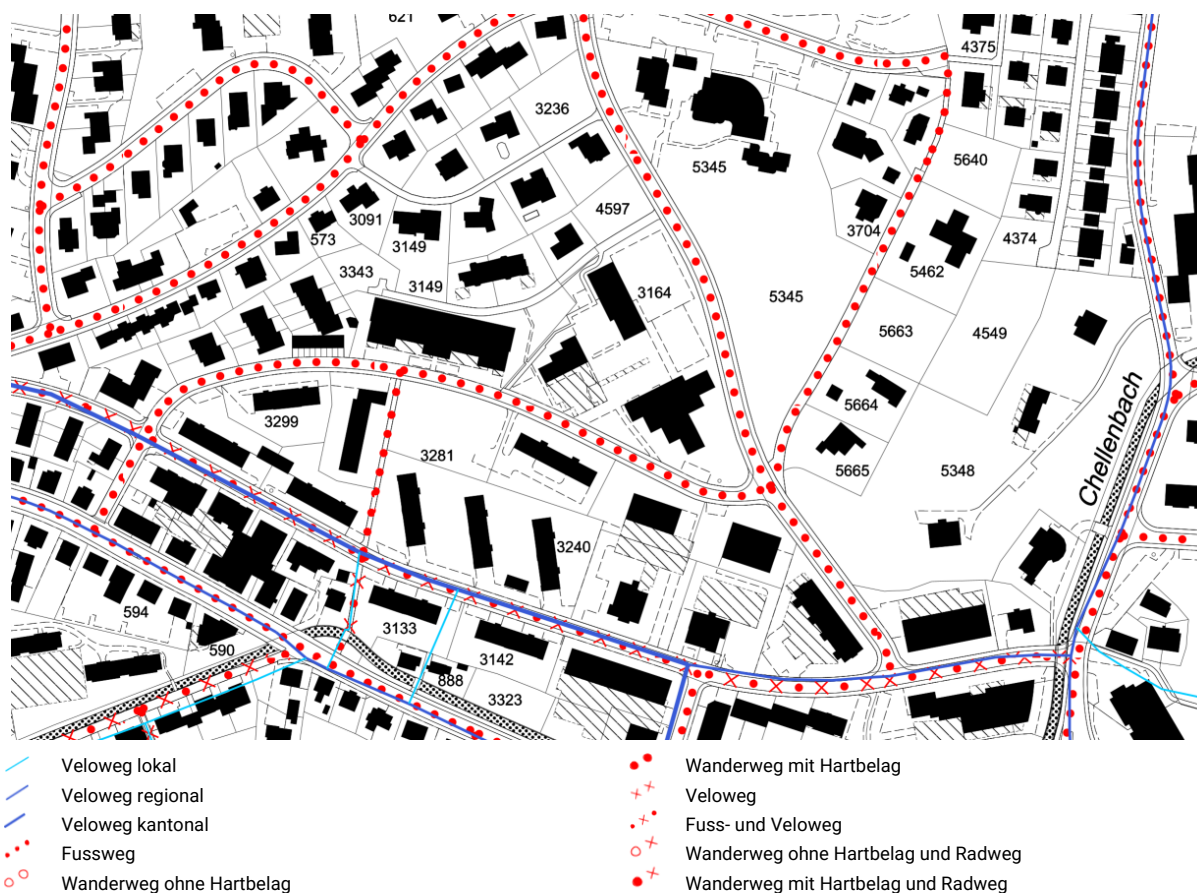


Abb. 18: Fuss- und Radwegnetz

Quelle: Auflage Ortsplanungsrevision Stadt Gossau | Juni 2026

3.7 NATURGEFAHREN | OBERFLÄCHENABFLUSS

Für das Plangebiet finden sich keine Einträge in der Naturgefahrenkarte. Die Gefahrenkarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) stellt Oberflächenabflüsse dar, die bei besonders starken Niederschlägen entstehen können, wenn die Wassermengen nicht ausreichend schnell versickern. Klimatische Veränderungen könnten künftig häufigere Starkniederschläge erwirken. Die verschiedenen Farbtöne zeigen, wie hoch das Wasser bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis stehen kann und in welche Richtung es abfließt. Die Karte Oberflächenabfluss hat keine rechtliche Verbindlichkeit, kann aber helfen, mögliche Schutzmassnahmen einzuplanen, um Schäden zu vermeiden. Durch die topografisch erhöhte Lage des Plangebietes, sind Gefahren natürlichen Ursprungs unwahrscheinlich. Bezüglich Gewässerraum des Chellenbachs ist das Plangebiet auch nicht betroffen.



Abb. 19: Gefahrenkarte Naturgefahren

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026



Abb. 20: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026

3.8 GEWÄSSERSCHUTZ UND GRUNDWASSER

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Gewässerschutzbereich der Kategorie A₀. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, GSchV) ist die Errichtung von Anlagen, welche eine besondere Gefahr für Gewässer darstellen, untersagt. Mangels Grundwasservorkommen sind im Plangebiet keine Einschränkungen zu erwarten, auch nicht bei Erstellung einer Tiefgarage. Anlässlich der Bauprojektarbeit ist das Merkblatt AFU 173 Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Amt für Umwelt; AFU, 01. Juni 2023) relevant.



Abb. 21: Gewässerschutzkarte

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026

3.9 LÄRM- UND BODENBELASTUNG

Gemäss Strassenlärmbelastungskataster (LBK) und dem Kataster der belasteten Standorte (KBS) sind im Plangebiet keine Einschränkungen zu erwarten. Das Gebiet ist ohne weitere Abklärungen diesbezüglich bebaubar.

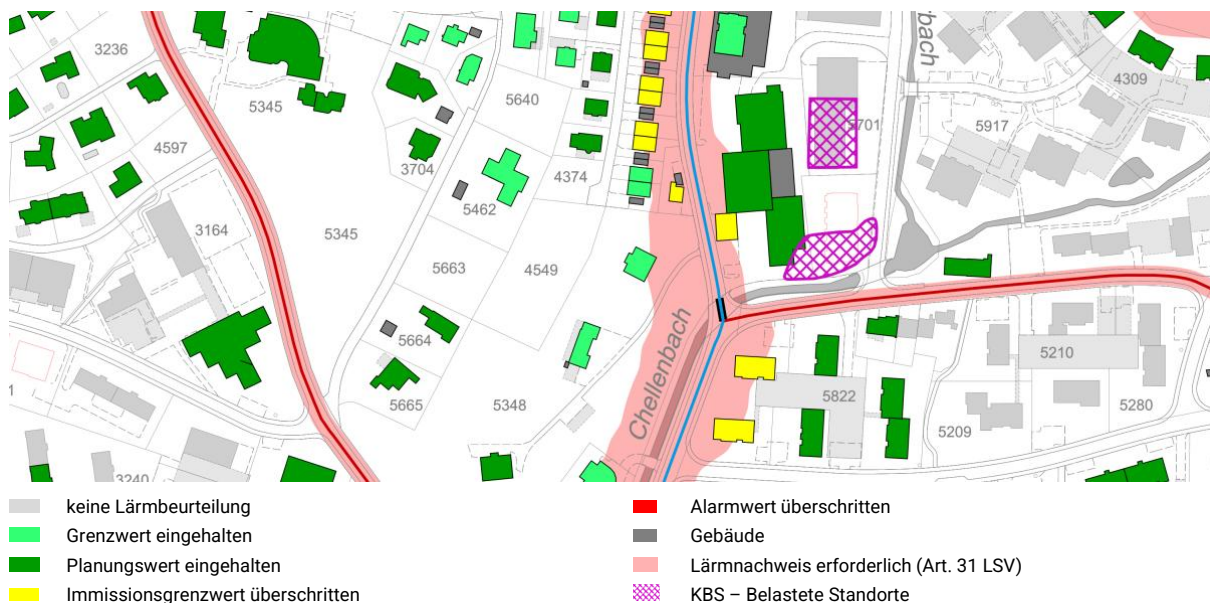


Abb. 22: Karten Strassenlärmbelastungskataster und KBS überlagert

Quelle: geoportal.ch | Mai 2026

4 PROJEKTBSCHRIEB

4.1 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR

Anlässlich einer halbtägigen Sitzung vom 26. August 2022 mit der Begleitgruppe BK und Stadtentwicklung (StE) der Stadt Gossau wurden die ersten Konzeptpläne präsentiert. Im Ergebnis wurde festgestellt (Zitat gemäss Protokollauszug der Sitzung: „Die Baukörper sind sehr gut gestellt. Mit der gewählten Ausrichtung der Attikageschosse können die östlichen Bauten auch von den übrigen Bauten «gehalten» werden. Der gewählte Fussabdruck lehnt sich zum einen am bestehenden Gebäude an, ermöglicht aber auch eine gute Platzierung auf der Kuppe. Durch den umgebenden, zum Teil geschützten Baumbestand wird auch keine gärtnerische Auspflanzung des Hofes nötig, was dessen offene Raumaussprägung noch unterstützt. Man darf sich für das Konzept mit hoher Qualität bei Bauherrschaft und Architekt nur bedanken“.

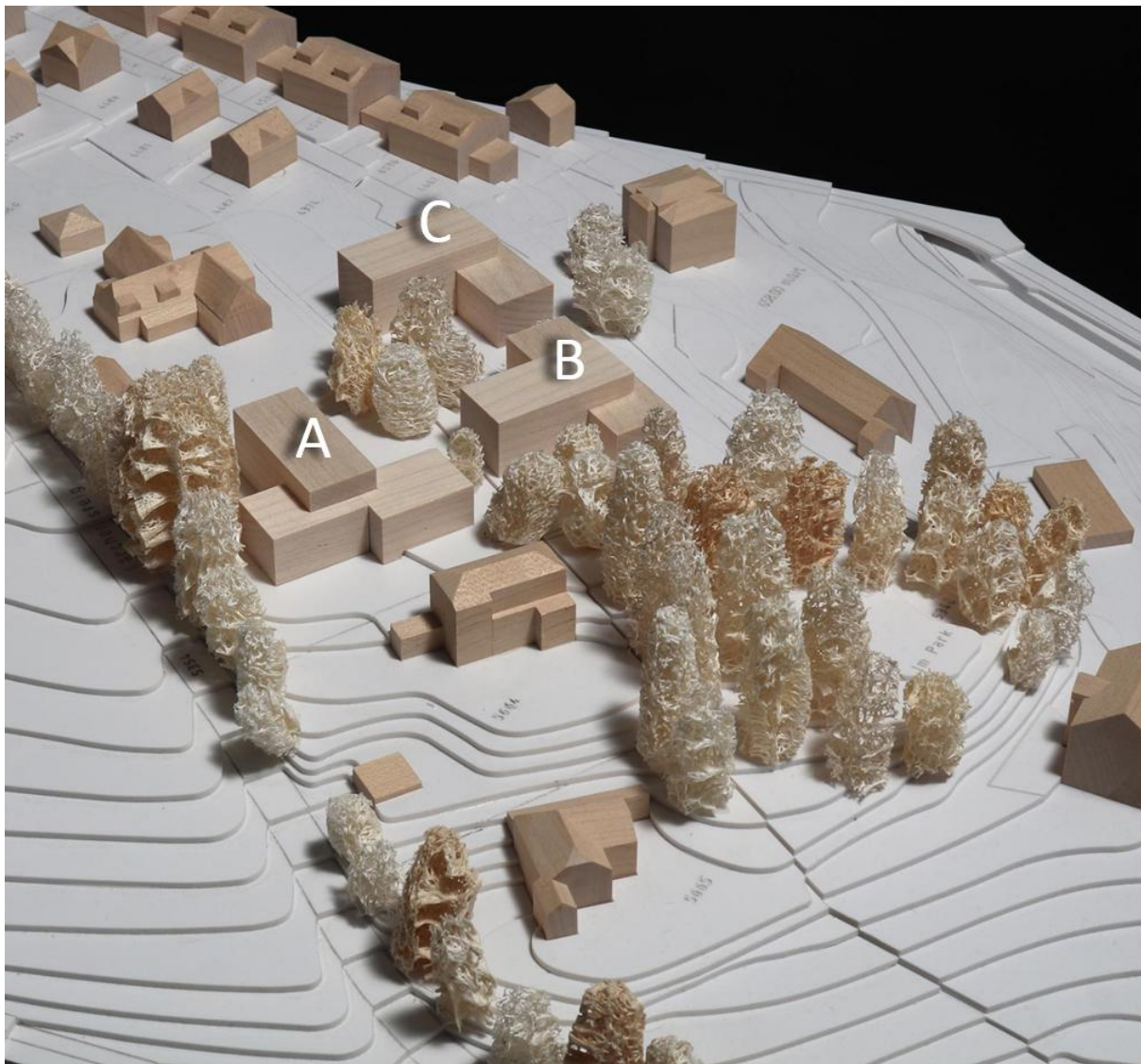


Abb. 23: Das Richtprojekt im Modell

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

4.1.1 ORTSBAULICHER KONTEXT

Das Gebiet um den Lärchensteig zeichnet sich topografisch durch eine Hügellage aus, die Richtung Süden zum Chellenbach abfällt. Die Bebauungsstruktur an der steilen Erschliessungsstrasse wird heute durch Einfamilienhäuser geprägt, die sich auf grosszügigen Grundstücken frei positionieren und sich auf die privaten Gärten ausrichten. Am Hangfuss entlang des Chellenbachs befinden sich zwei denkmalgeschützte Wohnhäuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, erbaut ursprünglich als Unternehmerhäuser der ehemaligen Textilfärberei am Chellenbach.



Abb. 24: Schwarzplan

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG |
Februar 2026



Abb. 25: Höhenkurven

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG |
Februar 2026



Abb. 26: Luftbild

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG |
Februar 2026

Das Plangebiet war ursprünglich Teil der ehemaligen Parkanlage und zeigt heute noch Teile der Bepflanzungsstrukturen aus der Zeit des Parks. Die beiden unbebauten Parzellen des Plangebiets gehören seit über 25 Jahren zur Liegenschaft Lärchensteig 16, einem stattlichen Landhaus mit hochwertiger Gartenanlage, das 1968 auf der Hügelkuppe erstellt wurde. Das Terrain fällt östlich leicht ab. Die Setzung der drei neuen Bauvolumen umschliesst einen gemeinsamen Gartenhof, der das Zentrum der neuen Überbauung bildet. Zusammen mit dem privaten Garten des erwähnten Landhauses können die grosszügigen Freiräume erhalten bleiben. Die drei Bauten werden durch zwei Gebäudetrakte strukturiert: Zu den nachbarlichen Parzellen sind zweigeschossige Baukörper positioniert, die mit dreigeschossigen Gebäudeflügeln zum Innenhof ergänzt werden. Additiv werden die Aussenräume für die Wohnungen als Loggien an den Gebäudeflügeln angefügt und bis zu den Terrassen des obersten Wohnbereichs geführt.

4.1.2 ADRESSIERUNG UND WOHNSTRUKTUR

Die Häuser werden über den gemeinschaftlichen Gartenhof erschlossen. Kleine gedeckte Ankunftsräume bieten Platz für Briefkästen und Sitzgelegenheiten, um Kontakte zu fördern. Drei unterschiedliche Wohnungstypen werden auf den beiden Vollgeschossen angeboten, die alle dreiseitig belichtet werden und sich auf die verschiedenen Aussenräume orientieren. In den dreigeschossigen Gebäudetrakten werden je zwei Attikawohnungen einbeschrieben, die von grosszügigen Terrassen profitieren und beschattete Aussenräume im Bereich der Loggien erhalten werden. Die Wohnungsgrundrisse zeigen an den Enden der Gebäudeflügel Raumfolgen für die Wohnbereiche, die dreiseitig ausgerichtet sind. Die Loggia wird dabei zweiseitig vom Wohnzimmer und vom Koch-/Essbereich umschlossen, wobei alle Raumbereiche gut proportioniert sind. Die Wohnüberbauung wird an den Lärchensteig adressiert und für den Fuss- sowie den Veloverkehr und auch für den motorisierten Individualverkehr von Westen her erschlossen. Das fussläufige Wegnetz führt durch den Gartenhof zu den einzelnen Wohngebäuden und verbindet den Lärchensteig mit der nordöstlich liegenden Arvenstrasse. Durch diese zweiseitige Anbindung der Fusswege an das Strassensystem der Stadt Gossau kann die Wohnüberbauung ausgezeichnet mit anderen Quartieren vernetzt werden. Die motorisierte Erschliessung führt direkt vom Lärchensteig ins Untergeschoss mit den Nebenräumen und der Tiefgarage. Da der Lärchensteig mit seinen teils 14 % über eine deutlich höhere Steigung als 6 % verfügt, wird das Untergeschoss als hindernisfreier Zugang in alle drei Wohngebäude konzipiert. Hier befinden sich ebenfalls die Parkplätze der Besuchenden und die Langzeitstellplätze für Velos und Lastenvelos.

4.1.3 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise erstellt und tritt ostseitig mit einer Sichtbetonfassade in Erscheinung. Darüber werden die Wohngebäude mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgestattet. Die Fassaden zeigen vertikal gegliederte Fensteröffnungen mit je nach Nutzung offenen oder geschlossenen Brüstungen. Die Raumfolge der Wohnbereiche wird stärker geöffnet, so dass in den Räumen differenzierte Aussenraumbezüge entstehen. Die Fassaden werden durch zwei Materialien charakterisiert: Beton für die Gebäudesockel und Holz für die darüberliegenden Wohngeschosse. Ergänzend werden leichte Metallbauarbeiten für die Geländer verwendet. Die individuellen Aussenräume der Wohnungen werden vertikal an die Gebäudeflügel angeordnet und vorgestellt. Als leichte Balkonstruktionen schaffen sie eine beschwingte Wohnatmosphäre an der Schnittstelle zwischen den grosszügigen, halböffentlichen Freiräumen und den privaten Wohnräumen. Im Attikabereich enden sie als überdachte Sitzplätze für die Wohnungen im obersten Geschoss. Die Loggien werden für die sommerliche Beschattung mit Vertikalmarkisen aus Stoff ausgerüstet, was die Leichtigkeit der Loggiavorbauten unterstreicht.



Abb. 27: Ansicht Süd

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026



Abb. 28: Ansicht Nord

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026



Abb. 29: Ansicht West

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

**Abb. 30: Ansicht Ost**

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

4.1.4 FREIRAUMGESTALTUNG

Die charakteristischen Lärchen entlang des Lärchensteigs bilden bereits heute eine beeindruckende Kulisse. Sie sind, wenn auch als Einzelbäume nicht geschützt, so gleichwohl imposanter Bestandteil der bestehenden Hecke östlich des Lärchensteigs. Diese zeichnet sich durch eine vielfältige Baumschicht mit weiteren Bäumen wie Traubenkirsche, Lärche, Buche und Waldföhre aus. In der Strauchschicht sind Hartriegel, Hasel, Schwarzdorn, Eibe, Pfaffenhütchen und Stechpalme zu finden (Stadt Gossau Naturinventar Hecken-, Feld- und Ufergehölz, vom 24 Februar 2024, Schutzobjekt HFUG 164). Der Umgebungsplan richtet sich nach quantitativen (möglichst viel natürliche Fläche) sowie nach qualitativen Aspekten (möglichst viel natürliche Vielfalt). Dabei wird das Vorgehen auf die baulichen Gegebenheiten und die jeweilige Nutzung abgestimmt. Die natürliche Begrünung und schattenspendende Bäume, auch Neupflanzungen, sorgen dafür, dass die bewusst klein gewählten Flächen insbesondere auch den Kindern Raum bieten, um zu springen, zu toben oder einfach nur zu sitzen und zu liegen. Das Terrain im Spiel- und Begegnungsbereich ist abwechslungsreich gestaltet, wobei punktuell Hügel und Senken integriert werden.

**Abb. 31: Ausschnitt Spiel- und Begegnungsbereich¹**

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

¹ Nicht genordet

Es werden Kieswege angelegt, um ein alternatives Laufgefühl zu ermöglichen, während Pfade mit abgesägten oder umgestürzten Baumstämmen Klettern und Balancieren fördern sollen. Es wird sichergestellt, dass der gesamte Spielort frei von Giftpflanzen ist, damit Kinder aller Altersstufen unbesorgt spielen können. Darüber hinaus ist die Spielumgebung speziell auf die Bedürfnisse von Kleinkindern abgestimmt. Naturnahe Holzspielemente in Kombination mit Steinquadern werden als geeignete Spielgeräte ausgewählt. Es werden unterschiedliche Bereiche für verschiedene Elemente wie Sand, Wasser und Erde eingerichtet. Ein Wasseranschluss steht ebenfalls zur Verfügung, um taktile und physikalische Erfahrungen bei jüngeren Kindern zu fördern. Zudem wird ein Areal zum Graben mit Erde sowie ein Bereich mit Steinen in unterschiedlichen Grössen angelegt. Bei der Auswahl naturnaher Spielgeräte wird das Prinzip „je weniger und je natürlicher, desto besser“ angewendet. Die Materialien und die Optik der Spielgeräte werden so gewählt, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Balancepfade und Hütten können als Rückzugsorte und Schattenspende integriert werden. Die Ausstattung mit naturnahen Spielgeräten erfolgt jedoch bewusst nicht zu Beginn der Projektrealisierung, sondern erst in einer späteren Phase unter partizipativer Beteiligung der Nutzenden und basierend auf deren individuellen Vorstellungen.

4.1.5 ENTWÄSSERUNG / PRINZIP SCHWAMMSTADT

Das Prinzip der Schwammstadt ist ein Bestandteil der modernen Stadtplanung. Die Gestaltung der Umgebung erfolgt so, dass überschüssiges Wasser wie ein Schwamm lokal gespeichert werden kann. Dieses Wasser wird bei hohen Temperaturen wieder abgegeben, was zur Kühlung der Umgebung beiträgt, und das Stadtklima verbessert. Durch die Versickerung des Wassers vor Ort wird zudem die Kanalisation bei Starkregen entlastet, wodurch Überschwemmungen effektiv verhindert werden. Das Vorhaben erfüllt – letztlich bereits durch den seit Jahren bestehenden namhaften und künftig sogar erweiterten Baumbestand die Prinzipien der Schwammstadt und trägt damit zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Gossau bei. Im Meteorkonzept, welches im Baubewilligungsverfahren mit eingereicht wird, wird dieses Thema im Lärchensteig vertieft erläutert.

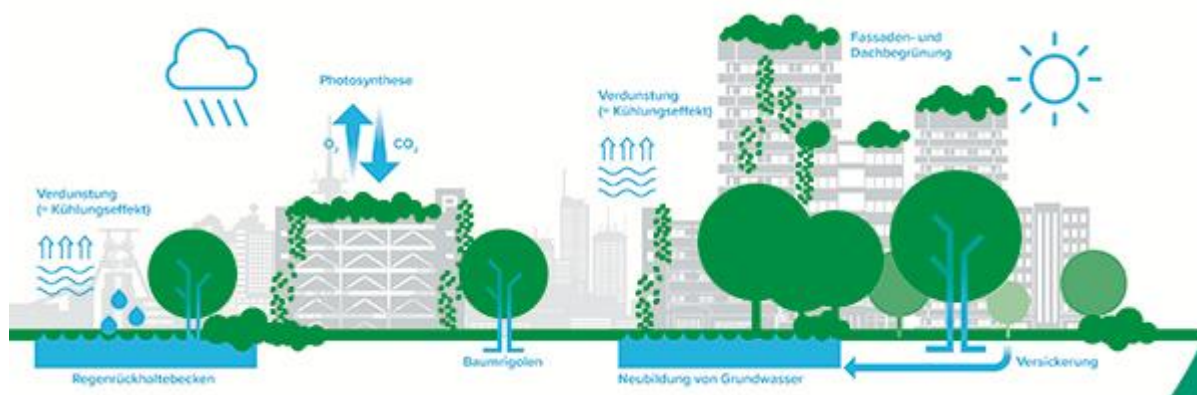


Abb. 32: Das Schwammstadt-Prinzip

Quelle: klima.werk.de | Juni 2026

4.1.6 ENERGIEVERSORGUNG

Die Bauten werden in nachhaltiger Bauweise nach aktuellen Standards errichtet. Vorgesehen ist der Standard SNBS Silber, wobei dieser im Bereich Ökologie und Biodiversität übertroffen werden soll. In der aktuellen Phase der Planung ist eine Eigenstromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen, zusätzliche Energie soll mittels Wärmepumpen erzeugt werden. In der Tiefgarage werden Vorbereitungen getroffen, um bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne erhöhten Aufwand nachrüsten zu können. Zudem werden in den Langzeitabstellplätzen für Fahrräder ausreichend Stromanschlüsse eingeplant. Anlagen zur Eigenstromerzeugung werden so gestaltet, dass sie keine übermässigen Licht- oder Lärmemissionen für benachbarte Grundstücke verursachen. Der Nachweis hierfür wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

4.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.2.1 AUSGANGSLAGE



Abb. 33: Gemeindestrassenplan²

Quelle: Auflage Ortsplanungsrevision Stadt Gossau | Juni 2026

Beim Lärchensteig (Parzelle 5354), der das ganze Plangebiet erschliessen soll, handelt es sich um eine Sackgasse von rund 180 m Länge, die am Ende als Fussweg (Parzelle 5629) bis zur Friedhofstrasse weitergeführt wird. Die Strassenparzelle sowie die Fusswegparzelle sind beide im Eigentum der Strassenkorporation Lärchensteig. Sie tragen beide den Namen Lärchensteig, sind beide als Gemeindestrasse dritter Klasse im Gemeindestrassenplan eingetragen und in gutem Zustand (komplette Strassensanierung im Jahr 2014). Auf den ersten 125 m des Lärchensteig ist dieser nur einseitig bebaut. Die Ortsplanungsrevision (Stand Auflage, Juni 2026) löst keine Änderungen hinsichtlich des Lärchensteigs aus. Das westseitig angrenzende Grundstück 5345 der kath. Kirchgemeinde ist der OeBa (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zugeordnet. Ob und wann dieses überbaut wird, ist offen.

² Nicht genordet

4.2.2 GRUNDSÄTZE NACHHALTIGER MOBILITÄT

FÖRDERUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT

Es sind am Lärchensteig zufolge seiner Lage im Niedrigtempogebiet ausschliesslich solcher Massnahmen vorzusehen, die der Temporeduktion dienen, während umgekehrt alles zu vermeiden ist, was erfahrungsgemäss zur Temporerhöhung animiert. Unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens und weil Entsorgungen durch den Zweckverband Abfallverwertung Bazenheid (ZAB) am Lärchensteig (da Sackgasse und Steigung 14 %) auch künftig entfallen, werden reduzierte Ausbaugrössen mit Mischverkehr für Fussgänger empfohlen (Bericht asa AG, Rapperswil - Jona, vom 13.01.2025). Von einem Trottoir ist abzusehen, da die einschlägigen VSS-Normen keine Notwendigkeit vorsehen und weil Trottoirs nachweislich zu höheren Fahrgeschwindigkeiten einladen, was zu vermeiden ist. Aus Gründen zusätzlicher Sicherheit sollen der Einlenker Lärchensteig - Otmarstrasse baulich angepasst und am Strassenende, zur Hauptsache auf Bauparzelle 5640 und Wegparzelle 5629, ein Wendeplatz für Lieferfahrzeuge erstellt werden (Dimensionierung gemäss Richtlinie Erschliessungsstrassen vom 05.12.2025). Der Baum- und Heckenbestand entlang des Lärchensteigs bis Höhe der gepflasterten Hauszufahrt Parzelle 5462 darf in keiner Weise und die bestehende Pflasterung nur im technisch zwingend nötigen Rahmen tangiert werden.

MINIMIERUNG PARKPLATZANGEBOT

Aus Art. 69 PGB und Art. 44 BauR ergeben sich mind. 38 Parkplätze (3073.5 m² anrechenbare Geschossfläche: 80 m² = 38, davon 3 Besucherparkplätze). Um im Rahmen des vorliegenden SNP einen zusätzlichen ökologischen Mehrwert zu schaffen, erfolgt eine Reduktion auf 30 Parkplätze. Ein weiterer ökologischer Beitrag wird in der späteren Umsetzungsphase geleistet, indem auf einen Kauf- oder Mietzwang für Parkplätze bewusst verzichtet wird.

ANTEIL DES MIV AM MODALSPLIT SENKEN RESPEKTIVE JENEN DES VELOS ERHÖHEN

Im vorliegenden Projekt wird diesem Ziel nachgelebt, indem den alles entscheidenden Kriterien eines bequemen Komforts und klarer Nutzungsregelung Rechnung getragen wird. Die Anzahl Veloabstellplätze ist deutlich höher als der im Merkblatt des TBA des Kantons St.Gallen ausgewiesene Bedarf. Es erfolgt zudem eine geschickte nutzungsfreundliche Anordnung der Veloabstellplätze: Diese sind aus östlicher und westlicher Richtung durch beide UG-Eingänge hindernisfrei zugänglich und direkt bei den Hauseingängen im Untergeschoss angelegt. Vom Treppenhauseingang ist der Weg zum Velo deutlich kürzer als jener zum geparkten Auto. Die Veloabstellplätze sind schwellenlos und weitgehend fahrend erreichbar. Sie sind von den Parkfeldern der Motorfahrzeuge räumlich getrennt (abschliessbar) und somit gegen Russ und Staub sowie gegen Diebstahl gesichert. Sie sind übersichtlich in den Hauseingängen integriert und in der Nähe der privaten Kellerräume platziert. Letztere sind mit Wäschetrocknern zum Trocknen der nassen Kleidung ausgestattet.

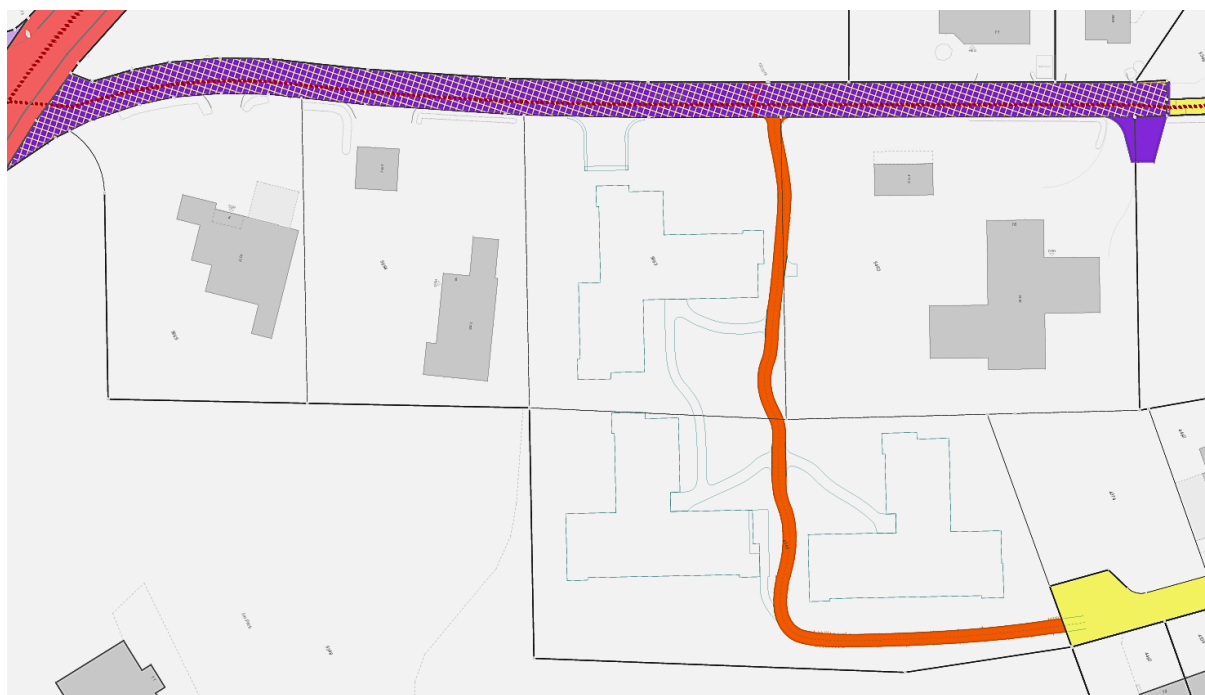
Im Weiteren wird das lästige Problem herrenloser Velos in allgemeinen Räumen eliminiert, dies mittels exklusiver Ausstattung zu Gunsten einer klaren Nutzungsregelung: Jeder Wohnung wird ein eigenes Feld für Velos, Scooter, Spielsachen, Anhänger gratis zugeteilt. Die Breite des Parkfeldes beträgt mindestens 50 cm je Zimmer, somit mind. 175 cm bei 3.5 Zimmern. Jedes Feld ist beidseitig mit einem Anlehnbügel begrenzt, so dass die privaten Verfügungsbefugnisse klar definiert und die Velos und Gerätschaften auf Wunsch am Anlehnbügel fixiert werden können. Jedes Parkfeld ist zudem mit einem Schliessfach ausgestattet, mit Platz für Ladekabel und Helm, samt Steckdose (Strombezug direkt über den eigenen Wohnungszähler). Die Anzahl Veloabstellplätze ist deutlich höher als der im Merkblatt des TBA des Kantons St.Gallen ausgewiesene Bedarf. Sollte es trotzdem zu «Wildparkieren» kommen, wird dieses erfasst und bei Bedarf geprüft, ob Veloabstellplätze nachzurüsten und/oder zu verschieben sind, so dass ihr Standort den tatsächlichen Bedürfnissen entspricht.

FÖRDERUNG DER NUTZUNG VON ELEKTROFAHRZEUGEN FÜR DEN MIV

Parkplätze werden bedarfsgerecht mit intelligenten Ladesystemen für Elektrofahrzeuge und einem geeigneten System für die Stromabrechnung ausgestattet. Die Nutzung der Ladestationen soll für mehrere Fahrzeuge möglich sein, damit es nicht zu Engpässen kommt. Die Nachrüstung ist längerfristig für alle Parkplätze vorgesehen.

4.2.3 STRASSENPROJEKT | NEUE FUSSWEGVERBINDUNG

Koordiniert mit dem Bauvorhaben am Lärchensteig sind gezielte sicherheitsbezogene Massnahmen samt entsprechender Umklassierung des Lärchensteigs zu einer Gemeindestrasse zweiter Klasse vorgesehen, da dieser projektbedingt künftig mehr als 10 Wohneinheiten erschliessen wird. Im Interesse einer besseren Durchwegung der Quartiere ist überdies eine neue Fusswegverbindung zwischen Lärchensteig und Arvenstrasse vorgesehen. Dieses Weg- respektive Strassenprojekt wird als neuer Gemeindeweg 2. Klasse im Teilstrassenplan Erschliessung Lärchensteig integriert. Der Belagsaufbau entspricht den Richtlinien des kantonalen Tiefbauamts.



Legende Teilstrassenplan:

Weg 2. Klasse

Gemeindestrasse 1. Klasse G1

Gemeindestrasse 2. Klasse G2

Gemeindestrasse 3. Klasse G3

Gemeindestrasse 3. Klasse in
Gemeindestrasse 2. Klasse

Legende FRW-Plan:

Fussweg

Hinweise realisiert, gebaut	Festlegung neu / Änderung	Festlegung Umklassierung	Festlegung Aufhebung

Abb. 34: Teilstrassenprojekt Lärchensteig mit Arvenweg³

Quelle: Stadt Gossau | August 2026

³ Nicht genordet

4.2.4 NOTZUFAHRT

Das Plangebiet wurde gemäss der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS) vom Februar 2015 geprüft. Insgesamt sind vier Stellflächen erforderlich. Drei Stellflächen können auf dem Lärchensteig sowie dem Wendehammer Arvenstrasse angeboten werden (rot). Die vierte Stellfläche (violett) wird über eine Notzufahrt von 3.50 m Breite im Osten des Plangebiets erschlossen.

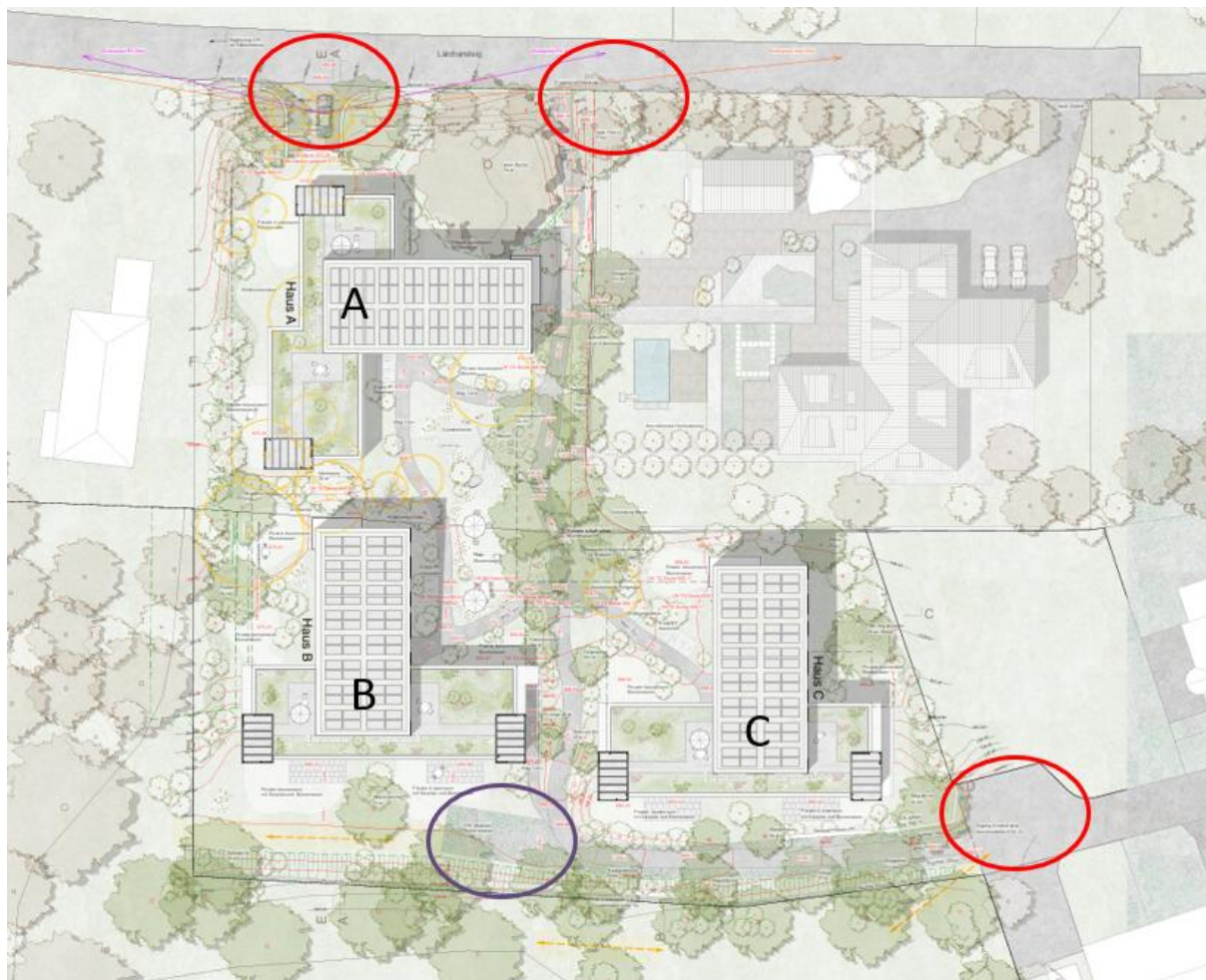


Abb. 35: Situationsplan Stellflächen Notzufahrt

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

4.2.5 BARRIEREFREIHEIT

Das Plangebiet liegt erhöht und muss über den Lärchensteig mit einer Steigung von bis zu 14 % erreicht werden. Die Fusswegverbindung ab Arvenstrasse Richtung Lärchensteig kann mit einer maximalen Steigung analog jener des Lärchensteigs geführt werden. Die Procap, Sektion St.Gallen – Appenzell wurde angesichts der aussergewöhnlichen topografischen Verhältnisse in einer frühen Phase in den Prozess miteingebunden. Um eine inklusive Nutzung zu gewährleisten und dem Behindertengleichstellungsgesetz nachzukommen, wird das Vorhaben, wo immer möglich und unter Berücksichtigung der anspruchsvollen Topografie des Plangebiets barrierefrei zugänglich ausgearbeitet. Es wird sichergestellt, dass trotz der topografischen Herausforderungen alle Haus- und Wohnungseingänge sowie der Aussenbereich für Personen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar sind – gegebenenfalls über die Tiefgarage und einen Personenlift. Alle drei Hauseingänge sowie die Begegnungszonen sind über den asphaltierten Fussweg mit Maximalsteigung oder -gefälle von in der Regel 6 % (punktuell 7 %) gut nutzbar. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden mit der vorliegenden Planung eingehalten.

4.3 SCHUTZ | ÖKOLOGIE

4.3.1 BESTANDESSCHUTZ

INVENTARISIERUNG

Die alten Bäume und die Artenvielfalt sind mit ihrem Wuchs nicht nur einzigartig, sondern prägen das Erscheinungsbild eindrücklich, spenden Schatten im Sommer, dienen als wertvollen Sichtschutz und sind nicht zuletzt eine grosse Aufwertung für die Biodiversität. Das vorliegende Schutzgut, das durch Gehölze und die namensgebenden Lärchen (Lärchensteig) charakterisiert ist, bildet ein schutzwürdiges Inventar, dessen Erhalt mit grossem Engagement verfolgt wird. Entsprechend wurde ein ausgewiesener Baumpflegespezialist frühzeitig gebeten, eine fachliche Beurteilung des gesamten Baumbestands entlang des Lärchensteigs abzugeben. Dessen Berichterstattung vom 07. Juli 2022 zufolge handelt es sich vorliegend um einen einmaligen alten Baumbestand, der dem Plangebiet ein äusserst attraktives und unverkennbares Erscheinungsbild verleiht und in seiner Art weitem einzigartig ist.



Abb. 36: Schutzverordnung Inventar

Quelle: Detailplan Lärchensteig | April 2022

AUSSCHLIESSLICH HECKENSCHUTZ, KEIN EINZELBAUMSCHUTZ

Obschon es im Plangebiet einzig um geschützte Hecken geht und ein Einzelbaumschutz nicht vorliegt, wurden sämtliche geplanten Massnahmen mit dem Fachspezialisten einzelbaumspezifisch abgesprochen. Es wurden nötige Wurzelsondierungen vorgenommen und im Baumschutzkonzept sämtliche Bäume berücksichtigt, die gemäss Fachspezialist als erhaltenswert gelten dürfen, auch wenn diesen formell kein Einzelbaumschutz zukommt.

Gestützt auf die Ergebnisse der Wurzelsondierung wurde zwecks möglichst optimalem Baumschutz der gewählte Gebäudeabstand im März 2025 nochmals überprüft und wo nötig angepasst. Der Bereich, in dem das Schutzgut beansprucht wird, beschränkt sich auf die Einfahrt Tiefgarage (rot eingekreist in Abb. 34). Der Eingriff ist gemäss Wurzelsondierungsbericht ohne Weiteres vertretbar, da keiner der hochwertigen Bäume hiervon betroffen ist und beiderseitig der Tiefgarageneinfahrt je eine hochstämmige Neupflanzung erfolgt. Die bestehenden Gehölze im mittleren Bereich des Plangebiets müssen baubedingt weichen (gelb markiert in Abb. 34). Sie stehen zwar in keinem Zusammenhang mit der geschützten Hecke, werden aber dennoch hochwertig ersetzt.

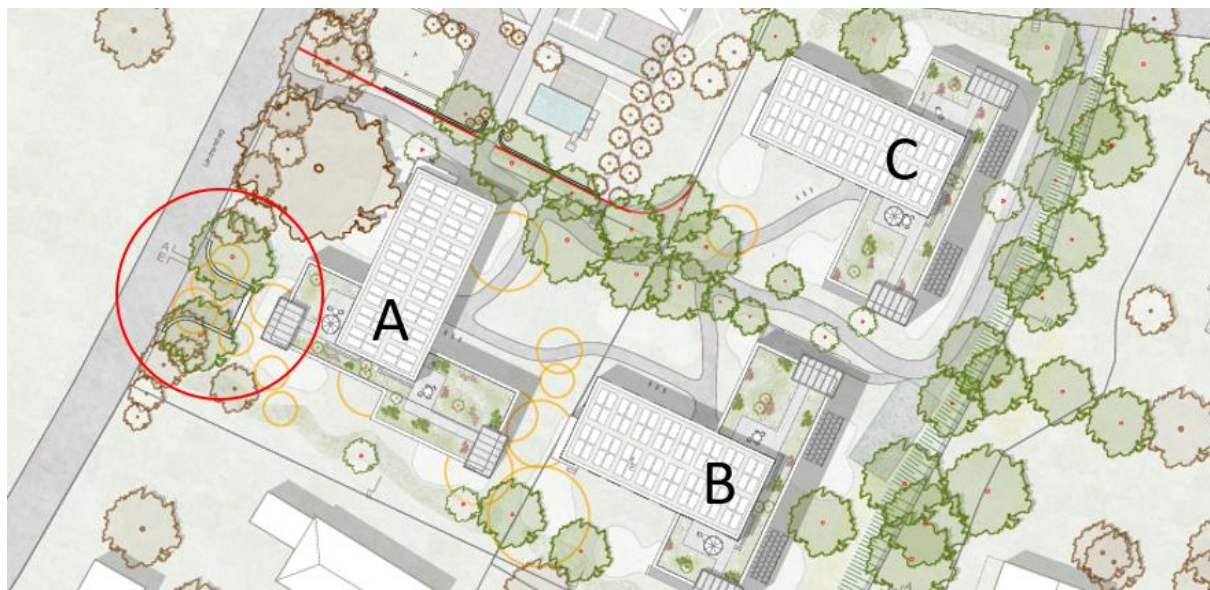


Abb. 37: Situation Hecke (Ausschnitt Richtprojekt)

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

4.3.2 ZUSÄTZLICHE NEUPFLANZUNGEN

Der Auftraggeberschaft legt in Erinnerung an die eigenen persönlichen Kindheitserlebnisse im damals (1968) noch bestehenden sogenannten «Wäldli» Wert darauf, dass in Anlehnung an den «Situationsplan Park» der beiden Textilunternehmer Cedraschi und Funk von 1874 direkt ans Wegsystem ein Baumrondell als einprägsamer, räumlicher Mittelpunkt und Begegnungsort wieder angepflanzt wird. Das Baumrondell und weitere Neupflanzungen werden einen Mehrwert generieren, der den Bestandsschutz massgeblich übertreffen wird (vgl. Abb. 32 und 33).

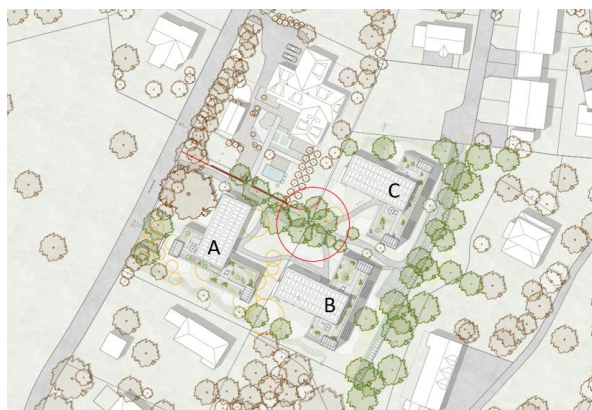


Abb. 38: Baumrondell (Ausschnitt Richtprojekt)

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026



Abb. 39: Situationsplan, Im Park

Quelle: Cedraschi und Funk | 1874

Die Bodenbeschaffenheit ist bereits untersucht. Neue Einpflanzungen und Sortenwahl erfolgen nach Massgabe der Empfehlungen von Grün Stadt Zürich (Fachplanung Stadtbäume; Planungsgrundlage für die nachhaltige Entwicklung des Baumbestandes im Siedlungsgebiet, Herausgeberin: Grün Stadt Zürich, Seite 91), so dass das langfristige Überleben der Bäume auch an Stellen mit knappem Wurzelraum gesichert ist. Die hochwertige Umgebungsqualität soll im Zentrum der Überbauung einen eindrücklichen gemeinschaftlichen Mehrwert generieren, indem das Baumrondell zusammen mit einer flexiblen Möblierung den eigentlichen Gemeinschaftsbereich darstellt und klimatisch, besser als jede Überdachung und jedes Sonnensegel, optimalen Schutz vor Hitze und Sonneneinstrahlung bietet.

4.3.3 BIODIVERSITÄT

Im vorliegenden Sondernutzungsplan werden, aufbauend auf dem wertvollen natürlichen Bestand und dem erklärten Ziel, diesen nicht nur zu erhalten, sondern zu mehr, namhafte Anforderungen zur Biodiversitätsförderung gestellt, dies in Orientierung am sogenannten Biodiversitätsbericht (Richtwerte und Qualitätskriterien für Biodiversität im Siedlungsraum, Herausgeberin: Akademie der Naturwissenschaften Schweiz (SCNAT) Forum Biodiversität, Bern 2025, vgl. auch Kapitel 05 „Ökologischer Ausgleich“). Massgebend sind folgende Kriterien:

QUANTITATIV

Der von Vegetation bedeckte Flächenanteil einer Parzelle oder eines Quartiers (Grünfläche) ist ein Indikator für deren Biodiversitätspotenzial. Je höher dieser Anteil ist, desto mehr Potenzial bietet sich, mit geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen zu ökologisch wertvollen Flächen zu kommen, sofern die Nutzung dies zulässt. Bäume tragen wesentlich zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum bei. Sie sind Lebensraum und Rückzugsort, bieten Schutz und eine Nahrungsgrundlage. Alte Bäume gelten als besonders wertvoll für die Biodiversität, da erst ab einem gewissen Alter Mikrohabitate wie Astlöcher entstehen. Der Boden und die Krautschicht am Fuss des Baumes bieten einer Vielzahl von Artengruppen einen Lebensraum. Eine Kenngrösse zum Monitoring von Stadtbäumen ist der Baumkronenindex bzw. die Kronenfläche, also der Anteil eines Gebiets, der mit Bäumen bedeckt ist. Die meisten Schweizer Städte streben eine Kronenfläche zwischen 25 und 30 Prozent an. Dieser Wert wird als nötig erachtet, damit Stadtbäume ihre Ökosystemleistungen, einschliesslich der Stärkung der Biodiversität, entfalten können (Grün Stadt Zürich, Fachplanung Stadtbäume, 2021). Die Fläche wird je Baumart mittels der erwartenden Kronengrösse berechnet (vgl. Strassenbaumliste GALK, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz). Der von Vegetation bedeckte Flächenanteil des Plangebiets besticht schon heute durch sein Biodiversitätspotenzial. Quantitativ soll der Freiraum, welcher der Natur rein flächenmässig insgesamt verfügbar bleibt, im Plangebiet weiterhin gross bleiben, was mit den folgenden Massnahmen der Umgebungsgestaltung gesichert wird:

- Versiegelungsgrad minimieren; davon möglichst viel ökologisch funktionaler Boden: Reduktion auf das technisch und funktional notwendige Minimum, Priorisierung durchlässiger, biologisch aktiver Oberflächen;
- Möglichst viel Grünfläche, möglichst viel davon mit hoher ökologischer Qualität: Maximierung unversiegelter begrünter Anteile, Fokus auf standortgerechte artenreiche Vegetation hoher ökologischer Qualität;
- Möglichst viel Baumkronenfläche (mindestens 30 % des Plangebiets), Wurzelraum einplanen gemäss Schutzkonzept: Erhalt und Integration ökologisch wirksamer Gehölzstrukturen unter Sicherstellung adäquater Wurzelraumvolumina gemäss Schutzkonzept (Baumschutzrichtlinien);
- Dachbegrünung, so viel wie möglich: Extensive und intensive Begrünung der Dachflächen im maximal technisch realisierbaren Umfang;
- Ökologisch wertvoller Aussenraum: Aufwertung und langfristige Sicherung / Erhaltung durch entsprechende Pflege- und Entwicklungspläne;
- Realisierung eines Biotopflächenfaktors von über 0.6 (BioValuesTM)

QUALITATIV

Qualitative Aspekte hinsichtlich des verfügbaren Freiraums sind konzeptionell gleichermassen von Bedeutung: Eine ausgewogene Mischung aus Laub-, Nadelbäumen und beerentragenden Gehölzen sowie aufwachsende Wiesen sind für die Artenvielfalt wichtig. Saatgut und Pflanzen von regionaler Herkunft fördern die regionale Biodiversität, tragen zu einer hohen genetischen Vielfalt bei und wirken der biotischen Homogenisierung entgegen. Folgende Massnahmen stehen in qualitativer Hinsicht im Vordergrund:

- Vielfältige Kleinstrukturen: viele verschiedene standortgerechte Lebensräume von hoher Qualität;
- Vegetationsdichte, -bedeckung und -struktur an Bedürfnisse unterschiedlicher Arten anpassen;
- Möglichst viele lokale und standorttypische Arten, regionales Saatgut und Setzlinge oder Jungbäume;
- Für Bäume künftiges Klima berücksichtigen und unterschiedliche Arten wählen;
- Extensive Pflege unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse;
- Diverses Mähregime mit früh gemähten und spät gemähten Teilflächen;
- Striktes Verbot von synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern.

5 SONDERNUTZUNGSPLAN

5.1 BESTANDTEILE

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig besteht aus:

- dem Plan im Massstab 1:500 (Version geltendes* Recht sowie Version neues* Recht);
- den besonderen Vorschriften (Version geltendes* Recht sowie Version neues** Recht);
- dem Richtprojekt Architektur;
- dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur;
- dem Planungsbericht (Abweichungen nach geltendem* Recht sowie Abweichungen nach neuem** Recht).



Abb. 40: Sondernutzungsplan Lärchensteig

Quelle: ERR AG | August 2026

5.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESONDEREN VORSCHRIFTEN

5.2.1 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

MOTOTISIERTER VERKEHR

Durch die unterirdische Anordnung aller für den MIV nötigen Abstellplätze wird eine hohe Qualität im oberirdischen Bereich des Plangebiets erreicht und der häushälterischen Bodennutzung, Rechnung getragen. Auch werden dadurch die versiegelten Oberflächen auf ein Minimum reduziert und das anfallende Meteorwasser kann besser an Ort und Stelle versickern. Des Weiteren wird das Risiko von Unfällen namhaft reduziert und gleichzeitig die Wohnqualität stark erhöht. Der Erschliessungsbereich der Tiefgarage ist mit einer Länge von 7.0 m so dimensioniert, dass er Lieferwagen als Wendeplatz dienen kann. Mittels dieser Massnahme wird gesichert, dass es für Zubringerdienste in die neue Überbauung keinerlei Anlass gibt, den oberen Teil des Lärchensteigs zu befahren, da sämtliche Wendemanöver im Bereich der Tiefgarageneinfahrt stattfinden können.

FUSS- UND VELOVERKEHR

Integraler Bestandteil der Bebauung ist ein neuer öffentlicher Fussweg, als Weg 2. Klasse klassiert, welcher den Lärchensteig und die Arvenstrasse verbindet. Für den Fall einer geänderten Überbauungssituation auf der angrenzenden Parzelle 5348 ist eine entsprechende, nach Möglichkeit hindernisfreie Verbindung ostseitig an den öffentlichen Fussweg vorgesehen, so dass auch Bewohnende dieser Nachbarparzelle auf dem öffentlichen Fussweg bequem durch das Plangebiet an den Lärchensteig gelangen. Die Hauszugänge sowie die Kurzzeitabstellplätze für Velos sind über die öffentliche respektive die privaten Wegverbindungen zu erreichen. Die Langzeitabstellplätze für Velos befinden sich im Untergeschoss. Der Zugang zu diesen Abstellplätzen erfolgt via Tiefgarageneinfahrt sowie durch den östlichen Eingang zur Arvenstrasse. Aus Gründen bestmöglicher Personensicherheit (insbesondere auch betreffend Kleinkinder) und Sicherheitsbedinglichkeit wird nebst einer förderlichen Beleuchtungssituation darauf geachtet, entlang der Fusswegverbindung vorwiegend auf Hochstammbäume zu setzen bei zurückhaltender Bepflanzung mit Sträuchern. Damit soll namentlich vom Rondell aus allseitig ein guter Überblick gesichert sein. Innerhalb des Perimeters soll, ebenfalls aus Sicherheitsgründen, ein Fahrverbot für Velos gelten. Anhand der Richtungspfeile im Sondernutzungsplan ist ersichtlich, dass oberirdisch auf dem Plan-gebiet lediglich Fusswegverbindungen gekennzeichnet sind. Diese stehen – wegen des dortigen Fahrverbots – nicht im Widerspruch zu den Kurzzeitabstellplätzen für Velos in Nähe der Hauszugänge.

NOTZUFAHRT / FREIHALTEBEREICH BEWIRTSCHAFTUNG

Die Abklärungen zum Thema Brandschutz haben ergeben, dass insgesamt vier Stellflächen für eine normgerechte Erschliessung des Plangebiets erforderlich sind (vgl. Kap. 4.2.4). Um den anstehenden Unterhalt im Plangebiet nach der Bauphase sowie auch die Bewirtschaftung des nordwestlich erhöht gelegenen Teils der Gartenanlage 23199 des Nachbargrundstücks «Im Park» (Parzelle 5348) zu ermöglichen, muss der im Sondernutzungsplan markierte Freihaltebereich mit Forst-/ Gartenbaufahrzeugen befahren werden können, ohne den Boden stark zu beschädigen. Der gewachsene unbefestigte Boden auf dem als Freihaltebereich Bewirtschaftung gekennzeichneten Korridor dient der Zu- und Wegfahrt zum Zwecke der Bewirtschaftung, wobei im nördlichen Bereich die Notzufahrt genutzt werden kann. Die Wichtigkeit dieses Anliegens wurde auch von städtischer Seite bereits frühzeitig als ausgewiesen erkannt (vgl. Protokollauszug der Begleitgruppensitzung vom 26. August 2022): „Der Unterhalt der Liegenschaft kann jederzeit über die internen Wege, auch von der Arvenstrasse her, sichergestellt werden.“

5.2.2 NUTZUNG UND BEBAUUNG

BAUBEREICHE

Gestützt auf das Richtprojekt Architektur wurde bei allen Baubereichen in der Horizontalen ein Zuschlag von allseitig 0.5 m und in der Höhe von 0.3 m gewährt. Unterschreitungen der Baubereiche für Hauptbauten in allen Dimensionen sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie das massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Integration der neu errichteten Gebäude in die bestehende Umgebung des Lärchensteigs gewährleistet eine hohe städtebauliche Qualität. Um diese Qualität zu sichern, sind die in den besonderen Vorschriften genannten Punkte sorgfältig zu erarbeiten. Die architektonische Gestaltung der Bauten hat in einer Weise zu erfolgen, dass eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher Qualität erreicht wird, die sich in der Massstäblichkeit, Formensprache und Fassadengestaltung wiederfindet. Die Wohngeschosse, die sich über dem Untergeschoss befinden, sind in Holzoptik zu gestalten, während Geländer und Absturzsicherungen in zurückgehaltener Metallbauweise auszuführen sind. Die Sicherstellung dieser Standards erfolgt in den besonderen Vorschriften. Zudem ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Material- und Farbkonzept einzureichen.

DACHGESTALTUNG



Abb. 41: Dachgestaltung (Ausschnitt Richtprojekt)

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

Das Flachdach beinhaltet, gerade weil es typischerweise stark besonnt ist, enorme ökologische Potenziale: Eine optimale Retentionsfähigkeit zwecks kühlender Wirkung im Sommer ist nicht nur abhängig von der Dicke des gewählten Substrats, sondern auch von dessen Beschaffenheit. So weisen namentlich reine Kiesflächen einen tieferen Retentionswert auf als begrünte Dachflächen mit einem bepflanzungsfähigen gleich dicken Substrat. Im Meteorwasserkonzept, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mitgereicht wird, werden die entsprechenden Schritte der Detailplanung ersichtlich sein. Um sicherzustellen, dass das Vorgehen und insbesondere auch die besonderen Vorschriften auf neuesten fachlichen Erkenntnissen und messbaren konkreten Zielen basieren, erfolgt die Planung in Zusammenarbeit mit der Forschungsgruppe Stadtökologie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW. Es wird das gebündelte Wissen aus deren Forschungstätigkeit genutzt, um sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne des Konzepts der Schwammstadt möglichst hochwertig zu nutzen.

5.2.3 FREIRAUM, SPIEL UND BEGEGNUNG

Die Gestaltung des Freiraums orientiert sich an einer naturnahen Ausführung. Ein grosszügiger Anteil an versickerungsfähigen und begrünten Flächen muss angestrebt werden, wobei diese den versiegelten und befestigten Flächen vorzuziehen sind, soweit es die Nutzungen zulassen. Stein- und Schottergärten sind nicht erlaubt. Geländemodellierungen sind harmonisch in die Umgebung zu integrieren. Stützmauern müssen sorgfältig in die Landschaft eingefügt und einheitlich gestaltet werden, um ein stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten. Neben der Tiefgarageneinfahrt sind Bäume oder Sträucher zu pflanzen. So wird nebst der Vornahme pflichtgemässer Ersatzpflanzungen gewährleistet, dass die Umgebung sowohl ästhetisch ansprechend als auch ökologisch nachhaltig bleibt. Im Baubewilligungsverfahren muss dies durch einen detaillierten Umgebungsgestaltungsplan nachgewiesen werden. Auch die spezifische Auswahl der Pflanzenarten muss darin dokumentiert werden.

Der Spiel- und Begegnungsbereich wird als differenziert gestalteter Freiraum konzipiert, der mit verschiedenen Bereichen ausgestattet ist, die zum Verweilen einladen. Um eine inklusive Nutzung zu gewährleisten, wird dieser Bereich, wo immer möglich, barrierefrei zugänglich sein. In Frage kommen ausschliesslich Anlagen, die dem Zweck des Spielens und Verweilens dienen; private Nutzungen sowie Sichtschutzanlagen sind nicht gestattet, um den offenen Charakter des Raumes zu bewahren, Einfriedungen lediglich, sofern diese aus Sicherheitsgründen nötig sind. Um eine funktionale Verbindung zwischen der Arvenstrasse und dem Lärchensteig herzustellen, wird der direkte Weg zwischen diesen beiden Punkten befestigt und so ausgeführt, dass er in zumutbarer Weise unterhalten werden kann. So entsteht ein einladender Raum für die Nutzenden des Spiel- und Begegnungsbereichs sowie für die Benutzenden des öffentlichen Weges sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend.



Abb. 42: Umgebungsgestaltung

Quelle: Parbat Landschaftsarchitektur | August 2026

5.2.4 VERSCHIEDENES

Die Bauten werden in nachhaltiger Bauweise nach aktuellen Standards errichtet. Ein entsprechendes Konzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht. In der aktuellen Phase der Planung ist eine Eigenstromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Zusätzliche Energie soll mittels Wärmepumpen erzeugt werden. Anlagen zur Eigenstromerzeugung werden so gestaltet, dass sie keine übermässigen Licht- oder Lärmemissionen für benachbarte Grundstücke verursachen.

In der Tiefgarage erfolgen die Installationen so, dass spätere Nachrüstungen von Ladestationen für Elektrofahrzeuge möglich sind. Die Langzeitabstellplätze für Velos sind mit ausreichend Stromanschlüsse ausgestattet. Zudem wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detailliertes Meteorwasserkonzept eingereicht, welches die Umsetzung grundlegender Elemente des Konzepts „Schwammstadt“ innerhalb des Perimeters darlegt. Bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen wird auf die Sicherheitsbedürfnisse der Nutzenden geachtet. Gemeinschaftliche Bereiche werden übersichtlich und gut beleuchtet.

5.3 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE | NEUES RECHT

5.3.1 ABWEICHUNGEN ZUM BAUREGLEMENT

Der vorliegende Sondernutzungsplan ist mit dem aktuellen PBG sowie auch dem im Juni 2026 aufgelegten neuen kommunalen Recht vereinbar. Er erfüllt im Sinne von Art. 175b Abs. 2 PBG zugleich das alte Baugesetz und bisheriges kommunales Recht. Es werden somit die Abweichungen von der Regelbauweise neuerechtlich (Kapitel 5.3), sowie auch altrechtlich (Kapitel 5.4) dokumentiert. Nachfolgend sind demnach die Regelbaumasse für die vorliegend relevanten Zonen W 11.2a und W 11.2b gemäss neuem Recht (Auflage, Juni 2026) tabellarisch aufgeführt und die resultierenden Abweichungen farblich hervorgehoben. Im Nachgang zur Tabelle wird kommentiert, weshalb es gerechtfertigt ist, die Abweichungen zu Gunsten einer besonders guten Projektgestaltung zuzulassen.

Tab. 3: Abweichungen von der Regelbauweise nach neuem Recht

BAUREGLEMENT NEURECHTLICH	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W 11.A	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W 11.B	PLANUNGSVORHABEN		
			SNP	ABWEICHUNG GEGENÜBER W 11.A	ABWEICHUNG GEGENÜBER W 11.B
GRENZ-/ GEBÄUDEABSTÄNDE (5.3.2)					
Grenzabstand (klein) A Richtung Süd	4.0	-	10.02	Eingehalten	-
Grenzabstand (klein) A Richtung Nord	4.0	-	5.81	Eingehalten	
Grenzabstand (gross) A Richtung West	8.0	-	11.4	Eingehalten	-
Grenzabstand (gross) B Richtung Ost	-	9.0	12.71	-	Eingehalten
Grenzabstand (klein) B Richtung Süd	-	4.5	6.38	-	Eingehalten
Grenzabstand (klein) C Richtung Nord	-	4.5	6.72	-	Eingehalten
Grenzabstand (gross) C Richtung Ost	-	9.0	11.0	-	Eingehalten
Grenzabstand (klein) C Richtung West	-	4.5	3.52	-	Differenz 0.98
Gebäudeabstand (klein) C zu B	-	4.5	9.60	-	Eingehalten
Gebäudeabstand (klein) A zu B	4.0	4.5	7.25	Differenz 1.25	
HÖHENMASSE (5.3.3)					
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) A	670.04	-	-	-	-
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) B	-	668.80	-	-	-
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) C	-	667.40	-	-	-
Gesamthöhe (inkl. Puffer 0.3) A	9.2	-	10.25	Differenz 1.05	-
Gesamthöhe (inkl. Puffer 0.3) B	-	9.2	10.91	-	Differenz 1.71
Gesamthöhe (inkl. Puffer 0.3) C	-	9.2	10.92	-	Differenz 1.72
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) A	6.5	-	6.84	Differenz 0.34	-
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) B	-	7.5	7.51	-	Differenz 0.01
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) C	-	7.5	7.52	-	Differenz 0.02
Fassadenhöhe A	8.2	-	< 10.0	Differenz 1.8	-
Fassadenhöhe B	-	9.2	< 9.88	-	Differenz 0.68
Fassadenhöhe C	-	9.2	< 10.37	-	Differenz 1.17
WINKELMASSE (5.3.4)					
Winkelmass für Längsfassaden A	45	-	< 45 / 90	Ausgestaltung Attika	-
Winkelmass für Längsfassaden B	-	45	< 45 / 90	-	Ausgestaltung Attika
Winkelmass für Längsfassaden C	-	45	< 45 / 90	-	Ausgestaltung Attika

BAUREGLEMENT NEURECHTLICH	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W 11.A	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W 11.B	PLANUNGSVORHABEN		
			SNP	ABWEICHUNG GEGENÜBER W 11.A	ABWEICHUNG GEGENÜBER W 11.B
Längenmasse (5.3.5)					
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) A	16	-	29	Differenz 13.0	-
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) B	-	22	29	-	Differenz 7.0
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) C	-	22	29	-	Differenz 7.0
Gebäudebreite (inkl. Puffer 0.5) A	16	-	28.9	Differenz 12.9	-
Gebäudebreite (inkl. Puffer 0.5) B	-	22	25.5	-	Differenz 3.5
Gebäudebreite (inkl. Puffer 0.5) C	-	22	25.5	-	Differenz 3.5
Strassen-/ Pflanzabstände (5.3.6)					
Strassenabstand (m) Lärchensteig	4.0	-	8.0	Eingehalten	-
Strassenabstand (m) Arvenstrasse	-	3.0	8.4	-	Eingehalten
Strassenabstand (m) Arvenweg	3.0	3.0	> 3.0	Eingehalten	Eingehalten
Grenzabstand (m) Hochstammbäume	4.0 und 6.0	4.0 und 6.0	0.5	Differenz 5.5	Differenz 5.5
Übrige Abweichungen (5.3.7)					
Veloabstellplätze (Gemäss SG und VSS)	-	-	-	Eingehalten	Eingehalten
Spiel- und Begegnungsbereiche: pro anrechenbares ½ Zimmer (m²)	2	2	> 2	Eingehalten	Eingehalten
Abgrabungen max. (m)	0.4	0.4	0.472	Eingehalten	Differenz 0.32
Grünflächenziffer: Verhältnis Grün-/ Grundstücksfläche (%)	50	50	> 50	Eingehalten	Eingehalten
Davon Grünfläche naturnah (%)	30	30	> 30	Eingehalten	Eingehalten

5.3.2 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Dimensionierungen der Baukörper sind unter anderem auch darin begründet, dass in Respekt vor den Nutzen- den versucht wird, diesen trotz höherer Dichte einen angenehmen praxistauglichen Wohnalltag zu ermöglichen. Es ergeben sich für alle Wohnungen bessere Besonnungsverhältnisse als in Einhaltung der Regelbauvorschriften ge- währleistet wäre. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine hohe Wohnqualität. Geht es um den Blick von aussen, werden Privatheit und Begegnung gleichermaßen ermöglicht und insbesondere auch mit der Gestaltung der Fas- saden das Bild eines qualitätsvollen einladenden Ensembles vermittelt. All diese Vorzüge zu Gunsten deutlich bes- serer Wohnhygiene wären in Einhaltung der regulären Längenmasse nicht realisierbar. Die horizontal gewählten Bemessungen führen jedoch (Richtprojekt Architektur, Seite 3), unabdingbar zu Abständen, die nur teilweise einge- halten werden können z. B. Grenzabstand Haus C Richtung Ost, nicht aber Haus C Richtung West (Parzelle 5462). Die dort zu verzeichnende Unterschreitung tangiert jedoch die Bewohnenden beiderseitig der gemeinsamen Parzel- lengrenze in deren Privatsphäre keineswegs, denn Parzelle 5462 liegt, topografisch bedingt, deutlich höher.

5.3.3 HÖHENMASSE

Die vorgeschriebene Innenverdichtung unter zugleich minimaler Beanspruchung des freiräumlichen Umfelds bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung ökologischer Qualitäten ist nur durch höhenmässige Abweichungen zu erreichen. Diese tangieren meist nachbarschaftsrechtliche Bedürfnisse (Fern-, Aussicht), nicht aber im vorliegenden Projekt. Dies nicht nur auf Grund der Topografie, sondern insbesondere, weil hier der einzigartige Bestand mächtiger Bäume seit jeher eine hochwertige – zwar nicht Fern-, wohl aber – Aussicht bietet. „Im Rahmen der gewünschten Innenent- wicklung sind die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Eckwerte (Dichte, Gebäudehöhen) angemessen“ (Fachbericht der Kommission Städtebau vom 16. Dezember 2025). Angesichts der von Fachseite anerkannten zusätzlichen Vor- züge sind die resultierenden Höhenabweichungen gerechtfertigt.



Abb. 43: Ausschnitt Beilagenplan Fassadenhöhen⁴

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

5.3.4 WINKELMASSE

Die Stadt Gossau definiert den Dachraum unter Einhaltung eines Winkelmasses von 45° für Längsfassaden. Dieses Winkelmass soll eine Beschränkung des Dachvolumens sowie der darin nutzbaren Flächen sicherstellen. Weil sich die vorliegend gewählte besondere Gebäudeform per se nicht unter das Erfordernis eines mittels 45° Winkel bestimmten Dachraums subsumieren lässt, hätte jede wortgetreue Anwendung zur Folge, dass auf einen nutzbaren Dachraum ganz verzichtet werden müsste. Einzig die gewählte Anordnung vermag der Nutzbarkeit eines Satteldachs vergleichsweise gerecht zu werden. Trotz der Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Winkelmasses ergibt sich damit eine mit einem üblichen Dachraum vergleichbare Nutzungsintensität. Die gewählte Positionierung der obersten Wohnebene nimmt nicht nur die gewünschte hofbildende Anordnung der Baukörper insgesamt auf und verstärkt diese positiv, sie ermöglicht zudem die Realisierung grosszügiger und gut besonnener Terrassenflächen zu Gunsten der entsprechenden Wohnungen. Da der Sondernutzungsplan über diesem obersten Gebäudevolumen keine weiteren baulichen Nutzungen zulässt, ergibt sich gegenüber der massgebenden Grundnutzungszone bezüglich Dachraumnutzung insgesamt kein Zonensprung. Durch die abweichende Definition der obersten Wohnebene wird keine Mehrfläche, sondern weniger Wohnfläche generiert, als nach Regelbauweise zulässig wäre (vgl. Beilageplan Richtplan Architektur Attikavergleich SNP/Regelbauweise).

⁴ Nicht genordet

Attika SNP: 220 m² 1Attika Regelbauweise neu rechtlich: > 299.0 m² 2

Abb. 44: Ausschnitt Beilagenplan Attika SNP versus Attika Regelbauweise neu rechtlich

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

5.3.5 LÄNGENMASSE

In Zone 11.2a betragen Gebäudelänge und -breite 16 m bzw. 12 m, in der Zone 11.2b 22 m bzw. ebenfalls 12 m. Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Gebäudegrundfläche (192 m² in der Zone 11.2a bzw. 264 m² in der Zone 11.2b) nicht überschritten wird. Die bei allen Gebäuden vorliegende Längenüberschreitungen ergeben sich vorliegend ausschliesslich aus der Besonderheit der T-förmigen Baukörper sowie der anwendbaren Messweise, welche die Gebäudelänge und -tiefe als längere bzw. kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks definieren. Die Grundflächen gemäss Schwarzplan (Fussabdruck) ohne auskragende Balkenteile, jedoch inkl. Eingangsbereich betragen bei Gebäude A 434.5 m², bei Gebäude B und C jeweils 425 m². Mit einer Tiefe von nur 10 m unterschreitet jeder der die T-Form bildende Bauteile für sich betrachtet die vorgeschriebene Gebäudetiefe um 2.0 m, was zu vorzüglichen wohnhygienischen Bedingungen (Besonnung, Belichtung) führt.

Das Plangebiet gehört zu den Gebieten mit hohem Innentwicklungspotenzial. In solchen Gebieten wird das Potenzial über massgeschneiderte Lösungen evaluiert. Hinsichtlich der Längenmasse ist beurteilungsrelevantes Kriterium die Wahrung des Quartiercharakters. Die Gebäudelängen halten die Regelbauvorschriften ein. Anders verhält es sich bei der Gebäudetiefe, dem zweiten Längenmass, welches die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Die entwickelte massgeschneiderte Lösung trägt mit ihren gestalterischen und konzeptionellen Vorzügen (vgl. vorstehend Kapitel 5.3.5) der Wahrung des Quartiercharakters Rechnung. Es wurde vorliegend eine gestalterische Lösung gesucht und gefunden, welche die wesentlichen rechtlichen Anforderungen erfüllt und deren Herleitung aus dem ortsbauischen Kontext augenfällig ist. Die Baukörper erlauben mit ihrer T-Form einen mehrseitigen Bezug zu den vorhandenen unterschiedlich strukturierten, für das Quartier typischen Aussenräumen. Sie erfüllen in hohem Masse auch das Interesse an einer nicht übermässig in Erscheinung tretenden Gebäudegrundfläche.

5.3.6 STRASSEN- UND PFLANZABSTÄNDE

Die vorgesehene Gestaltung des Mündungsbereichs der Tiefgarage erfordert einen, wenn auch minimalen Eingriff in die geschützte Hecke, dies zu Gunsten einer architektonisch vorzüglichen Einbettung der Baukörper in die vor Ort gegebene Topografie. Die Stützmauern westseitig der Tiefgarage sind nur 0.5 m von der Strasse entfernt. Auch die Abstände einzelner Stützmauern zum neu geplanten Arvenweg fallen steigungsbedingt punktuell ebenso knapp aus, dies weil dort dem Anliegen grösstmöglicher Barrierefreiheit Vorrang eingeräumt wird, somit letztlich die Topografie die nötige Ideallinie der möglichst hindernisfreien Wegführung bestimmt. Die westseitigen Stützmauern der Tiefgarageneinfahrt gelten jedoch ebenso wie jene in Wegnähe als dem Verkehr respektive dem Fussverkehr dienende Anlagen, welche von Gesetzes wegen (Art. 108 Abs. 1 Bst. b StrG) keinen Abstandsregeln unterliegen, eine Abweichung von der Regelordnung in beiden Fällen somit nicht vorliegt. Hinsichtlich der Positionierung sämtlicher Gebäude ist ebenfalls keine Verletzung von Strassen- oder Wegabständen zu verzeichnen. Der vorliegende Sondernutzungsplan basiert überdies auf einem parzellenübergreifenden Ansatz gemäss kommunalem Richtplan. Ziel ist eine überzeugende Gesamtlösung mit Blick auf Parzelle 5462 sowie auf das Areal „Im Park“ Parzelle 5348. Im Vordergrund stehen ein optisch möglichst nahtloser Übergang und maximale Synergienutzung. Diese wird unter Berücksichtigung von Art. 98bis EG ZGB gesichert, indem das bisher im Grundbuch bereits vermerkte Grenzpfflanzrecht als Recht/Last auf den massgeblichen Grundstücken mit einem neuen Dienstbarkeitsvertrag hinterlegt wird.

5.3.7 ÜBRIGE ABWEICHUNGEN

SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICH

Geplant sind 3 Wohnungen à 2,5 Zimmer, zudem 19 Wohnungen à 3,5 Zimmer und 6 Wohnungen à 4,5 Zimmer. Als anrechenbar gilt jede 3,5 Zimmerwohnung (bestehend aus 7 Halbzimmern x 2 m²) sowie jede 4,5 Zimmerwohnung (bestehend aus 9 Halbzimmern x 2 m²). Flächenmässig verlangt sind somit 19 Wohnungen x 14 m² = 266 m² plus 6 Wohnungen x 18 m² = 108 m², im Ergebnis somit 374 m². Das Resultat überschreitet mit seinen 513.5 m² die Anforderungen gemäss Art. 19 E-BauR sehr deutlich, was die Projektqualität auch in dieser Hinsicht unterstreicht.

GRÜNFLÄCHEN

Die Grünfläche exkl. Dachflächen beträgt 3075 m² von insgesamt 4940 m², was einer Grünflächenziffer von 0.62 entspricht. Davon wiederum sind 2193 m², also 71 % naturnah gestaltet, womit die Vorgaben von 0.5 sowie 30 % davon, ausgeführt in naturnaher Gestaltung (Art. 35 E-BauR), beide sehr deutlich übertroffen werden. Dem städtebaulichen Ansatz „Verdichtung zu Gunsten grosszügiger Freiflächen“ wird zusätzlich Rechnung getragen, indem die rein quantitativen Merkmale (Grünflächenziffer sowie überdies der Baumkronenindex) mit qualitativen Indikatoren ergänzt werden. Ziel ist die Erreichung einer noch differenzierteren Aussagekraft, indem zusätzlich der Biotopflächenfaktor „BFF“ errechnet wird, dies in Anwendung des Webtools BioValuesTM (biovalues.siedlungsnatur.ch). Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstücks je nach ihrer ökologischen Wertigkeit spezifische Anrechnungsfaktoren zu Grunde gelegt (vgl. nachstehend Kapitel 5.5.2).



private Aussenräume		Erschliessung	
Gemeinschaftsplatz		Velo-Abstellplätze	
		TG Einfahrt	

Abb. 45: Übersicht Anordnung Grundflächen⁵

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | August 2026

⁵ Nicht genordet

5.4 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE | GELTENDES RECHT

Nachfolgend sind die Regelbaumasse für die relevanten Zonen WE und W2 gemäss dem rechtskräftigen Baureglement der Stadt Gossau (30. Mai 1994) tabellarisch aufgeführt und die resultierenden Abweichungen farblich hervorgehoben. Im Nachgang zur Tabelle wird nachgewiesen, aus welchen Gründen es gerechtfertigt ist, die Abweichungen zu Gunsten einer besonders guten Projektgestaltung zuzulassen.

5.4.1 ABWEICHUNGEN ZUM BAUREGLEMENT

Tab. 4: Abweichungen von der Regelbauweise nach geltendem Recht

BAUREGLEMENT RECHTSKRÄFTIG	BAUREGLE- MENT WOHNZONE WE	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W2	PLANUNGSVORHABEN		
			SNP	ABWEICHUNG GEGENÜBER WE	ABWEICHUNG GEGENÜBER W2
GESCHOSSIGKEIT (5.4.2)					
Maximalanzahl Vollgeschosse A	2	-	2 + Attika und UG	Ausgestaltung Attika	-
Maximalanzahl Vollgeschosse B	-	2	2 + Attika und UG	-	Ausgestaltung Attika
Maximalanzahl Vollgeschosse C	-	2	2 + Attika und UG	-	Ausgestaltung Attika
AUSNÜTZUNGSZIFFER (5.4.3)					
Parzelle 5663 (MA Mehrausnützung)	0.4	-	0.47	MA 16.3 %	-
Parzelle 4549 (MA Mehrausnützung)	-	0.5	0.61	-	MA 43.2 %
Beide Parzellen (MA Mehrausnützung)				MA 33.9 %	
HÖHENMASSE (5.4.4)					
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) A	670.00	-	-	-	-
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) B	-	668.66	-	-	-
Massgeblicher Niveaupunkt (m.ü.M) C	-	666.87	-	-	-
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) A	6.5	-	7.2	Differenz 0.7	-
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) B	-	7.5	8.0	-	Differenz 0.5
Gebäudehöhe (inkl. Puffer 0.3) C	-	7.5	8.35	-	Differenz 0.85
Firsthöhe (inkl. Puffer 0.3) A	9.0	-	10.3	Differenz 1.3	
Firsthöhe (inkl. Puffer 0.3) B	-	11.0	11.1	-	Differenz 0.1
Firsthöhe (inkl. Puffer 0.3) C	-	11.0	11.45	-	Differenz 0.45
LÄNGENMASSE (5.4.5)					
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) A	38.0	-	29.0	Eingehalten	-
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) B	-	38.0	29.0	-	Eingehalten
Gebäudelänge (inkl. Puffer 0.5) C	-	38.0	29.0	-	Eingehalten
Gebäudetiefe (inkl. Puffer 0.5) A	14.0	-	28.9	Differenz 14.9	-
Gebäudetiefe (inkl. Puffer 0.5) B	-	14.0	25.5	-	Differenz 11.5
Gebäudetiefe (inkl. Puffer 0.5) C	-	14.0	25.5	-	Differenz 11.5
GRENZ-/ GEBÄUDEABSTÄNDE (5.4.6)					
Abstand (klein + MLZ) A Richtung Süd	4.0 + 2.0	-	10.02	Eingehalten	-
Abstand (klein + MLZ) A Richtung Nord	4.0 + 2.0	-	5.81	Differenz 0.19	-
Abstand (klein + MLZ) A zu B	4.0 + 1.98	4.0 + 2.00	7.25	Differenz 4.73	
Abstand (gross + MLZ) A Richtung West	8.0 + 1.98	-	11.4	Eingehalten	-
Abstand (gross + MLZ) B Richtung Ost	-	9.0 + 2.0	12.71	-	Eingehalten

BAUREGLEMENT RECHTSKRÄFTIG	BAUREGLE- MENT WOHNZONE WE	BAUREGLE- MENT WOHNZONE W2	PLANUNGSVORHABEN		
			SNP	ABWEICHUNG GEGENÜBER WE	ABWEICHUNG GEGENÜBER W2
Abstand (klein + MLZ) B Richtung Süd	-	4.5 + 1.13	6.38	-	Eingehalten
Abstand (klein + MLZ) B zu C	4.5 + 1.13	4.5 + 1.13	9.60	-	Differenz 1.66
Abstand (Gross + MLZ) C Richtung Ost	-	9.0 + 2.0	11.0	-	Eingehalten
Abstand (klein + MLZ) C Richtung Nord	-	4.5 + 1.13	6.72	-	Eingehalten
Abstand (klein + MLZ) C Richtung West	-	4.5 + 2.0	3.52	-	Differenz 2.98
STRASSEN-/ PFLANZABSTÄNDE (5.4.7)					
Strassenabstand (m) Lärchensteig	4.0	-	11.4	Eingehalten	-
Strassenabstand (m) Arvenstrasse	-	3.0	8.34	-	Eingehalten
Strassenabstand (m) Arvenweg	3.0	3.0	> 3.0	Eingehalten	Eingehalten
Grenzabstand (m) Hochstammbäume	4.0 und 6.0	4.0 und 6.0	0.5	Differenz 5.5	Differenz 5.5
ÜBRIGE ABWEICHUNGEN (5.4.8)					
Verhältnis Kinderspielplatz / BGF	1/6	1/6	1/5	Eingehalten	Eingehalten
Verhältnis Abgrabung / Gebäudeumfang	-	1/4	2/5	-	Differenz 3/20
Verhältnis Erdbedeckung / Fläche TG	2/3	2/3	> 2/3	Eingehalten	Eingehalten

5.4.2 GESCHOSSIGKEIT

UNTERGESCHOSS

Nicht als Vollgeschoss, sondern als Untergeschoss gilt gemäss Art. 18 BauR ein Geschoss, das – bis Oberkante Fussboden des Erdgeschosses gemessen – den Niveaupunkt um weniger als 1,2 m überragt. Das Erdgeschoss Gebäude B liegt auf der Höhenkote 669.86 und damit 1.06 m über dem Niveaupunkt und qualifiziert sich damit als Untergeschoss. Bei Gebäude C liegt die Erdgeschosskote 1.60 m über dem entsprechenden Niveaupunkt, dies nachdem das Gebäude leicht höher versetzt wurde, um den im Rahmen der Vorprüfung erfolgten Empfehlungen in städtebaulicher Hinsicht Rechnung zu tragen. Beim Haus C werden mittels der Höhersetzung die von der Kommission Städtebau erwähnten Potenziale hinsichtlich Aussicht, Nachbarschaft und Einschniegeln in das Gelände (vgl. Fachbericht vom 16.12.2025, Seite 2) besser ausgeschöpft. Auch die vom Gremium als streng empfundene orthogonale Setzung fällt dadurch wunschgemäss moderater aus. Bestehendes Volumen verändert sich quantitativ nicht, bettet sich aber hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Qualität verbessert in das gewachsene Terrain ein. Die Wohnhygiene (Aussicht, Aussenraum) erfährt dadurch einen Zugewinn. Gebäude A und B erfüllen betreffend Geschosskoten die regulären Vorgaben.

ATTIKAGESCHOSS

Die vorliegend gewählte T-Form lässt sich per se nicht unter den Art. 18 BauR subsumieren. Dem entsprechend vermag das über dem obersten Vollgeschoss angeordnete Geschoss den für Attikageschosse verlangten Rückversatz nicht einzuhalten. Die Realisierung einer Wohnnutzung auf dieser obersten Ebene lässt sich bei der gewählten Sonderform der Baukörper am qualitativsten mit jener Anordnung erreichen, die vorliegend geplant ist. Diese Planung nimmt die gewünschte hofbildende Anordnung der Baukörper insgesamt auf und verstärkt diese positiv. Sie ermöglicht zudem die Realisierung grosszügiger, gut besonnener Terrassenflächen zu Gunsten der obersten Wohnungen. Da der Sondernutzungsplan über dem obersten Geschoss keine weiteren Geschosse zulässt, ergibt sich gegenüber der massgebenden Grundnutzungszone bezüglich Geschossigkeit kein Zonensprung. Durch die abweichende Definition der obersten Wohnebene wird keinerlei Mehrfläche, sondern sogar 40 m² weniger Wohnfläche generiert, als nach Regelbauweise zulässig wäre (220 m² statt der erlaubten 260 m²).

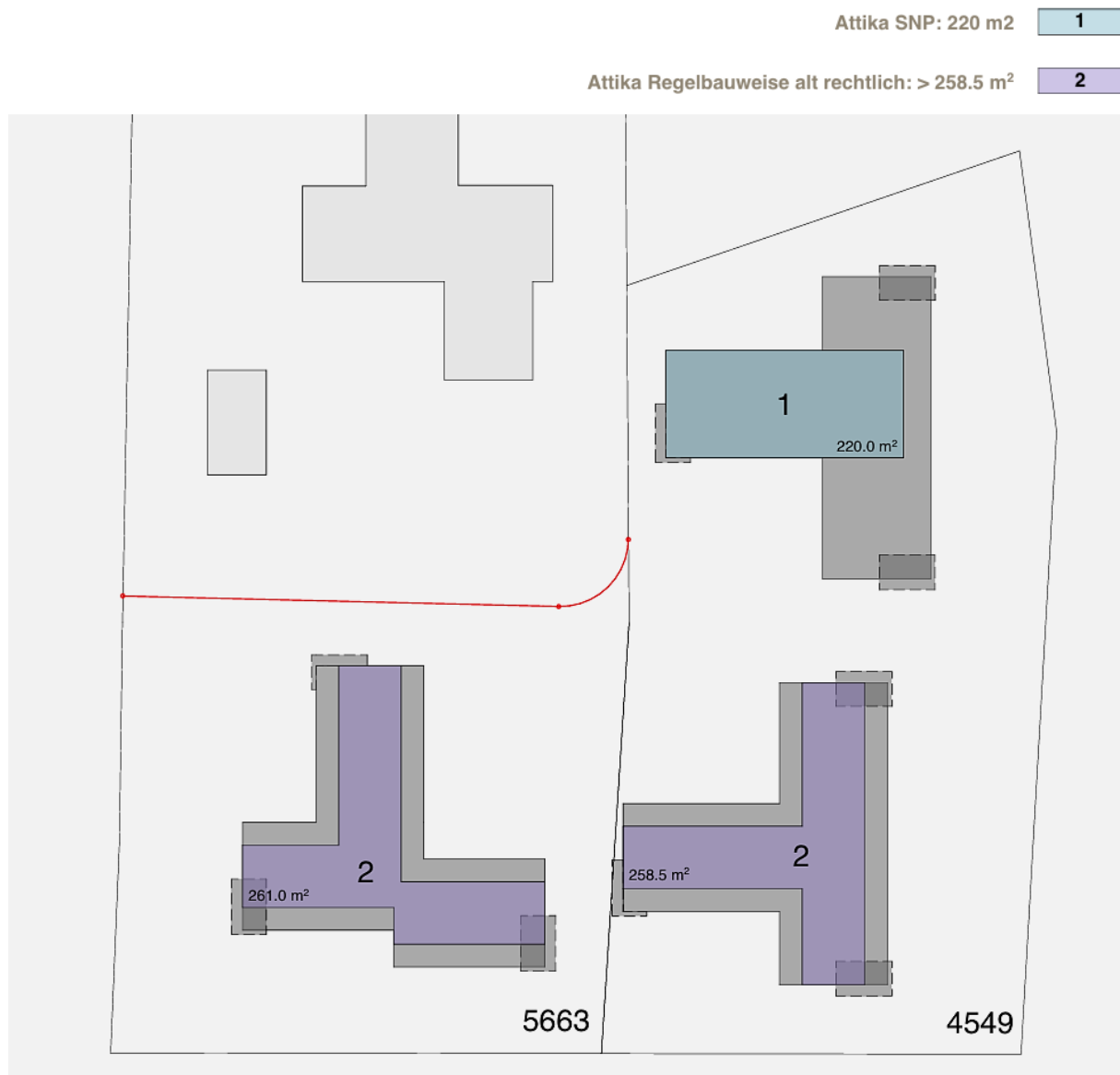


Abb. 46: Ausschnitt Beilagenplan Attika SNP versus Attika Regelbauweise geltendes Recht

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | Juli 2026

5.4.3 AUSNÜTZUNGSZIFFER

Tab. 5: Übersicht Ausnützung

AUSNÜTZUNG	PARZELLE 5663 (W)	PARZELLE 4549 (S&O)	BEIDE PARZELLEN
Grundstücksfläche geplant (m ²)	1'937.0	3'003.0	4'940.0
Ausnützung nach Regelbauweise (AZ / m ²)	0.4 / 774.8	0.5 / 1'501.5	0.461 / 2'276.3
anrechenbare Geschossfläche geplant (m ²)	900.5	2'150	3'050.5
Ausnützung geplant (AZ)	0.465	0.716	0.617
Mehrnützung zur Regelbauweise (AZ / m ² / %)	0.065 / 125.7 / 16.3	0.216 / 648.5 / 43.2	0.156 / 774.2 / 33.9

Die gewährte Mehrausnützung dient der Umsetzung der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen, der haus-
hälterischen Nutzung des Bodens und ist auf Grund der nachzuweisenden hohen Qualitäten gerechtfertigt:

Bereits im Fachbericht der Kommission Städtebau vom 16. Dezember 2025 wird dem Projekt folgendes attestiert (Zitat): „Die schlanken, ruhigen, zwei- bis dreigeschossigen T-förmigen Volumen kommen ohne Attikaausschnitte aus und ordnen sich diskret hinter der baumbestandenen Einfriedung ein. Sie treten talseitig zweigeschossig massvoll mit einem zusätzlichen Untergeschoss in Erscheinung und ordnen sich gut ein. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist unter Ausnutzung der Geländekuppe geschickt gewählt. Der architektonische Ausdruck und die Materialisierung sind sorgfältig und der besonderen Lage angemessen.“ Die besonders gute Erfüllung weiterer wichtiger Kriterien, wie namentlich die qualitativ hochstehende Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, eine besonders gute Grundrissgestaltung und insbesondere auch die Wahrung der bestehenden grosszügigen Grünflächen mit hochwertiger naturnaher Gestaltung, wird im Sondernutzungsplan gesichert und rechtfertigt die geplante Mehrausnutzung, beinhaltet aber eine materielle Änderung des Nutzungsplans (Art. 36 Abs. 1 lit. c PBG), weshalb der vorliegende Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.

5.4.4 HÖHENMASSE

Die vorgeschriebene Innenverdichtung unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung ökologischer Qualitäten ist nur durch höhenmässige Abweichungen zu erreichen. Diese tangieren gewöhnlich nachbarschaftsrechtliche Bedürfnisse (namentlich Fernsicht, Aussicht), nicht jedoch im vorliegenden Projekt, weil hier der einzigartige Bestand mächtiger Bäume seit jeher die gebotene hochwertige – zwar nicht Fern-, wohl aber – Aussicht bietet. Diese Einzigartigkeit wird vom Projekt, auch unter Beanspruchung grosszügiger Höhenmasse, in keiner Weise berührt. „Im Rahmen der gewünschten Innenentwicklung sind die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Eckwerte (Dichte, Gebäudehöhen) angemessen“ (Fachbericht der Kommission Städtebau vom 16. Dezember 2025). Angesichts der von Fachseite anerkannten zusätzlichen Vorzüge sind die resultierenden Höhenabweichungen somit gerechtfertigt.

5.4.5 LÄNGENMASSE

In Gebieten mit hohem Innentwicklungspotenzial wird dieses über massgeschneiderte Lösungen evaluiert (Stadt Gossau, Mitwirkungsbericht vom 30.04.2026, Seite 68). Dabei ist längenmässig relevantes Kriterium die Wahrung des Quartiercharakters. Vorliegend halten die Gebäudelängen die Regelbauvorschriften ein. Anders verhält es sich bei der Gebäudetiefe, dem zweiten Längenmass, welches die Körnigkeit in einem Gebiet definiert (Stadt Gossau, Mitwirkungsbericht vom 28.08.2025, Seite 69). Die vorliegend resultierenden Überschreitungen ergeben sich aus der Besonderheit der T-förmigen Baukörper sowie der anwendbaren Messweise, welche die Gebäudetiefe als kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks definiert. Art. 22 BauR (Fussnote 15) lässt namhafte Abweichungen hinsichtlich der Gebäudetiefe jedoch ausdrücklich zu, sofern die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Die vorliegend massgeschneiderte Lösung geht weit über das blosses Verhindern von Beeinträchtigungen hinaus: Es wurde vielmehr eine gestalterische Lösung gesucht und gefunden, welche die wesentlichen rechtlichen Anforderungen erfüllt und deren Herleitung aus dem ortsbaulichen Kontext sichtbar ist. So ist der architektonische Ausdruck sorgfältig auf den baulichen Bezug zum Nachbargrundstück abgestimmt. Fassaden- und Dachgestaltung lassen sich aus dem Kontext und der gegebenen Bebauungsstruktur heraus begründen und einbinden. Architektur und Materialwahl (Holz) sorgen zusammen mit den namensgebenden Lärchen für ein stimmiges Gesamtbild. Die Bauten erlauben mehrseitige Bzüge zu den für das Quartier typischen Aussenräumen. Auch ist das Interesse an einer nicht übermässig in Erscheinung tretenden Gebäudegrundfläche erfüllt.

5.4.6 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Dimensionierungen der Baukörper sind unter anderem auch darin begründet, dass in Respekt vor den Nutzen versucht wird, diesen trotz höherer Dichte einen angenehmen praxistauglichen Wohnalltag zu ermöglichen. Es ergeben sich für alle Wohnungen bessere Besonnungsverhältnisse als in Einhaltung der Regelbauvorschriften gewährleistet wäre. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine hohe Wohnqualität. Geht es um den Blick von aussen, werden Privatheit und Begegnung gleichermaßen ermöglicht und insbesondere auch mit der Gestaltung der Fassaden das Bild eines qualitätsvollen einladenden Ensembles vermittelt. All diese Vorzüge wären in Einhaltung der regulären Längenmasse nicht realisierbar. Auch als Folge der vorgeschriebenen Mehrlängenzuschläge (Richtprojekt Architektur, Seite 3) resultieren allerdings erhöhte Grenzabstände, die nur teilweise via Kompensation auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können z. B. Grenzabstand Haus C Richtung Ost, nicht aber beim Grenzabstand Haus C Richtung West (Parzelle 5462). Die dortige Unterschreitung tangiert jedoch die Bewohnenden

beiderseitig der gemeinsamen Parzellengrenze in deren Privatsphäre nicht, denn Parzelle 5462 liegt topografisch deutlich höher. Arealintern wird der gemäss Mehrlängenzuschlag erhöhte Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und B sowie B und C unterschritten, wobei allerdings jene Gebäudeteile, welche beim Gebäudeabstand den Mehrlängenzuschlag unterschreiten, keine Länge aufweisen, für welche ein Mehrlängenzuschlag erforderlich wäre. Gestaltung und Anordnung der Innen- und Aussenräume erfüllen die Bedürfnisse der Nutzenden und das Kriterium der Barrierefreiheit bestmöglich. Es verstärken sich ästhetische Form und bedarfsgerechte Funktion des Gesamtensembles gegenseitig. Die Einbettung der Gebäude in die einzigartige Topografie gelingt mit den gewählten reduzierten Gebäudeabständen deutlich überzeugender als es die Regelbauvorschriften erlauben würden. Da zudem sämtliche Anforderungen des Brandschutzes vollumfänglich gewahrt bleiben, ist der insgesamt erzielte architektonische und funktionale Mehrnutzen höher zu gewichten als die hierfür nötigen Abweichungen.

5.4.7 STRASSEN- UND PFLANZABSTÄNDE

Die vorgesehene Gestaltung des Mündungsbereichs der Tiefgarage erfordert einen, wenn auch minimalen Eingriff in die geschützte Hecke, dies zu Gunsten einer architektonisch vorzüglichen Einbettung der Baukörper in die vor Ort gegebene Topografie. Die westseitigen Stützmauern der Tiefgarage sind nur 0.5 m von der Strasse entfernt. Auch die Abstände einzelner Stützmauern zum neu geplanten Arvenweg fallen steigungsbedingt punktuell ebenso knapp aus, dies weil dort dem Anliegen grösstmöglicher Barrierefreiheit Vorrang eingeräumt wird, somit letztlich die Topografie die nötige Ideallinie der möglichst hindernisfreien Wegführung bestimmt. Die westseitigen Stützmauern der Tiefgarageneinfahrt gelten jedoch ebenso wie jene in Wegnähe als dem Verkehr respektive dem Fussverkehr dienende Anlagen, welche von Gesetzes wegen (Art. 108 Abs. 1 Bst. b StrG) keinen Abstandsregeln unterliegen, eine Abweichung von der Regelordnung in beiden Fällen somit nicht vorliegt. Hinsichtlich der Positionierung sämtlicher Gebäude sind ebenfalls keine Verletzungen von Strassen- oder Wegabständen zu verzeichnen. Der vorliegende Sondernutzungsplan basiert auf einer grundstückübergreifenden Betrachtung gemäss kommunalem Richtplan. Ziel ist eine überzeugende Gesamtlösung mit Blick auf Parzelle 5462 sowie auf das Areal „Im Park“ Parzelle 5348. Im Vordergrund stehen ein optisch möglichst nahtloser Übergang und maximale Synergienutzung. Die Festlegung der Bäume erfolgte gemeinsam mit der Eigentümerschaft „Im Park“. Die optische «Nahtlosigkeit» der Festlegung der hochstämmigen Ensembles wird unter Berücksichtigung von Art. 98^{bis} EG ZGB gesichert, indem das bisher im Grundbuch bereits vermerkte Grenzpfanzrecht als Recht/Last auf den massgeblichen Grundstücken mit einem neuen Dienstbarkeitsvertrag hinterlegt wird.

5.4.8 ÜBRIGE ABWEICHUNGEN

ABGRABUNGEN

Bei Gebäude B und C beträgt die mittlere Hangneigung weniger als 25 %. Somit darf das Untergeschoss für die ostseitig geplanten Wohnräume freigelegt werden, sofern diese Räume nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten und keine Beeinträchtigung der Umgebung zu befürchten ist (Art. 20 Satz 1 BauR). Für eine bestmögliche topografische Einbettung sind jedoch Abgrabungen von 2/5 des Gebäudeumfangs nötig, was den regulären 1/4 (Art. 20 Satz 2 BauR) übersteigt. Dank gezielter Ausnutzung der Topografie kann jedoch an attraktiver Lage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was im übergeordneten Verdichtungsinteresse liegt.

Im Richtprojekt Architektur wird überdies nachgewiesen, dass der für das Untergeschoss gewählte Ausbaustandard die Anforderungen an den Zweck Wohnen nach Art. 30 BauR erfüllt und dass die in Art. 20 Satz 1 BauR optisch geforderte Zurückhaltung mittels folgender Massnahmen gewährleistet wird: Das Untergeschoss tritt ostseitig mit einer Sichtbetonfassade in Erscheinung, während die übrigen Wohnbereiche mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgestattet sind. Auch entstehen keine Beeinträchtigungen der Umgebung. Im Gegenteil: Es werden einerseits in den verschiedenen Räumen differenzierte Aussenraumbezüge ermöglicht. Und es eröffnet sich beim Blick von aussen eine klare optische Abgrenzung von Untergeschoss und darüberliegenden Wohngeschossen. Der planerisch erzielte Mehrwert («Platz für Wohnen statt für Parkieren») liegt zudem im Interesse der Mobilitätsstrategie der Stadt Gossau und ist auch vor diesem Hintergrund essentiell, womit die im Gegenzug zu verzeichnende vergleichsweise geringe Abweichung von Art. 20 Satz 2 BauR gerechtfertigt ist.



Abb. 47: Schema Abgrabungen

Quelle: Daniel Cavelti Architektur AG | Juli 2026

BAUTEN UNTER TERRAIN

Nach Art. 39 Abs. 1 BauR gelten eine Baute oder ein Bauteil als unterirdisch, wenn sie innerhalb des Grenzabstands-bereichs unter der Erde sind und das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung um höchstens 0,7 m überragen. Allfällige Abweichungen sind bestenfalls punktueller Natur und unmerklichen Ausmasses, wobei die nötigen Gelände-modellierungen ohne erkennbare Nachteile eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität ermöglichen.

5.5 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

5.5.1 ZIELWERTE UND QUALITÄTSKRITERIEN

Das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) verpflichtet die Kantone, in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Die Umsetzung auf Gemeindeebene ist im Kanton St.Gallen in Art. 130 PBG geregelt. Die politischen Gemeinden sind verpflichtet, in ihren raumwirksamen Tätigkeiten niederschwellige Massnahmen zum ökologischen Ausgleich direkt gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG und Art. 15 Abs. 1 NHV anzuordnen. Der vorliegende Sondernutzungsplan stellt einerseits auf die Empfehlungen des BAFU ab (vgl. Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023, Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet) und konkretisierend dazu auf die jüngst erschienenen Zielwerte und Qualitätskriterien zur Förderung von Flora und Fauna (vgl. Akademie der Naturwissenschaften Schweiz, SCNAT, Richtwerte und Qualitätskriterien für Biodiversität im Siedlungsraum, 2025, nachfolgend Biodiversitätsbericht). Folgende Prämissen wurden dabei zu Grunde gelegt:

- Die beeinflussbaren Faktoren für die Biodiversität im Siedlungsraum lassen sich in die vier Kategorien Quantität (wie viel Fläche ist gesamthaft für die Biodiversität vorhanden), räumliche Anordnung (wie gross sind die einzelnen Flächen und wie sind sie angeordnet), Qualität (welche und wie viele verschiedene Lebensräume sind, vorhanden und wie werden sie gepflegt) sowie andere Einflüsse (was ist sonst noch wichtig?) einteilen.
- Qualitative Richtwerte lassen sich nur schwer allgemeingültig ableiten, auch wenn eine solche Verallgemeinerung aus Sicht der Planung hilfreich wäre. Zielwerte und Qualitätskriterien müssen deshalb situationsspezifisch formuliert und angewendet werden.
- Quantitative Merkmale wie zum Beispiel die Grünflächenziffer oder der Baumkronenindex sollten aus siedlungsökologischer Sicht immer mit qualitativen Anforderungen ergänzt werden. Aber auch qualitative Anforderungen sind nur effektiv, wenn sie mit ambitionierten quantitativen Zielen verknüpft werden. Eine mangelnde Flächenverfügbarkeit kann nur begrenzt durch qualitative Aufwertungen kompensiert werden.
- Wichtig ist, dass alle vier Aspekte Qualität, Quantität, räumliche Anordnung und andere Einflüsse in der Planung und im Unterhalt berücksichtigt werden.
- Die konkreten Massnahmen zur Zielerreichung in den Bereichen des ökologischen Ausgleichs sind bereits vorstehend detailliert beschrieben (vgl. Kapitel 4.3.2 „Zusätzliche Neupflanzungen“).

5.5.2 BERECHNUNG BIOTOPFLÄCHENFAKTOR

Zum Nachweis der Erreichung der Zielwerte wird in Anwendung des Webtools BioValuesTM (biovalues.siedlungsnatur.ch) das Verhältnis naturhaushalt-wirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche errechnet, dies unter Zugrundelegung der folgenden ökologischen Wertigkeiten respektive Anrechnungsfaktoren:

Tab. 6: Ökologische Wertigkeit / Anrechenbarkeit

WEGE, VERKEHRSFLÄCHEN

Versiegelte Flächen (Anrechnungsfaktor 0.0 pro m ²)	Vollständig versiegelte Flächen mit luft- und/oder wasserundurchlässigen Belägen; ohne Vegetationsentwicklung (z.B. Beton, Asphalt, Keramik, Platten / Pflasterung wasserundurchlässige Kunststoffbeläge).
Teilversiegelte Flächen (Anrechnungsfaktor 0.1 pro m ²)	Anteilig luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplante Vegetationsentwicklung (z.B. Gross- und Kleinsteinpflaster, Klinker, Betonverbundsteine und Platten, offener verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge).
Durchlässige Belagsflächen (Anrechnungsfaktor 0.2 pro m ²)	Besonders luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplante Vegetationsentwicklung (z.B. Gittersteine mit sehr groben Fugenmaterialien, Sickerpflastersteine, Pflastersteine mit sehr hoher Sickerleistung, Sandflächen, Schotter).
Begrünte Belagsflächen (Anrechnungsfaktor 0.4 pro m ²)	Luft- und wasserdurchlässige Materialien mit geplanter und dauerhaft etablierter Vegetation und geringen Nutzungsintensitäten (z.B. Rasenklinker, Rasenschotter, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, Rasengittersteine).

VEGETATIONSFLÄCHEN

Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer Substratmächtigkeit (Anrechnungsfaktor 0.5 pro m ²)	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 20 bis 40 cm Substratauflage zur Etablierung niedriger Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen. Etablierung von Rasen, Kleinsträuchern und Stauden).
Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer Substratmächtigkeit (Anrechnungsfaktor 0.6 pro m ²)	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 41 bis 80 cm Substratauflage zur Etablierung mittlerer Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter). Etablierung von Vegetationsstrukturen einschliesslich Hecken und Grosssträuchern.
Unterbaute Vegetationsfläche mit hoher Substratmächtigkeit (Anrechnungsfaktor 0.7 pro m ²)	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 81 bis 150 cm Substratauflage zur Etablierung hoher Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter). Etablierung von Vegetationsstrukturen einschliesslich mittlerer bis hoher Bäume.
Unterbaute Vegetationsfläche mit sehr hoher Substratmächtigkeit (Anrechnungsfaktor 0.9 pro m ²)	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit mehr als 150 cm Substratauflage zur Etablierung sehr hoher Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter). Etablierung von Vegetationsstrukturen einschliesslich sehr hoher Bäume.
Vegetationsfläche mit Bodenanschluss (Anrechnungsfaktor 1.0 pro m ²)	Vegetationsfläche mit hohem Bedeckungsgrad; vollständig luft- und wasserdurchlässige Oberfläche mit Anschluss an den anstehenden Bodenkörper. Alle Vegetationsflächen ohne Einschränkung des Wurzelraumes.

GEBÄUDEBEGRÜNNUNGEN

Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0.5 pro m ²)	Extensivbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit (ca. 10 bis 15 cm).
Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0.7 pro m ²)	Einfache Intensivbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (ca. 15 bis 25 cm).
Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0.8 pro m ²)	Intensivbegrünung mit hoher Substratmächtigkeit (> 25 cm).

Tab. 7: Anwendungsergebnis Webtool BioValuesTM

	Fläche (m ²)	Anrechnungsfaktor	Biotopfläche (m ²)	Biotopflächenfaktor
Planungssperimeter	4940			
Gebäudegrundfläche	1285			
Versiegelte Flächen: Fusswege, Zufahrt Tiefgarage	456	0.0	0	
Teilversiegelte Flächen (Privatsitzplätze, Betonplatten)	60	0.1	6	
Durchlässige Belagsflächen (Veloabstellplätze)	25	0.2	5	
Begrünte Belagsflächen: Notzufahrt Schotter begrünt	100	0.4	40	
Vegetationsfläche mit Bodenanschluss	2427	1.0	2427	
Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer Substratmächtigkeit: Anteil Tiefgarage 20 – 40 cm überdeckt	44	0.5	22	
Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer Substratmächtigkeit: Anteil Tiefgarage 41 – 80 cm überdeckt	519	0.6	311	
Unterbaute Vegetationsfläche mit hoher Substratmächtigkeit: Anteil Tiefgarage 81 – 150 cm überdeckt	24	0.7	17	
Versiegelte Flächen Dach: Pergolas, Dachsitzeplätze	180	0.0	0	
Einfach-intensive Dachbegrünung Substratmächtigkeit 15 – 25 cm	1032	0.7	722	
Summe Biotopfläche			3550	
Naturhaushaltwirksame Fläche			4940	
Biotopflächenfaktor				0.72

6 SCHUTZVERORDNUNG

6.1 SCHUTZOBJEKT HFUG 66

Die geltende Schutzverordnung vom 9. Dezember 1982 beinhaltet einen mittels ununterbrochener Linienführung gekennzeichneten Heckenschutz ostseitig des Lärchensteigs (Version Stierli braun | Kommunale Darstellung grün). Parzelle 5664 war bereits vor 1982 überbaut, Parzelle 5665 erst nach 1982:



 Geschützte Hecke, Feld- und Ufergehölz

Abb. 48: Übersicht Karte Schutzverordnung rechtskräftig | Originaldarstellung Stierli

Quelle: Stadt Gossau | Dezember 1982



 Geschützte Hecke, Feld- und Ufergehölz

Abb. 49: Karte Schutzverordnung rechtskräftig | Orthofoto 2025

Quelle: Geoinfo | August 2026

Hinsichtlich des Heckenschutzes wurden erschliessungsbedingt nötige Eingriffe in die ununterbrochen abgebildete Hecke (HFUG 66) stets zugelassen und ein entstehender Heckenunterbruch verneint, die Linie also auch dort weiterhin ausgezogen eingezeichnet, wo ein Grundstück (vgl. 5664) im Jahr 1982 bereits baulich erschlossen war. Es wurde jedoch keine über das erschliessungsbedingt nötige Minimum hinausgehende Bewilligung erteilt, auch nicht ausnahmsweise. Der vorliegende Sondernutzungsplan sieht einzig den erschliessungsbedingt nötigen Eingriff in die Hecke (HFUG 66) vor. Dieses Minimum wird nicht überschritten, was der bisherigen Rechtsanwendungspraxis am Lärchensteig entspricht und sachlich ausgewiesen ist (Erschliessungsinteresse).

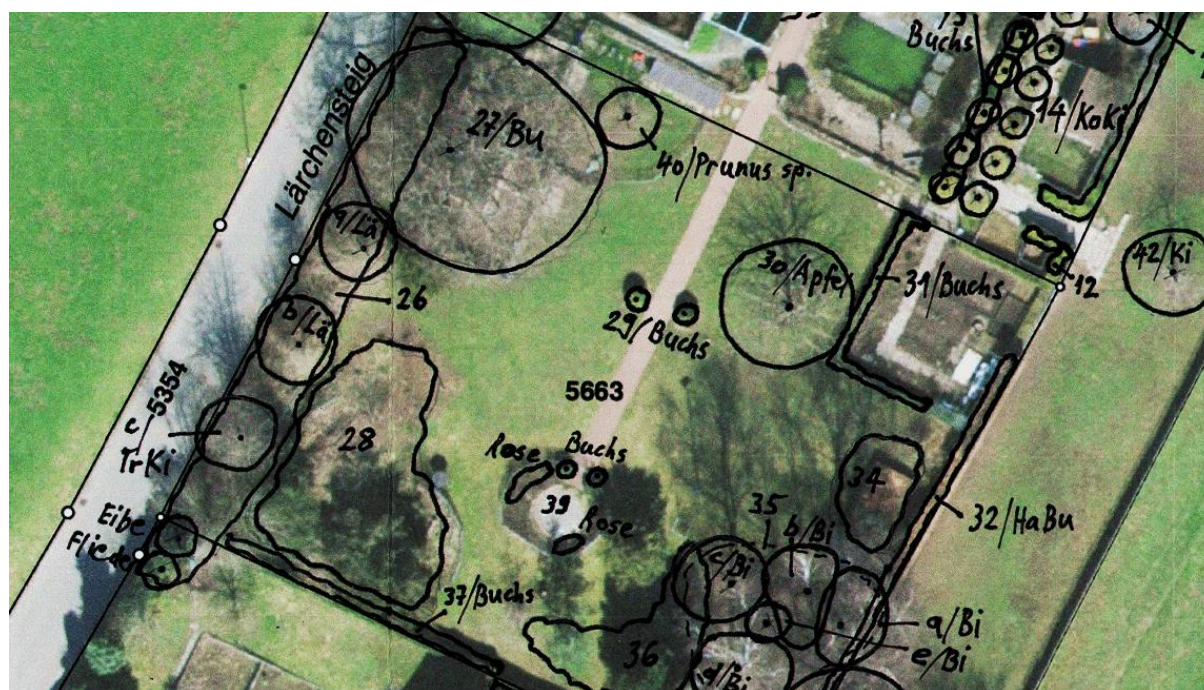


Abb. 50: Auszug Inventar Detailplan Lärchensteig

Quelle: Stadt Gossau | April 2022

Nr.	Objekttyp	Beschreibung	Stammdurchmesser (cm)	Kronenradius (m)
26	H	Baumhecke an Böschung zum Strässchen. mit schwach entwickelter Baumschicht: 2 mittelgrosse Lärchen (a, b), 1 Traubenkirsche (c); in Strauchschicht: Hasel, Weissdorn, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Stechpalme. Auf Parz. 5664: 1 Eibe (d), 1 Flieder (e)		
27	EB	Mächtige Buche	150	S/N: 8; E: 12; W: 9
28	SG	Locker stehende Strauchgruppe: Holunder, Eibe, Flieder, usw.		

Abb. 51: Auszug Gehölzliste Lärchensteig

Quelle: Stadt Gossau | April 2022

Im vorliegenden Sondernutzungsplan wurden sämtliche baulichen Interessen dem Interesse am Fortbestand der inventarisierten Bäume (vgl. Abbildung 50 Detailplan vom 19.04.2022), namentlich der mächtigen Buche (27), untergeordnet. Zudem wird der erschliessungsbedingt nötige Minimaleingriff exakt an jener Stelle realisiert, an welcher kein einziger älterer Baum, sondern lediglich eine jederzeit gleichwertig ersetzbare Traubenkirsche (26c) sowie eine lose Strauchgruppe (28) tangiert werden. Allerdings soll, weil damit ein wenn auch untergeordneter Teil des Schutzobjekts berührt ist, in Koordination mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans die geltende Schutzplan-karte entsprechend angepasst respektive die entstehende Heckenlücke adäquat visualisiert werden.

6.2 SCHUTZOBJEKT HFUG 67

Offenbare Unrichtigkeiten, die bei der Erstellung oder Bearbeitung eines Dokuments entstehen, können / müssen korrigiert werden, um die Integrität des jeweiligen Dokuments zu wahren. Entsprechend sind auch gemäss der Wegleitung Erstellung / Revision von Schutzverordnungen im Bereich Natur und Landschaft des Kantons St.Gallen vom September 2025 (Seite 11) die Gemeinden verpflichtet, Schutzgebiete /-objekte aus der Schutzverordnung zu entlassen, wenn sie nachweislich falsch ausgeschieden wurden. Eine Falschausscheidung ist schriftlich und visuell zu belegen. Im Falle des falsch ausgeschiedenen Heckenbogens (HFUG 67), den es nie zuvor gab, ist der Fehler vorschriftsgemäss dokumentiert. Da es sich um eine *ursprünglich* fehlerhafte Basis handelt, zudem um einen *inhaltlich schweren* Mangel, gehen von diesem Heckenbogen zwar keine Rechtswirkungen aus (Nichtigkeit). Gleichwohl soll auch hier in Koordination mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans die geltende Schutzplankarte entsprechend angepasst respektive der Fehler entfernt werden.



Abb. 52: Blick Parzelle 5462 Richtung Cedraschi-Haus
Quelle: Privat | 1968

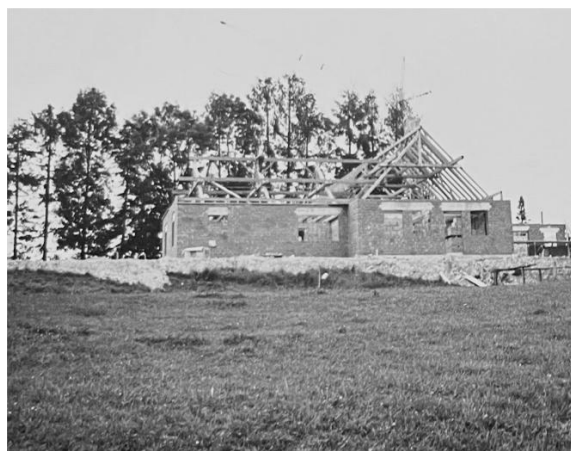


Abb. 53: Blick Cedraschi-Haus Richtung Parzelle 5462
Quelle: Privat | 1968



Abb. 54: Orthofoto Luftaufnahme 1982
Quelle: Swisstopo | August 2026

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND INTERESSENABWÄGUNG

7.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt bei Nutzungsplänen eine Berichterstattung an die kantonale Genehmigungsbehörde, welche die Darlegung der Interessenabwägung sowie die Begründung umfassen soll, inwiefern den übergeordneten Planungen und dem Bundesrecht Rechnung getragen wurde.

7.1.1 ANZUSTREBENDE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG IM PLANGEBIET

Das Plangebiet Lärchensteig ist der Innenentwicklungsstrategie Ergänzen (Weiterentwickeln) zugewiesen (Kommunaler Richtplan, Richtplantext vom 19. März 2024, Seite 7). Es werden diesbezüglich von der Stadt Gossau eine grundstückübergreifende Betrachtung gefordert (nachfolgend Kapitel 7.1.2) sowie eine bestmögliche Ausnutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials (nachfolgend Kapitel 7.1.3).

7.1.2 GRUNDSTÜCKÜBERRGREIFENDE BETRACHTUNG

UNBESTRITTENE SONDERSITUATION DES AREALS

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die Parzelle 5462 (städtisches Landhaus mit imposanter Gartenanlage), südöstlich an die Parzelle 5348 „Im Park“, eine private Parkanlage mit historischer und geschützter Villenbebauung. Die Sondersituation des gesamten Areals ist unbestritten. Übergeordnetes Ziel ist eine Gesamtlösung, die sowohl den Zielen der Innenentwicklung als auch des Natur- und Heimatschutzes entspricht (Stadt Gossau, Revision der Ortsplanung, Bericht 1. Mitwirkung vom 28. August 2025, Seite 14). Der vorliegende Sondernutzungsplan, befolgt in konsequenter Weise diese Anforderungen (nachstehend Kapitel 7.1.3).

BEBAUUNGSKONZEPT MIT PARKARTIGER GESTALTUNG

Für das Plangebiet ist ein Bebauungskonzept für eine Bebauung mit parkartiger Gestaltung zu entwickeln, während auf der Nachbarparzelle 5348 „Im Park“ im direkten Umfeld der geschützten Villa (Assek. Nr. 834) der Baumbestand als Grünfläche erhalten bleiben soll (Kommunaler Richtplan, Richtplantext vom 19. März 2024, GS 2.3.6 Im Park, Seite 12). Die Richtigkeit dieser Fokussierung wird in historischer Lesart auch dadurch bestärkt, als das Grundstück „Im Park“ ursprünglich sämtliche umliegenden Parzellen, darunter auch das Plangebiet, umfasste (Kommunaler Richtplan, Richtplantext vom 19. März 2024, Seite 37), Identität und Geschichte, somit spürbar sind. In Rückbesinnung auf den historisch belegten «Situationsplan Park» der beiden Textilunternehmer Cedraschi und Funk von 1874 sind auf dem Plangebiet ein Wegsystem mit Baumrondell als einprägsamer, räumlicher Mittelpunkt und Begegnungsort und diverse Zusatzpflanzungen geplant, darüber hinaus auch ein als Freihaltebereich Bewirtschaftung gekennzeichnete Korridor, welcher nicht nur als Zufahrt für die Bewirtschaftung des Plangebiets dient, sondern auch für Forst- und grössere Gartenbauarbeiten „Im Park“ zur Verfügung stehen soll.

7.1.3 AUSGEWIESENES INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL NUTZEN

BESONDEREN CHARAKTER DES GEBIETS WAHREN

Seitens Stadt Gossau verlangt ist, dass die angestrebte Innenentwicklung den gegebenen besonderen Charakter des Gebiets wahrt. Entsprechend ist die Bebauung an die bestehende Körnigkeit anzupassen und die Umgebungsgestaltung hat, dies als Folge der grundstückübergreifenden Betrachtung, nach einem gemeinsamen Konzept zu erfolgen (Kommunaler Richtplan, Richtplantext vom 19. März 2024, Seite 7).

ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEN REGELBAUVORSCHRIFTEN

Die übergeordneten Ziele der haushälterischen Bodennutzung und der Schaffung kompakter Siedlungen respektive die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen werden im vorliegenden Sondernutzungsplan dadurch gefördert, indem teils Masse und Vorschriften der Regelbauweise gezielt entsprechend begründet überschritten werden. Sämtliche damit einhergehenden Abweichungen sind im Detail tabellarisch aufgelistet und ausführlich kommentiert (vgl. Kapitel 5.3 und 5.4). Es wird aufgezeigt, dass die angestrebte Mehrausnützung in jeder Hinsicht gerechtfertigt und lediglich nach altem Recht eine materielle Zonenplanänderung bewirkt, sie aus diesem Grund gestützt auf Art. 36 Abs. 1 lit. c PBG dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist (Kapitel 5.4.3). Gegenüber dem neuen Recht (Rahmennutzungsplan Stand Auflage Juni 2026) weist der Sondernutzungsplan keine Abweichungen auf, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken würde, sondern er sichert eine angestrebte und verträgliche Dichte. Die städtebauliche Konzeption und die Gebäudeanordnung generieren eine kompakte Bebauung von aussergewöhnlicher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Anordnung der grosszügigen Wohngrundrisse und die teils privaten Aussenbereiche sichern eine vorzügliche Wohnhygiene. Die Bauten werden der Topografie entsprechend auf verschiedenen Höhen erstellt. Die hochwertige Materialisierung sowie die naturnahe Umgebungsgestaltung sind entsprechend dem Richtprojekt verbindlich festgeschrieben und sorgen für eine optimale Einpassung der Gebäude. Die besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität generiert einen namhaften Mehrwert, der ohne die geplanten Abweichungen nicht realisierbar wäre, diese Abweichungen aber in mehrfacher Hinsicht rechtfertigt.

AUFWERTUNG DES GEBIETS INSGESAMT

Das Gebiet insgesamt soll aufgewertet werden (Kommunaler Richtplan, Richtplantext vom 19. März 2024, Seite 7). Die Erfüllung dieser Forderung im Bereich der künftigen Nutzung ist besonders hervorzuheben: Beide bisher eingezäunten, rein privat genutzten Grundstücke des Plangebiets werden erstmals überhaupt für die Öffentlichkeit als Ort der Begegnung zugänglich gemacht.

QUALIFIZIERTE PROJEKTBEURTEILUNG

Für das Plangebiet wurde mit einer Machbarkeits- und Bebauungsstudie (Daniel Cavelti Architektur, St.Gallen sowie Parbat Landschaftsarchitektur GmbH, St.Gallen) ein Richtprojekt ausgearbeitet. Das Projekt erfüllt das raumplanerische Ziel der Entwicklung von brachliegenden Arealen innerhalb des Siedlungsgebietes. Es vermag sich in die Umgebung und die Topografie einzupassen und die Gestaltung der Fassade in Holzbauweise erlaubt schon rein optisch einen identitätsstiftenden Bezug zu den namensgebenden Lärchen entlang des Lärchensteigs. Die hohe Qualität des gesamten Bauvorhabens wurde über einen bereits sehr frühen Austausch mit der Begleitgruppe der Stadt Gossau sowie der Stadtentwicklung sichergestellt. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Ausmass und in der Summe vertretbar. Sie wurden im Rahmen einer Erstbeurteilung durch die Begleitgruppe (26.08.2022), hernach durch die Fachkommission Städtebau (16.12.2025) als städtebaulich überzeugend beurteilt. Das Projekt besticht nebst der Anordnung des baulichen Ensembles insbesondere auch mit seiner Freiraumgestaltung. Mit dem Sondernutzungsplan werden nun die besonderen Qualitäten des Richtprojekts verbindlich gesichert.

7.2 INTERESSENABWÄGUNG

Es werden nachfolgend die drei Stufen der Interessenabwägung gemäss Raumplanungsverordnung (Art. 3 Abs. 1 RPV) dokumentiert: Zunächst werden die Interessen ermittelt, die relevant sind, sodann werden die relevanten Interessen bewertet und schliesslich wird die Vereinbarkeit der bewerteten Interessen mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung dokumentiert.

7.2.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In einem ersten Schritt werden sämtliche Interessen ermittelt, die bei einem Projekt an diesem Standort zu berücksichtigen sind (Bundesamt für Wohnungswesen, Arbeitshilfe, Interessenabwägung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, 2025, Seite 23).

Tab. 8: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach Innen, Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländer/innen sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • Kantonale/kommunale Schutzobjekte	X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Aktivierung von brachliegenden Baulandreserven (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... • Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) • Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG

Dem öffentlichen Interesse, die Zersiedlung zu bremsen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, kommt fraglos eine grundsätzliche Relevanz zu. Dieses Interesse schliesst definitionsgemäss einen bekannten Zielkonflikt mit ein, die Berücksichtigung angemessener Wohnqualität.

KANTONALE / KOMMUNALE SCHUTZOBJEKTE

Im Kanton St.Gallen ist es die Aufgabe der Gemeinde, gestützt auf Art. 18 Abs. 1 NHG und Art. 99 sowie Art. 128-130 PBG, dass wertvolle Landschaften, Lebensräume, Biotope, Gehölze und markante Einzelbäume langfristig erhalten bleiben und die gebietstypische Flora und Fauna in ihrem Bestand gesichert wird. Dem auf dem Plangebiet bestehenden Heckenschutz kommt fraglos Relevanz zu.

EINORDNUNG IN DIE LANDSCHAFT

Die Landschaft ist gemäss Art. 3 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu schonen. Insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einfügen (Ortsverträglichkeit). Es handelt sich hierbei um ein Spannungsfeld zwischen vermehrter Ausnützung und der Bau- und Aussenraumqualität, denn die Siedlungsentwicklung nach Innen führt zu wesentlichen Veränderungen heutiger Quartiere. Es besteht hinsichtlich des Planungsgebiets, nicht zuletzt wegen der besonderen Verbindung zum Areal „Im Park“, ein relevantes Interesse, die Ortsverträglichkeit des Bauvorhabens zu gewährleisten.

AKTIVIERUNG BRACHLIEGENDER BAULANDRESERVEN

Derzeit ist ein starkes öffentliches Interesse vorhanden, Zersiedelung und Kulturlandverlust zu stoppen. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass ein relevantes städtisches Interesse an der vorliegend von den Grundstückseigentümern geplanten Aktivierung der brachliegenden Baulandreserven besteht.

ERHALT UND SCHAFFUNG VON RAD- UND FUSSWEGEN

Das Plangebiet ist nicht den Velo-, wohl aber den Fussverkehr betreffend, als Gebiet mit Weiterentwicklung markiert (Bericht Gesamtverkehrskonzept, Teil Mobilitätsstrategie, 18. Januar 2023, Schwachstellenplan Alltagsnetz Fussverkehr, Seite 25). Es besteht ein relevantes öffentliches Interesse daran, dass das vorliegende Projekt für die Schwachstellenbehebung im Bereiche des Fussverkehrs einen Beitrag zu leisten vermag. Das relevante Interesse an der Förderung des sozialen Lebens wird ebenfalls hierunter subsumiert.

SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN

Damit Biodiversität erhalten bleibt und die nötige ökologische Vernetzung sichergestellt ist, braucht es im Siedlungsraum vielfältige, naturnah gestaltete Grün- und Gewässerräume sowie abwechslungsreiche und hochwertig gestaltete Siedlungsränder. Der Bund hat im «Landschaftskonzept Schweiz» Qualitätsziele, auch solche für den Siedlungsraum, festgelegt. Das relevante Interesse am Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen lässt sich hierunter subsumieren. Es handelt sich bei diesen Qualitätszielen um ein fraglos relevantes öffentliches Interesse auch hinsichtlich des Plangebiets.

PRIVATE INTERESSEN

Von den vorstehend erwähnten relevanten öffentlichen Interessen, die sich teils direkt in entsprechenden Gesetzeswortlauten wiederfinden, zu unterscheiden ist die ganze erdenkliche Palette diverser Privatinteressen, einerseits der Anstösserinnen und Anstösser sowie andererseits der Grundeigentümerschaft. Zu Gunsten grösstmöglicher Sorgfalt im Umgang mit Privatinteressen wird folgende Differenzierung getroffen:

- Interessen Private Lärchensteig oberer Teil (Parzellen 3704, 5698, 5346, 5640, 5462)
- Interessen Private Lärchensteig unterer Teil (Parzellen 5665, 5664)
- Interessen Private Arvenstrasse (Parzellen 4374, 4462, 4536, 4482, 4535, 4534, 4481 und weitere)
- Interessen Private Im Park (Parzelle 5348)
- Interessen Katholische Kirchgemeinde (Parzelle 5345)
- Interessen Bauherrschaft Lärchensteig Mitte (Parzellen 5663, 4549)

7.2.2 BEWERTUNG DER INTERESSEN MITTELS AUSGEWIESENER MASSSTÄBE

Die Bewertung umfasst eine Gewichtung (Stellenwert) eines bestimmten Interesses, zudem, Angaben darüber, ob die Erfüllung des Interesses tatsächlich die erhoffte Wirkung erzielt und inwieweit ein Interesse anderen Interessen vorzuziehen ist. Dabei wird auf Wertmassstäbe zurückgegriffen, die rechtlich bereits vorgegeben sind. Fehlen solche rechtlichen Vorgaben oder auch strategischen Grundlagen, werden sich widersprechende Interessen anhand allgemeiner Werthaltungen und übergeordneter rechtlicher Prinzipien bewertet (Bundesamt für Wohnungswesen, Arbeitshilfe, Interessenabwägung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, 2025, Seite 21). Mit der Bewertung werden wichtige Weichen für das spätere Abwägungsergebnis gestellt.

Tab. 9: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Aktivierung von brachliegenden Baulandreserven (Art. 3 RPG)
1	Kantonale/kommunale Schutzobjekte
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
3	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG

Es gilt zu beachten, dass nicht jede Verdichtung tatsächlich zugleich eine flächensparende Siedlungs- und Erschliessungsplanung bewirkt (ETH Zürich, Vollzug der haushälterischen Bodennutzung in der Schweiz, Darlegung des Instruments des SNF Forschungsprojekts Nr. 162718 zur Evaluation der Flächenauswirkungen planerischer Massnahmen, 2020, Seite 40). Konkret dient eine planerische Massnahme im Sinne des erwähnten SNF-Forschungsprojekts nämlich erst dann der haushälterischen Bodennutzung, wenn:

- ein Wachstum der Einwohner und Beschäftigten an einem Standort geplant wird, wo eine öV-Haltestelle in Gehdistanz (maximal 0,5 km) liegt (im Plangebiet erfüllt) und das öV-Angebot dieser Haltestelle über eine Taktfrequenz von mindestens einer Abfahrt alle 16 Minuten aufweist (im Plangebiet erfüllt);
- das vorgesehene Wachstum bewirkt, dass auf einer Fläche mit einem Radius von 0,5 km (1570 m²) die Bevölkerungssichte mindestens 15'000 Personen beträgt. Gossau mit seinen 5 – 100 Personen pro 1'000 m² ist hiervon weit entfernt, selbst beim angenommenen Bevölkerungswachstums von 16 % (vgl. Bericht Gesamtverkehrskonzept, Teil Mobilitätsstrategie, vom 18. Januar 2023, Seite 49).
- das vorgesehene Wachstum bewirkt, dass auf engen Räumen doppelt so viele Einwohner wie Beschäftigte in Vollzeitäquivalent vorliegen (keine Angaben bekannt für das Plangebiet).

Die auf dem Plangebiet anzustrebende Verdichtung ist in ihrer Wichtigkeit anerkannt. Von einer Bodennutzungsintensität, die automatisch einen Konflikt mit gebotener Wohnqualität nach sich zöge, kann unter der in Gossau auch künftig gegebenen Bevölkerungsdichte und ganz besonders auch auf dem Plangebiet keine Rede sein, weshalb die im Projekt angestrebte Innenentwicklung mit keinerlei Einbussen in Sachen Wohnqualität einhergeht, somit erhebliche Vorteile zu Gunsten der gebotenen haushälterischen Bodennutzung generiert und auf Grund dieses Mehrnutzens einer blossen Regelbaunutzung eindeutig vorzuziehen ist.

KANTONALE / KOMMUNALE SCHUTZOBJEKTE

Das öffentliche Interesse, wonach im Plangebiet der Freiraum, welcher der Natur rein flächenmässig insgesamt verfügbar bleibt, weiterhin möglichst gross bleiben (Quantität) und die Artenvielfalt (Qualität) gefördert werden soll, ist gewichtig und verspricht eine hohe Wirksamkeit. Die Schutzverordnung ist in der geltenden sowie auch der projektierten Version mit dem Sondernutzungsplan abgestimmt. Der auf dem Plangebiet vorgeschriebene Erhalt der geschützten Hecken ist als Ausfluss eines relevanten rechtlich verankerten öffentlichen Interesses ausgewiesen und in seiner Wichtigkeit nicht nur anerkannt, sondern es erfolgt über das Schutzgut hinaus zu Gunsten des ökologischen Interesses eine namhafte Aufwertung auch des nicht unter Schutz gestellten natürlichen Bestands.

AKTIVIERUNG BRACHLIEGENDER BAULANDRESERVEN

Das Aktivieren von Baulandreserven allein sagt noch nichts aus über tatsächlich resultierende Flächenersparnis. Die anzustrebende Aktivierung brachliegender Baulandreserven ist als Rechtspflicht zwar ausgewiesen und in ihrer Wichtigkeit anerkannt. Wird zusätzlich die Baulandreserve dahingehend der Wohnnutzung zugeführt, dass die freibleibenden Flächen in den Dienst optimaler Biodiversitätsförderung gestellt werden, so liegt eine wertvolle Kumulation gleich gerichteter wichtiger öffentlicher Interessen vor, die zueinander nicht in Konkurrenz treten.

EINORDNUNG IN DIE LANDSCHAFT

Hinsichtlich der Ortsverträglichkeit sind relevanten Aspekte (vorstehend Kapitel 7.2.1) von gewisser, wenn auch, unterschiedlicher Wichtigkeit. Als wesentlich zu erachten ist das Interesse an einer grundstückübergreifenden Betrachtung des umgebenden Gesamtareals (Erhalt von Identitäten) „Im Park“ (vorstehend Kapitel 7.1.2). Die für das Plangebiet vorgeschriebene parkähnliche Gestaltung ist als prioritäres Gestaltungsmerkmal zu erkennen. Zumal die nicht bebauten Restflächen des Plangebiets der Natur verbleiben sollen, ist auch festgelegt, in welcher Art und Weise sich die geplanten Bauten einzufügen haben.

ERHALT UND SCHAFFUNG VON RAD- UND FUSSWEGEN

Das relevante öffentliche Interesse, wonach für die geforderte Weiterentwicklung respektive Schwachstellenbehebung im Bereich des Gossauer Fussverkehrs im Plangebiet ein Beitrag geleistet werden soll, ist sachlich ausgewiesen und entsprechen gewichtig. Die vorgesehene öffentliche Wegführung durch ein imposantes parkähnliches Gelände beinhaltet nicht nur ökologisch und optisch, sondern auch in gesellschaftlicher Hinsicht eine beispielhafte Aufwertung, indem beide Grundstücke des Plangebiets erstmals überhaupt für die Öffentlichkeit als Ort der Begegnung zugänglich gemacht werden (vorstehend Kapitel 7.1.1). Es schliesst das Interesse der Förderung sozialen Lebens mit ein. Entsprechend gewichtig ist das öffentliche Interesse an dieser Aufwertung.

SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN

Das Ziel des Bundes „Städtische Landschaften qualitätsorientiert verdichten, Grünräume sichern“ fokussiert auf naturnah gestaltete und unterhaltene Freiräume in städtischen Landschaften (Erläuterungsbericht Landschaftskonzept, BAFU 2020, Seiten 12 und 28). Dass das Plangebiet geradezu prädestiniert ist, im Sinne dieses Zielbildes einen, wenn auch kleinräumigen, aber wirksamen Beitrag zu leisten, ist augenscheinlich. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, das Plangebiet frei zugänglich zu machen und einen bestehenden, bisher aber nicht öffentlich nutzbaren, qualitativ hochwertigen Freiraum zu erhalten und weiter aufzuwerten.

PRIVATINTERESSEN ARVENSTRASSE

Da die Arvenstrasse als ursprünglich vorgesehene Erschliessungsstrasse für Grundstück 4549 schon heute als Gemeindestrasse 3. Klasse deutlich über 10 Wohneinheiten erschliesst, wäre die Erschliessung eines weiteren Grundstücks nicht mehr zulässig (Entscheid Verwaltungsgericht B 2021/88 vom 21.06.2022). Denn die Überschreitung von mehr als 10 Wohneinheiten bedarf einer Gemeindestrasse 2. Klasse, wofür die baulichen Gegebenheiten an der Arvenstrasse nicht gegeben sind. Somit profitieren die Anwohnenden der Arvenstrasse vom vorliegenden Sondernutzungsplan hinsichtlich der Erschliessung via auch der neuen öffentlichen Fusswegverbindung. Von der geplanten Überbauung sind diese Anwohnenden zufolge der Lage ihrer Parzellen im Übrigen nicht betroffen.

INTERESSEN PRIVATE UNTERER LÄRCHENSTEIG

Im subjektiven Interesse jener beiden Parteien, die am unteren Lärchensteig wohnen, läge wohl, dass zumindest Parzelle 4549 via Arvenstrasse erschlossen würden (Minderung Mehrverkehr am unteren Lärchensteig). Einer so lautenden Interessensbekundung dürfte aus rechtlichen Gründen jedoch kein Vorrang eingeräumt werden. Denn die erschliessungsbedingt nötige Umklassierung der Arvenstrasse zu einer Gemeindestrasse 2. Klasse würde einen Ausbau der Arvenstrasse erfordern, der schlimmstenfalls eine Enteignung ihrer Anwohnenden nach sich zöge, ein Ergebnis, das unverhältnismässig wäre, zumal die Erschliessung via Lärchensteig möglich und der am unteren Lärchensteig entstehende Mehrverkehr in jeder Hinsicht zumutbar ist. Auch sicherheitsbezogen sind am Lärchensteig alle möglichen Vorkehren geplant.

INTERESSEN PRIVATE OBERER LÄRCHENSTEIG

Das Projekt auf dem Plangebiet löste zufolge Koordinationspflicht das Strassenprojekt Lärchensteig aus. Für dieses ist ein als rechtlich notwendig erachteter Wendeplatz für Lieferfahrzeuge vorgesehen mit Dimensionierung nach Vorgabe der Richtlinie Erschliessungsstrassen vom 05.12.2025). Solange der Wendeplatz nicht grösser als zwingend vorgeschrieben dimensioniert wird, besteht keine rechtliche Handhabe, diesen zu verhindern.

INTERESSEN PRIVATE IM PARK

Der grenzüberschreitende parkähnliche Charakter entspricht dem Interesse aller Beteiligten. Rein interessenbezogen wurde auch die Besonnungssituation auf Parzelle 5348 „Im Park“ eingehend studiert. Denn die noch bebaubaren und die bereits bebauten Flächen dieser Parzelle liegen am Fusse eines Osthangs, dessen Kuppe von mächtigen Hochstammbäumen geprägt ist, weshalb Abendsonne, rein topografisch bedingt, selbst ohne Bauten auf dem Plangebiet nur minimal, teils gar nicht, vorhanden ist. Zwar ist das Thema Schattenwurf (Art. 105 PBG) ausschliesslich auf Hochhäuser anwendbar, somit vorliegend als rechtliches Beurteilungskriterium unzulässig, gleichwohl wurde Haus B, um die Frage jedwelcher übermässiger Einwirkungen für das Cedraschi-Haus gar nicht erst entstehen zu lassen, trotz bereits eingehaltenem Grenzabstand nochmals um zusätzliche 1.70 m Richtung Westen verschoben.

INTERESSEN KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE

Der Baumschutz war bereits in den 60-er Jahren für alle Beteiligten (Politische Gemeinde Gossau, Katholische Kirchgemeinde sowie die jeweiligen Eltern der heutigen Eigentümerin „Im Park“ und der Bauherrschaft) sakrosankt. Diverse frühere Dokumente zeugen hiervon. Von der nunmehr 60 Jahre später geplanten Überbauung auf dem Plangebiet ist die Kirchgemeinde zufolge der Lage ihrer Parzelle nicht betroffen.

INTERESSEN BAUHERRSCHAFT MITTE LÄRCHENSTEIG

Das eigene Interesse der Bauherrschaft (aufgewachsen am oberen Lärchensteig, Parzelle 5462) besteht primär im Erhalt des qualitativvollen Elternhauses und damit verbunden der es umgebenden Parzellen, die einer Nutzung zuzuführen sind (Revision Ortsplanung 1. Mitwirkung Bericht vom 28.08.2025, Seite 15). Es ist im Interesse der dem Lärchensteig verbundenen Bauherrschaft, dass diese Nutzung qualitativvoll in städtebaulicher und vor allem auch ökologischer Hinsicht erfolgt, das Projekt wirtschaftlich jedoch tragbar bleibt.

7.2.3 ABWÄGUNG DER INTERESSEN

Hier geht es darum, sämtliche relevanten, für und gegen das Vorhaben sprechende öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Zu beachten ist, dass sich die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen eines Kollektivs der Bevölkerung und nicht (jedenfalls nicht in erster Linie) nach den Wünschen Einzelner zu richten hat (Raum & Umwelt, Espace Suisse Dossier zur Raumentwicklung, 2025, Seite 33).

Durch den Sondernutzungsplan kann an gut erschlossener Lage neuer Wohnraum mit erhöhter architektonischer und städtebaulicher Qualität entstehen. Der Bau der Mehrfamilienhäuser nutzt das vorhandene Bauland unter bestmöglicher Schonung respektive Berücksichtigung der ökologisch zu erhaltenden und zu fördernden Freiräume. Das Projekt unterstützt die Ziele der Innenentwicklung auf qualitativ hohem Niveau.

Der vielfältige Wohnungsmix, der von 2.5-Zimmer- bis hin zu 4.5-Zimmer Wohnungen reicht, fördert die von der Stadt Gossau angestrebte durchmischte und sozial verträgliche Entwicklung. Die drei neuen Gebäude werden harmonisch mit dem nördlich des Plangebiets bereits bestehenden Landhaus verbunden. Gemeinsam entsteht ein einladender Innenhof, und die Volumen der neuen Gebäude sowie die Anordnung der einzelnen Baukörper fügen sich gut in die Topografie und die Landschaft ein. Auf Höhe der Tiefgarageneinfahrt erfolgt eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Einordnung des Projekts in die Umgebung.

Der Sondernutzungsplan basiert auf einer konsequent grundstückübergreifenden Betrachtung, so dass eine überzeugende Gesamtlösung auch mit Blick auf das Areal „Im Park“ möglich wird mit dem Ziel eines optisch möglichst nahtlosen Übergangs und maximaler Synergienutzung. Die Festlegung der Bäume im SNP erfolgte gemeinsam mit der Eigentümerschaft „Im Park“. Die Schutzthematik wurde intensiv erarbeitet. Es erfolgte eine sehr weitreichende Auseinandersetzung auch mit dem geschichtlichen Hintergrund des Plangebiets. Geschützte Gehölze sind nur an kleinen, punktuellen Stellen betroffen. Selbst im Mündungsbereich der Tiefgarage können stattliche Bäume entlang des Lärchensteigs erhalten bleiben. Auch durch die vielen hinzukommenden neuen Pflanzungen erfahren die geschützten Objekte hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität einen namhaften Mehrwert. Dem Anliegen nach viel Bäumen und Grünflächen wird in besonderer Weise Rechnung getragen. Das Projekt gewährleistet eine attraktive, nachhaltige und zeitgemässe Umgebungsgestaltung. Die Minimierung des Fussabdruckes des unterirdischen Baus stellt einen wichtigen Beitrag dazu dar. Durch die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans sind genügend Retentionsflächen und diverse Bäume langfristig gesichert. Auch wurde die Anwendung der Konzepte der Schwammstadt miteingearbeitet. Die parkähnliche Gestaltung bietet mit dem an prominenter zentraler Stelle zusätzlich gepflanzten identitätsstiftenden Baumrondell einen eigentlichen Gemeinschaftsbereich, der optimalen Schutz vor Hitze und direkter Sonneneinstrahlung bietet. Der von Vegetation bedeckte Flächenanteil besticht schon heute durch sein Biodiversitätspotenzial. Quantitativ soll der Freiraum, welcher der Natur rein flächenmässig insgesamt verfügbar bleibt, im Plangebiet weiterhin gross bleiben, was mit diversen Massnahmen der Umgebungs- aber auch der Flachdachgestaltung gesichert wird.

Es ist eine Eigenstromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen, zusätzliche Energie soll mittels Wärmepumpen erzeugt werden. Anlagen zur Eigenstromerzeugung werden so gestaltet sein, dass sie keine übermässigen Licht- oder Lärmemissionen für benachbarte Grundstücke verursachen. Bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen wird auf die Sicherheitsbedürfnisse der Nutzenden geachtet.

Durch die unterirdische Anordnung sämtlicher für den MIV erforderlichen Abstellplätze wird eine hohe Qualität im oberirdischen Bereich des Plangebiets erreicht. Auch werden dadurch die versiegelten Oberflächen auf ein Minimum reduziert und das anfallende Meteorwasser kann besser an Ort und Stelle versickern. Des Weiteren werden Unfallrisiken namhaft reduziert und gleichzeitig die Wohnqualität stark erhöht. Dass die beiden Anstösser des unteren Strassenteils vom anfallenden Mehrverkehr, wenn auch in zumutbarem Ausmass, tangiert werden, ist leider unvermeidlich. Der Erschliessungsbereich der Tiefgarage ist so dimensioniert, dass er Lieferfahrzeugen als Wendepplatz dienen kann. Damit wird gesichert, dass für Zubringerdienste in die neue Überbauung sämtliche Wendemaneöver im Bereich der Tiefgarageneinfahrt stattfinden können, die Anstösser des oberen Strassenteils somit befreit bleiben von jeglichem Mehrverkehr. Obschon für das Projekt ein Mobilitätskonzept nicht gefordert ist, wurden konkrete Bestrebungen definiert, die eine nachhaltige Mobilität fördern sollen. Auch wird sichergestellt, dass trotz der topografischen Herausforderungen Haus- und Wohnungseingänge sowie der Aussenbereich für Personen mit eingeschränkter Mobilität ohne Hindernisse erreichbar sind.

Die Bewohnenden des nordöstlich anschliessenden Einfamilienhausquartiers profitieren von einer neuen öffentlichen Fusswegverbindung zwischen der Arvenstrasse und dem Lärchensteig. Damit können die Anbindung an angrenzende Freiräume verbessert und bestehende Lücken im Wegenetz geschlossen werden. Es werden aktuelle Standards für den Ausbau des Weges verwendet. Das Plangebiet bietet nicht nur ökologisch und optisch, sondern auch in sozialer Hinsicht eine beispielhafte Aufwertung: Beide, bisher eingezäunten Grundstücke des Plangebiets werden erstmals überhaupt für die Öffentlichkeit als Ort der Begegnung zugänglich gemacht. Der Sondernutzungsplan ermöglicht somit auch das Entstehen eines Treffpunkts für das Quartier, der zum Verweilen einlädt. Der Spiel- und Begegnungsbereich ist als differenziert gestalteter Freiraum konzipiert. Dank der Erschliessung beider Parzellen via Lärchensteig ohne Beanspruchung der Arvenstrasse wird es zudem für die Stadt faktisch und rechtlich möglich, ihrer Erschliessungspflicht hinsichtlich der zu aktivierenden brachliegenden Parzelle 4549, überhaupt erst nachzukommen und diese der gemäss Richtplanung vorgesehenen Nutzung zuzuführen.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, zwecks Sicherstellung der Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke „die Eigentümer zu motivieren, ihre Grundstücke rechtzeitig einer baulichen Nutzung zuzuführen“ (Revision Ortsplanung 1. Mitwirkung Bericht vom 28.08.2025, Seite 15). Indem die Bauherrschaft ihre Grundstücke des Plangebiets einer baulichen Nutzung zuführt, handelt sie in diesem erklärten städtischen Interesse. Der Verzicht auf eine Etappierung während der Bauphase ermöglicht, Störungen durch Bautätigkeiten zu minimieren. Zusammenfassend kann gesagt werden: Durch den vorliegenden Sondernutzungsplan kann eine Bebauung gesichert werden, welche gegenüber der Regelbauweise einerseits einen eindeutigen Mehrwert für die Allgemeinheit sicherstellt (Gewinn einer neuen Parkanlage hoher Biodiversität, die erstmals öffentlich zugänglich ist), zugleich höchste Wohnqualität bietet und schliesslich die Realisierung der konkreten übergeordneten Ziele der Stadt Gossau, namentlich die bundesrechtlich gebotene innere Verdichtung im Plangebiet überhaupt erst möglich macht.

8 VERFAHREN

8.1 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 16.12.2025 nahm das AREG dazu Stellung (nachfolgend Spalte links). Der gewählte Umgang mit dieser Stellungnahme wird nachfolgend in der Spalte rechts wiedergegeben:

Tab. 10: Auswertung Vorprüfungsbericht

EINHALTUNG ZONENZWECK	
Es ist unklar, ob alle Bestimmungen zu den Attikageschossen sowie Untergeschossen eingehalten werden und wie sich dies auf die Anzahl Vollgeschosse und die Geschoss-/Firsthöhen auswirkt. Weiter sind zum Beispiel die Voraussetzungen für die Überschreitung der maximalen Gebäudetiefe bzw. deren Einhaltung nicht aufgeführt. Ebenso fehlt im Planungsbericht eine Beurteilung, ob der Zonenzweck eingehalten wird. Die Unterlagen sind zu ergänzen. (Z)	Die entsprechenden Nachweise einschliesslich der erforderlichen Detailbegründungen werden im Rahmen der inzwischen komplett überarbeiteten tabellarischen Darstellungen einerseits und den detailliert begründeten Kommentaren andererseits erbracht. Auf sämtliche als noch unklar bezeichneten Aspekte wird eingegangen, namentlich in den Kapiteln 5.3 und 5.4 des vorliegenden Planungsberichts.
STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT	
Die Fachkommission Städtebau kommt zusammenfassend zum Schluss, dass das Richtprojekt einen guten Stand erreicht habe, der Planungsprozess sorgfältig gestaltet wurde, auch die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Eckwerte (Dichte, Gebäudehöhen) im Rahmen der gewünschten Innenentwicklung liegen resp. dieser angemessen sind. Einen zwingenden Anpassungsbedarf sieht die Kommission nicht. Sie erkennt jedoch noch Potenzial in der Variation des Bautyps (Balkone in Abstimmung mit Aussicht/Nachbarschaft, Einschmiegen in das Gelände anstelle der strengen orthogonalen Setzung etc.). Konkret empfohlen wird, die städtebauliche Setzung betreffend Variabilität und Anpassung an die Topografie nochmals zu prüfen sowie die umliegenden Freiräume in den Unterlagen nachvollziehbarer darzustellen. (H)	Der südostseitige Teil von Baukörper A wird neu gestaffelt positioniert, so dass die Balkonnähe der beiden Gebäude A und B versetzt, eine höhere Variabilität erreicht und die Gebäudelänge zum nachbarlichen Einfamilienhaus neu strukturiert wird. Die Volumina von Gebäude A bleiben identisch. Gebäude B wird zu Gunsten des Grenzabstands zu Parzelle 5348 sowie der gewünschten grenzüberschreitenden Parkgestaltung um 1.70 m Richtung Westen verschoben, dies um Einwirkungen jeglicher Art auf das Cedraschi-Haus zum vordereinander zu verhindern. Auch wird Gebäude C um 45 cm höher gesetzt (gewünschte Differenzierung). Es resultieren zudem geringere Aushub- und Abgrabungsarbeiten, was einen ökologischen Zugewinn darstellt. Ermöglicht wird auch eine kontinuierlicher ansteigende Wegführung zwischen den Häusern B und C zu Gunsten von Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Schliesslich kann im Bereich von Haus C das natürliche Gefälle zur Ableitung des Niederschlagswassers deutlich wirksamer genutzt werden als zuvor. Diesen mehrfachen Zugewinnen stehen keine Nachteile gegenüber, auch nicht in optischer Hinsicht, da Haus C nach wie vor tiefer als Haus B platziert bleibt, das Gesamtensemble jedoch weniger streng orthogonal gesetzt ist als zuvor.

KARTENDARSTELLUNG

Festlegung «Baum neu»: Bei Baumpflanzungen sind allfällige Abstandsbestimmungen des Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) zu beachten. (H)	Die Terminologie in der Kartendarstellung wurde entsprechend angepasst, indem neu explizit auf Art. 98 ^{bis} EG ZGB und die dafür nötige Dienstbarkeit hingewiesen wird.
Hinweis «Sichtfeld Fahrbahn»: Die Schraffur überdeckt die darunter liegenden Inhalte und ist anzupassen. (Z)	Die Anpassung ist erfolgt.
In den Richtprojekten sind einige Pläne so ausgedruckt, dass der Inhalt nicht lesbar ist. Die Unterlagen sind so auszudrucken / einzureichen, dass sie lesbar sind. (Z)	Von der erwähnten Kritik betroffene Pläne werden statt im Massstab 1:300 im Massstab 1:200 zur Verfügung gestellt. Wo möglich resp. nötig, erfolgen Planüberarbeitungen.

BESONDERE VORSCHRIFTEN

Allgemein: Für eine Festlegung sind in den Vorschriften und der Karte jeweils die gleichen Begriffe zu verwenden. (Z).	Es wurden alle Begriffe, die von den Festlegungen in der Karte abweichen entsprechend angepasst.
Art. 1: Bestandteil des Sondernutzungsplans sind u.a. das Richtprojekt Architektur und das Richtprojekt Landschaftsarchitektur. Damit dieser Bezug funktioniert, müssen diese beiden Dokumente mit diesen Titeln bezeichnet werden.	Die Bezeichnungen sind auftragsgemäss angepasst.
Art. 3 Abs. 3: «Es sind <i>höchstens</i> 27 Autoabstellplätze...» (H)	Die empfohlene Wendung wurde aufgenommen.
Art. 4 Abs. 4: Eine zumindest teilweise Überdachung würde die Nutzungsqualität erhöhen. (H)	Auf eine Überdachung der oberirdischen Kurzzeitabstellplätze wird bewusst verzichtet, da Überdachungen erfahrungsgemäss zu Langzeitnutzungen führen mit zunehmender Depotfunktion für allerlei anderweitige fahrzeugähnliche Gerätschaften, was letztlich die Nutzungsqualität nicht erhöht, sondern sie vermindert mindert.
Art. 13 Abs. 1: Eine Dachbegrünung nach den erhöhten oder speziellen Anforderungen nach SIA 312 würde die ökologische Qualität erhöhen. (H)	Unter zwischenzeitlich erfolgter Hinzuziehung der Forschungsgruppe Stadtökologie ZHAW Wädenswil werden die Dachflächen gemäss Konzept Schwammstadt mit optimaler Retentionsfähigkeit ausgestattet.
Art. 14 Abs. 5: Zur Vollzugssicherheit empfiehlt sich hier ein Verweis auf die Berechnungsgrundlage / Methodik für den erwähnten Biotopflächenfaktor. (H)	Zum Nachweis der Zielerreichung wird die Berechnung und Methodik im entsprechend überarbeiteten Kapitel 5.5 eingehend erläutert und das Anwendungsergebnis des Webtools BioValuesTM (biovalues.siedlungsnatur.ch) präsentiert.
Art. 15 Abs. 3: Die Art der Bäume könnte präzisiert werden, z.B. hochstämmige Bäume. (H)	Der erwähnte Artikel erscheint nicht mehr in bisheriger Form. Es wurde eine neue Systematik gewählt mit Verweis auf das Bepflanzungskonzept.
Art. 18. Abs. 1: Die Festlegung zur Nachhaltigkeit ist vage, zur Umsetzung können deutlich differierende Vorstellungen herrschen. Zur Präzisierung könnten beispielhafte Ansprüche ergänzt werden: «Massgebend sind die aktuellen Standards, z.B. SNBS Gold». Oder auch andere / zusätzliche Standards. (H)	Es ist eine massgeschneiderte Lösung mit konkret formulierten Ansprüchen vorgesehen, keine generelle Übernahme eines spezifischen Standards. Im neu formulierten Kapitel 4.2.6 Energieversorgung finden sich entsprechend detaillierte Ausführungen mit Verbindlicherklärung derselben auch in den Besonderen Vorschriften.

ZUSÄTZLICHE ANLIEGEN AUSSERHALB VORPRÜFUNG

Es ist prioritär auf Grundstück 4347 der Einbau einer neuen Trafostation für das Gebiet Arvenstrasse geplant. Die Stadtwerke Gossau wünschen sicherheitshalber eine sekundäre Trafo-Einbaumöglichkeit auch auf Parzelle 4549.	Eine Raumreserve für die sekundär gewünschte Trafostation wurde auf Seite 7 im Dossier Richtprojekt sichtbar gemacht, ebenso im Situationsplan SNP.
---	---

8.2 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Stadt Gossau als zuständige Behörde für das Instrument des Sondernutzungsplanes ist gemäss Art. 4 des RPG und gemäss Art. 34 des PBG verpflichtet, die Bevölkerung über die laufende Planung zu informieren und eine geeignete Form der Mitwirkung zu ermöglichen. Die öffentliche Mitwirkung hat parallel zur kantonalen Vorprüfung stattgefunden und ist wie folgt sichergestellt worden:

- Ankündigung der öffentlichen Mitwirkung mittels Schreiben vom 31.10.2025 an alle Anwohnenden, zusätzlich dazu am 03.11.2025 auf der städtischen Mitwirkungsplattform und am 04.11.2025 mittels Medienmitteilung;
- Öffentliche Informationsveranstaltung am 10.11.2025;
- Publikation aller Unterlagen auf der Homepage der Stadt unter www.stadtgossau.ch/publikationen sowie Möglichkeit zur Einsichtnahme bei der Stadtkanzlei, Bahnhofstrasse 25, 9200 Gossau;
- Mitwirkungsfrist von 03.11.2025 bis 02.12.2025 mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme;

Die, während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist eingegangenen Stellungnahmen wurden im Stadtrat diskutiert und beantwortet. Sämtliche Mitwirkungseingaben betrafen ausschliesslich das Strassen-, nicht das Bauprojekt, weshalb sich eine Auflistung der Rückmeldungen im Planungsbericht sowie allfälliger Berücksichtigungen erübrigt. Die Möglichkeit zur Mitwirkung durch die Bevölkerung zur Änderung der Schutzverordnung Teil Lärchensteig wurde durch das Mitwirkungsverfahren zum Sondernutzungsplan Lärchensteig sichergestellt, worin der Eingriff ins Schutzobjekt HFUG 66 für die Zufahrt zum Areal detailliert dokumentiert und begründet wurde. Die Teilentlassung des Schutzobjekts HFUG 67 auf Grund einer Falschausscheidung bedarf keines Mitwirkungsverfahrens. Somit ist eine separate Mitwirkung zum Änderungsplan der Schutzverordnung Teil Lärchensteig hinfällig.

8.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Sondernutzungsplan ist mit dem aktuellen PBG sowie auch dem im Juni 2026 aufgelegten neuen kommunalen Recht vereinbar (vorstehend Kapitel 5.3). Er erfüllt zugleich das alte Baugesetz und das bisherige kommunale Recht (vorstehend Kapitel 5.4). Gemäss dem IV. Nachtrag zum PBG, der seit 1. Juni 2026 in Kraft ist (Art. 175b Abs. 1) können Sondernutzungspläne nach PBG, die wie der vorliegende sowohl mit dem neuen als auch mit dem geltenden kommunalen Recht vereinbar sind, ab Beginn der öffentlichen Auflage des neuen kommunalen Rechts (vorliegend seit Juni 2026) aufgelegt und in Vollzug gesetzt werden. Solche Sondernutzungspläne, so auch der vorliegende, unterstehen allerdings dem fakultativen Referendum. Somit greift vorliegend das fakultative Referendum aus zwei Gründen (Art. 36 Abs. 3 PBG sowie Art. 175b Abs. 1 PBG). Bei Baugesuchen ist das zu diesem Zeitpunkt geltende Recht anwendbar, soweit die Sonderbauvorschriften keine Abweichungen hiervon festlegen. Ab der Invollzugsetzung des neuen Rahmennutzungsplans kann der vorliegende Sondernutzungsplan neurechtlich und ohne fakultatives Referendum in Vollzug gesetzt werden, denn es entfallen beide bisherigen Referendumsgründe.

8.4 VERABSCHIEDUNG STADTRAT

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde vom Stadtrat am **XY.XY.2026** gestützt auf Art. 175b Abs. 1 PBG nach PBG und neuem kommunalem Recht (Auflage Juni 2026) verabschiedet.

8.5 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Es ist eine öffentliche Planaufgabe gemäss Art. 41 PBG, mit einer Einsprachefrist von mindestens 30 Tagen zu vollziehen. Der Sondernutzungsplan Lärchensteig wird vom **XY.XY** bis **XY.XY.2026** öffentlich aufgelegt.

8.6 EINSPRACHEVERFAHREN

Gegen den Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde **Einsprache / keine Einsprache** erhoben.

8.7 ERLASS STADTPARLAMENT

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde am **XY.XY.XYXY** durch das Stadtparlament erlassen.

8.8 FAKULTATIVES REFERENDUM

Gegen den Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde das fakultative Referendum **erhoben / nicht** erhoben.

8.9 GENEHMIGUNG

Der Sondernutzungsplan Lärchensteig wurde am **XY.XY.XYXY** durch das AREG des Kantons St.Gallen genehmigt.

8.10 REKURSVERFAHREN

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde während der 14-tägigen Rekursfrist **Rekurs / kein Rekurs** erhoben.

8.11 VOLLZUG

Der Stadtrat von Gossau bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs des Sondernutzungsplan Lärchensteig am: **XY.XY.XYXY**.

9 GLOSSAR

ABKÜRZUNG / BEGRIFF	BEDEUTUNG
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, sGS 731.1
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, sGS 731.11
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes, SR 700.1
GSCHG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, SR 814.20
GSCHV	Gewässerschutzverordnung, SR 814.201
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, SR 451
BAFU	Bundesamt für Umwelt
AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (Kt. SG)
AFU	Amt für Umwelt (Kt. SG)
ANJF	Amt für Natur, Jagd und Fischerei (Kt. SG)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
LBK	Strassenlärmbelastungskataster
KBS	Kataster der belasteten Standorte
PV	Photovoltaik

10 BEILAGEN

B1 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR VOM 14.08.2026

B2 RICHTPROJEKT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VOM 14.08.2026

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Schwarzplan Richtprojekt SNP Lärchensteig	1
Abb. 1: Orthofoto Plangebiet rot umrandet.....	5
Abb. 2: Orthofoto mit AV weiss, Plangebiet rot umrandet	5
Abb. 3: Situation Richtprojekt	6
Abb. 4: Richtplankarte Kt. St.Gallen	7
Abb. 5: Strukturbild der Gesamttagglomeration	8
Abb. 6: Ausschnitt Strategiekarte Stadtentwicklungskonzept.....	9
Abb. 7: Raumkonzept Synthesepan.....	10
Abb. 8: Vereinfachter Entwurf Strassenräume	10
Abb. 9: Ausschnitt Richtplankarte Nutzung und Gestaltung Teil Süd.....	11
Abb. 10: Ausschnitt Richtplankarte, Schutz Teil Süd.....	11
Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan.....	14
Abb. 12: Auszug aus Regelbaumasstabelle (Baureglement Art. 22).....	14
Abb. 13: Zonenplan	15
Abb. 14: Ausschnitt Grundmasstabelle.....	15
Abb. 15: Übersicht Karte Schutzverordnung rechtskräftig Kommunale Darstellung.....	16
Abb. 16: Karte Schutzverordnung Rechtskräftig Revision.....	17
Abb. 17: ÖV-Güteklassen, Plangebiet rot eingekreist.....	19
Abb. 18: Fuss- und Radwegnetz	20
Abb. 19: Gefahrenkarte Naturgefahren	21
Abb. 20: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss	21
Abb. 21: Gewässerschutzkarte.....	22
Abb. 22: Karten Strassenlärmbelastungskataster und KBS überlagert.....	22
Abb. 23: Das Richtprojekt im Modell	23
Abb. 24: Schwarzplan	24
Abb. 25: Höhenkurven.....	24
Abb. 26: Luftbild	24
Abb. 27: Ansicht Süd.....	25
Abb. 28: Ansicht Nord	25
Abb. 29: Ansicht West.....	25
Abb. 30: Ansicht Ost	26
Abb. 31: Ausschnitt Spiel- und Begegnungsbereich.....	26
Abb. 32: Das Schwammstadt-Prinzip.....	27
Abb. 33: Gemeindestrassenplan	28
Abb. 34: Teilstassenprojekt Lärchensteig mit Arvenweg	30
Abb. 35: Situationsplan Stellflächen Notzufahrt.....	31

Abb. 36: Schutzverordnung Inventar	32
Abb. 37: Situation Hecke (Ausschnitt Richtprojekt)	33
Abb. 38: Baumrondell (Ausschnitt Richtprojekt)	33
Abb. 39: Situationsplan, Im Park	33
Abb. 40: Sondernutzungsplan Lärchensteig	35
Abb. 41: Dachgestaltung (Ausschnitt Richtprojekt)	37
Abb. 42: Umgebungsgestaltung	38
Abb. 43: Ausschnitt Beilagenplan Fassadenhöhen	41
Abb. 44: Ausschnitt Beilagenplan Attika SNP versus Attika Regelbauweise neurechtlich	42
Abb. 45: Übersicht Anordnung Grundflächen	44
Abb. 46: Ausschnitt Beilagenplan Attika SNP versus Attika Regelbauweise geltendes Recht	47
Abb. 47: Schema Abgrabungen	50
Abb. 48: Übersicht Karte Schutzverordnung rechtskräftig Originaldarstellung Stierli	53
Abb. 49: Karte Schutzverordnung rechtskräftig Orthofoto 2025	53
Abb. 50: Auszug Inventar Detailplan Lärchensteig	54
Abb. 51: Auszug Gehölzliste Lärchensteig	54
Abb. 52: Blick Parzelle 5462 Richtung Cedraschi-Haus	55
Abb. 53: Blick Cedraschi-Haus Richtung Parzelle 5462	55
Abb. 54: Orthofoto Luftaufnahme 1982	55

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Relevante übergeordnete Planungen	7
Tab. 2: Wichtige thematische Aspekte	18
Tab. 3: Abweichungen von der Regelbauweise nach neuem Recht	39
Tab. 4: Abweichungen von der Regelbauweise nach geltendem Recht	45
Tab. 5: Übersicht Ausnützung	47
Tab. 6: Ökologische Wertigkeit / Anrechenbarkeit	51
Tab. 7: Anwendungsergebnis Webtool BioValuesTM	52
Tab. 8: Relevante Interessen	58
Tab. 9: Relevanz der Interessen	60
Tab. 10: Auswertung Vorprüfungsbericht	64