

PROJEKT NR. 061.1.089

AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN SONNENBÜHL - AATHAL - HOFEGG

GENEHMIGT AM 02. FEBRUAR 1912

PLANUNGSBERICHT

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

02. DEZEMBER 2025



Titelbild: Ausschnitt Überbauungsplan
Quelle: geoportal.ch | Juli 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	ANLASS DER PLANUNG	4
1.2	BESTEHENDER ÜBERBAUUNGSPLAN	4
1.3	ABLAUF DER PLANUNG	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
2.1	KANTONALE RICHTPLANUNG	6
2.2	KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE	7
2.3	KOMMUNALER RICHTPLAN	8
2.4	ZONENPLAN	9
2.5	BETROFFENE SONDERNUTZUNGSPLÄNE	10
2.6	MASTERPLAN SONNENBÜHL	12
3	INTERESSENABWÄGUNG	13
3.1	VORGEHEN	13
3.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	13
3.3	BEWERTUNG DER RELEVANZ	14
3.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	14
3.5	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	15
4	VERFAHREN	16



1 AUSGANGSLAGE

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Beim «Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg» handelt es sich um eines der ältesten noch gültigen Planungsinstrumente der Stadt Gossau. Der Plan wurde im Mai 1911 erlassen und trat im Februar 1912 in Kraft. Er regelte die Erschliessung des Gebiets nördlich der St. Gallerstrasse, das damals grösstenteils unbebaut war.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurde das gesamte Gebiet bis auf das Teilgebiet «Sonnenbühl» (Grundstück Nr. 5341) grösstenteils überbaut. Dabei wurde der rechtsgültige Überbauungsplan von 1912 oft nicht berücksichtigt. Es bestehen daher Strassen und Gebäude, die den geltenden Baulinien widersprechen bzw. diese ignorieren. Aus diesem Grund sollte der Überbauungsplan im Zuge des Aufbaus des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) aufgehoben werden. Das Verfahren wurde jedoch aufgeschoben, weil die Arbeiten für ein Entwicklungskonzept für das Teilgebiet Sonnenbühl noch in Gange waren.

Mit dem nun vorliegenden Masterplan «Arealentwicklung Sonnenbühl» vom 18. März 2025 und dem dazugehörigen verwaltungsrechtlichen Vertrag liegt nun ein grundeigentümerverbindliches Konzept vor, das die Entwicklung des Teilgebiets «Sonnenbühl» regelt. Folglich kann nun die Aufhebung des Überbauungsplans in die Wege geleitet werden.

1.2 BESTEHENDER ÜBERBAUUNGSPLAN

Der «Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg» liegt im nördlichen Teil des Siedlungsgebiets der Stadt Gossau, zwischen der Autobahnachse der A1 und der St. Gallerstrasse. Er regelt die Erschliessung des Areals und sichert durch Baulinien die erforderlichen Abstände zu Strassen und Trottoirs. Der Überbauungsplan (ÜP) soll vollständig aufgehoben werden.

Abbildung 3 zeigt die Parzellen, welche von dem bestehenden Überbauungsplan und den darin definierten Baulinien betroffen sind. Teilweise bestehen bereits neue Sondernutzungspläne, welche die Baulinien des Überbauungsplans «Sonnenbühl – Aathal – Hofegg» teilweise aufheben. (vgl. Kapitel 2.5).

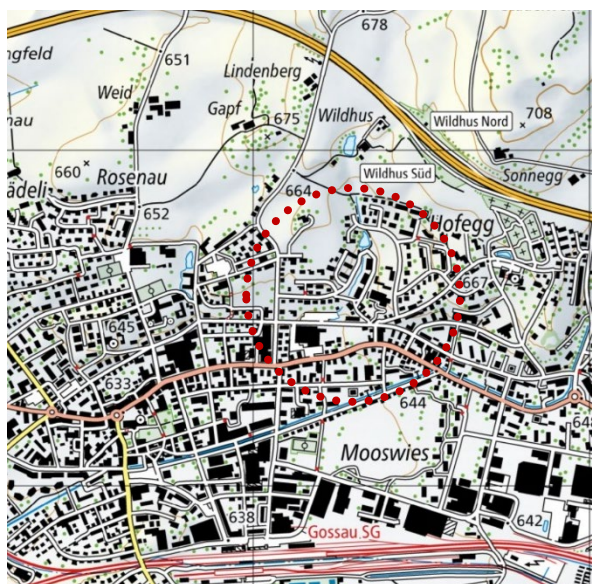


Abb. 1: Landeskarte, Plangebiet

Quelle: map.geo.admin.ch | Juni 2025

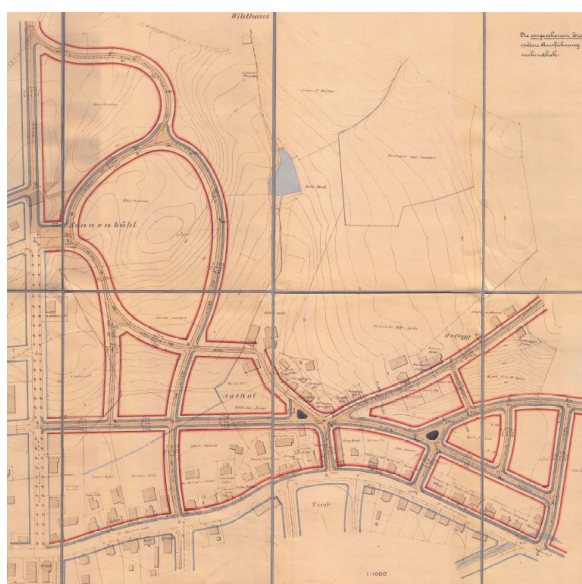


Abb. 2: Überbauungsplan

Quelle: geoportal.ch | Februar 1912



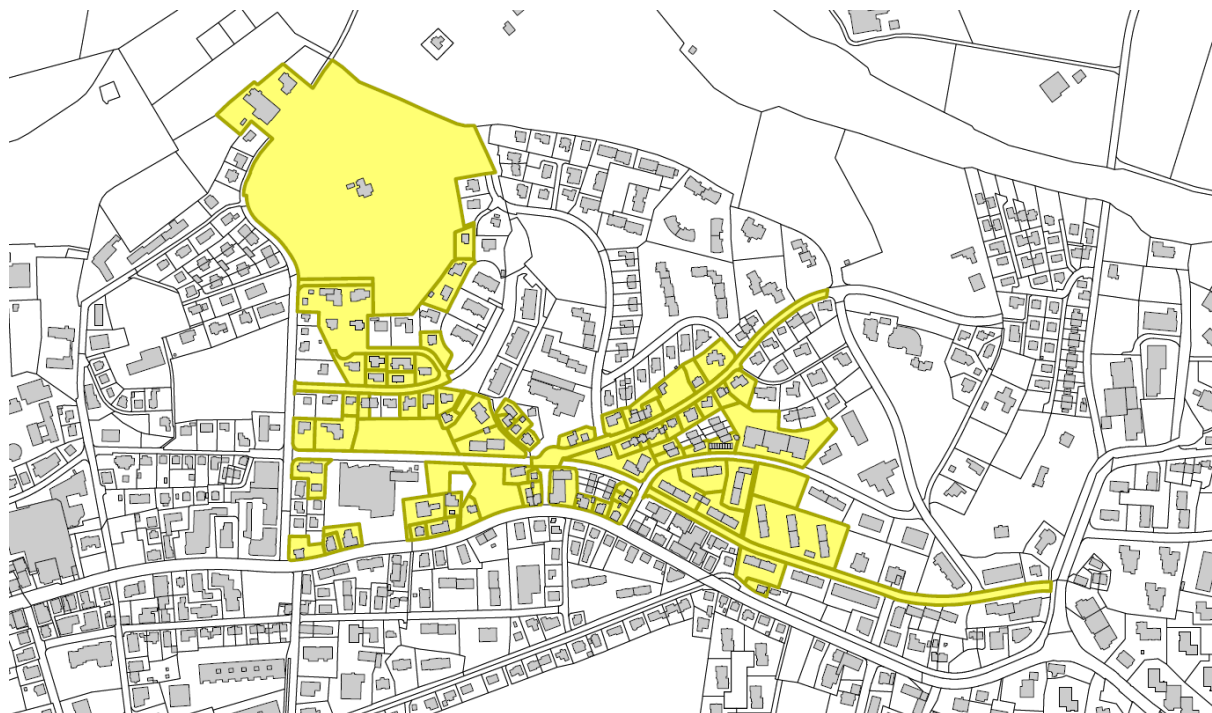


Abb. 3: Betroffene Parzellen
 Quelle: ERR AG | August 2025

1.3 ABLAUF DER PLANUNG

Für die Aufhebung des Überbauungsplans Sonnenbühl - Aathal - Hofegg ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 41 PBG durch-zuführen. Der Zeitplan sieht folgende Meilensteine vor:

- Behandlung Stadtrat: 14. August 2025
- Öffentliche Mitwirkung: September 2025
- Kantonale Vorprüfung: parallel zur Mitwirkung
- Bereinigungsarbeiten: Dezember 2025
- Erlass Stadtrat: 22. Januar 2026
- Öffentliche Auflage: 03. März bis 01. April 2026 (nachgeführt am 10.02.2026)
- Ggf. Einspracheverfahren: anschliessend
- Genehmigungsverfahren: anschliessend
- Ggf. weitere Rechtsmittelverfahren: anschliessend
- Invollzugsetzung Stadtrat: anschliessend



2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 KANTONALE RICHTPLANUNG

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das Plangebiet dem Siedlungsgebiet für Wohnnutzung zugewiesen. In diesem Gebiet soll unter anderem qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglicht werden. Durch die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans können die Kernaussagen des Richtplans zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

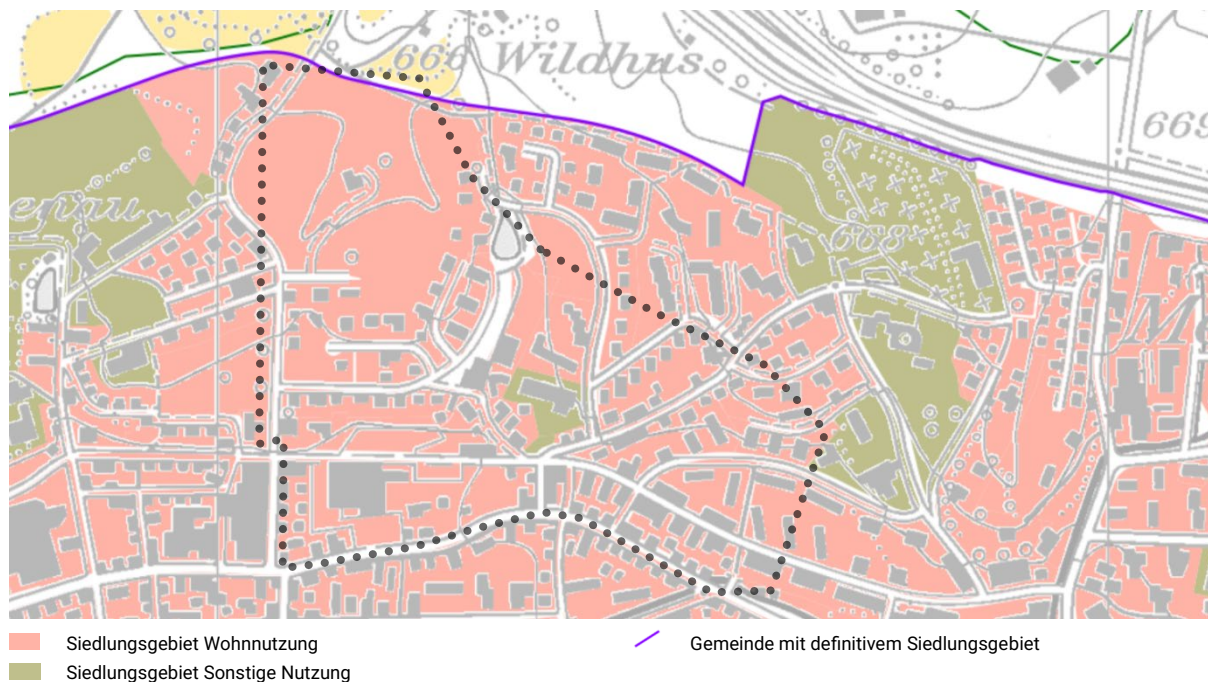


Abb. 4: Richtplankarte Kt. St.Gallen | Lage ÜP schwarz umrandet
 Quelle: geoportal.ch | Juni 2025



2.2 KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE

2.2.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gossau vom 8. November 2016 zeigt auf übergeordneter Ebene die konzeptionelle Entwicklungsrichtung der Stadt auf. Die Strategiekarte verdeutlicht, dass das Plangebiet dem «Wo1»-Gebiet (gelb) zugewiesen ist. In diesem Bereich sollen die spezifischen Qualitäten der bestehenden Quartiere gestärkt und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet ist von Wohnquartieren mit hoher Aufenthaltsqualität umgeben. Vor diesem Hintergrund ist eine Stärkung dieser Qualitäten unter Berücksichtigung der Grundsätze der Innenentwicklung erforderlich. Die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans schafft die Voraussetzung, um dieses Ziel zu erreichen.



Abb. 5: Ausschnitt Strategiekarte Stadtentwicklungskonzept | Lage ÜP rot umrandet

Quelle: stadtgossau.ch | November 2016

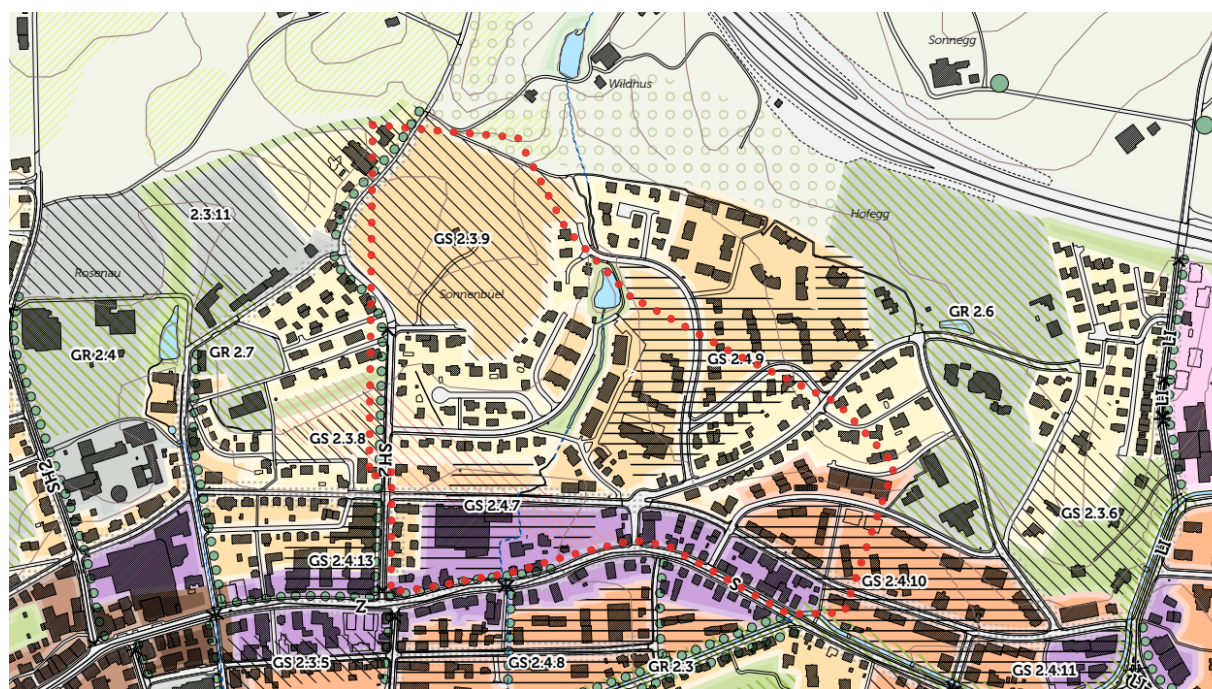


2.3 KOMMUNALER RICHTPLAN

Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Stadt Gossau künftig entwickeln will und mit welchen Massnahmen diese Entwicklung erreicht werden soll. Der Richtplan ist behördenwegleitend und wurde am 19. März 2024 vom Stadtparlament erlassen und im Anschluss dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Kenntnisnahme zugestellt.

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist das Plangebiet Wohngebieten niedriger und mittlerer Dichte zugewiesen. Entlang der St.Gallerstrasse erstreckt sich ein Wohn- und Gewerbegebiet hoher Dichte. Zudem ist ersichtlich, dass das Areal Sonnenbühl (GS 2.3.9) gemäss Innenentwicklungsstrategie als Ergänzungsgebiet bezeichnet wird. Die Gebiete GS 2.4.9 (Schwalbenstrasse) und GS 2.4.7 (Haldenstrasse) werden als Umstrukturierungsgebiete bezeichnet.

Die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans ist somit Voraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsziele des kommunalen Richtplans und die Entwicklung des Gebietes Sonnenbühl.



- Wohngebiet niedriger Dichte
- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Wohn-/ Gewerbegebiet hoher Dichte
- Innenentwicklung «Ergänzen»
- Innenentwicklung «Umstrukturieren / Bebauen»

Abb. 6: Ausschnitt Richtplankarte Nutzung | Gestaltung | Lage ÜP rot umrandet

Quelle: stadtgossau.ch | März 2024



2.4 ZONENPLAN

Der Zonenplan vom 25. Februar 1980 ist heute rechtskräftig. Die gesamte Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der Stadt Gossau wird derzeit revidiert und wurde vom 22. August bis zum 31. Oktober 2024 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt.

Mit der Revision soll die Zonierung der Gebiete weitgehend dieselbe bleiben. Mit Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht sollen durch die Revision des Zonenplans neben der Art und dem Mass der Nutzung auch qualitative Aspekte gesichert werden.



Abb. 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan | Lage ÜP blau umrandet
 Quelle: geoportal.ch | Juli 2025



2.5 BETROFFENE SONDERNUTZUNGSPLÄNE.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Sondernutzungsplänen überlagert. Wie die einzelnen Sondernutzungspläne den aufzuhebenden «Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg» berücksichtigen ist nachfolgend dokumentiert.

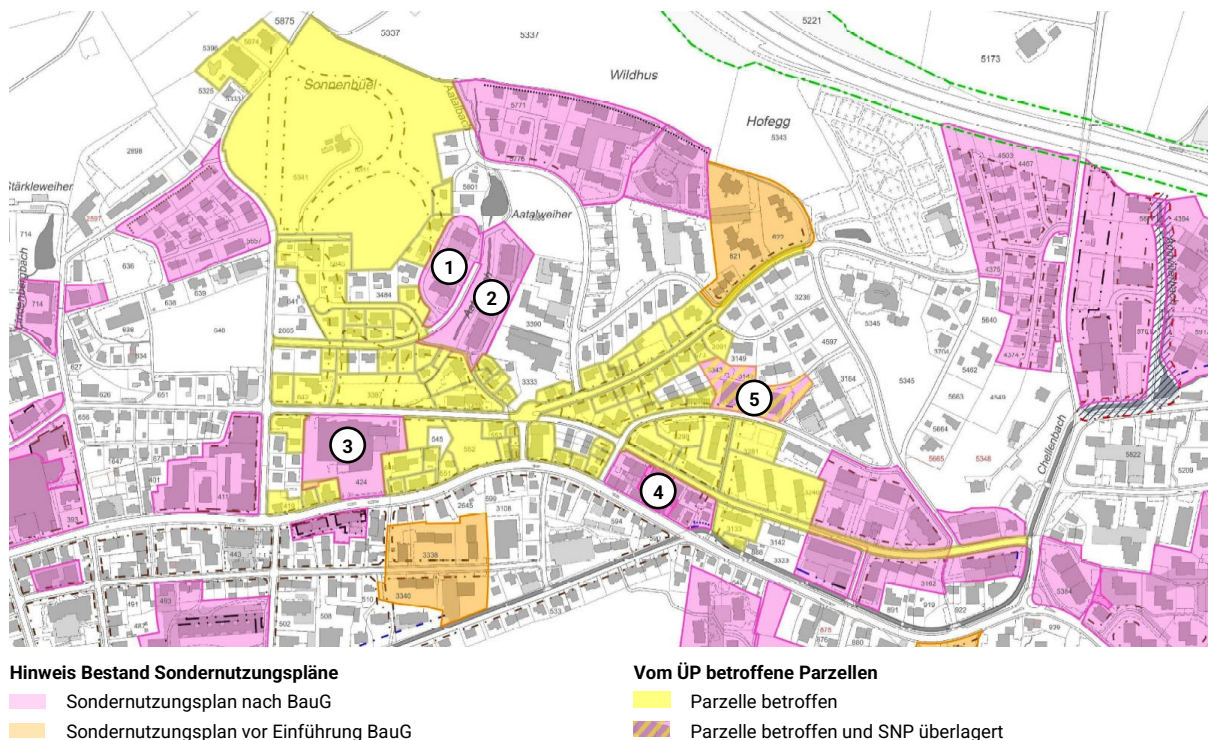


Abb. 8: Ausschnitt Karte Sondernutzungspläne Kt. St. Gallen

Quelle: geoportal.ch, bearbeitet | August 2025

NR.1 | ÜP SCHWANENSTRASSE | 21. NOVEMBER 2002

Mit Inkrafttreten des Überbauungsplanes Schwanenstrasse wurde gemäss Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg innerhalb der Umgrenzung aufgehoben.

NR.2 | ÜP AATAL INKL. ÄNDERUNG | 18. MÄRZ 2008

Mit Inkrafttreten des Überbauungsplanes Aatal wurde gemäss Art. 12 der Vorschriften der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg innerhalb der Umgrenzung aufgehoben. Im März 2018 wurde eine kleine Änderung am Überbauungsplan vorgenommen, welche die Baulinien nicht betrifft.

NR.3 | ÜP MIGROS MARKT INKL. ÄNDERUNG | 16. AUGUST 2006

Mit Inkrafttreten des Überbauungsplanes Migros Markt wurde gemäss Art. 9 der Vorschriften der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg innerhalb der Umgrenzung aufgehoben. Im August 2006 wurde eine kleine Änderung des Überbauungsplans vorgenommen, welche die Baulinien nicht betrifft.

NR.4 | ÜP FALKEN INKL. ÄNDERUNG | 17. FEBRUAR 2016

Mit Inkrafttreten des Überbauungsplanes Falken wurde gemäss Art. 15 der Vorschriften der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg innerhalb der Umgrenzung aufgehoben. Im Februar 2016 wurde eine kleine Änderung am Überbauungsplan vorgenommen, welche die Baulinien nicht betrifft.



NR.5 | GESTALTUNGSPLAN HOFEGG – HANG | 26. JANUAR 1994

Beim Gestaltungsplan Hofegg–Hang wurden die Baulinien des Überbauungsplans Sonnenbühl–Aathal–Hofegg nicht aufgehoben. Der Überbauungsplan sichert einen Abstand von 5.00 m zur Strasse sowie einen Abstand von 3.00 m zum Trottoir, das an dieser Stelle jedoch nicht realisiert wurde. Der aktuell geltende Gestaltungsplan sichert für die Gebäude einen Mindestabstand von 5.00 m zur Falkenstrasse und sieht entlang dieser Strasse Senkrechtparkierungen sowie eine Bepflanzung vor. Der heute gebaute Bestand entspricht den Absichten des Gestaltungsplans aus dem Jahr 1994.

Da der Gestaltungsplan Hofegg–Hang einen Abstand von mindestens 5.00 m zur Falkenstrasse gewährleistet, kann der Überbauungsplan aufgehoben werden, ohne dass dies zu einer Benachteiligung der betroffenen Grundeigentümerschaft führt. Eine Aufhebung führt zu einer Klärung der heute unklaren Rechtsgrundlage.



Abb. 9: Gestaltungsplan Hofegg - Hang
Quelle: geoportal.ch | Januar 1994

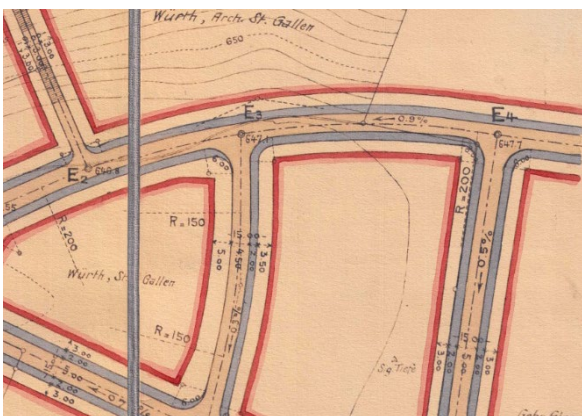


Abb. 10: Sondernutzungspläne Kt. SG
Quelle: geoportal.ch | Juli 2025



MASTERPLAN SONNENBÜHL

Der Masterplan «Arealentwicklung Sonnenbühl» vom 18. März 2025 sichert die Entwicklung des Gebiets Sonnenbühl.

Der Masterplan legt die Grundzüge der Quartierentwicklung fest, basierend auf einem Zielbild und einer Synthese. Er definiert die ortsbaulich-freiräumliche Grundhaltung sowie qualitative und quantitative Anforderungen an Bebauung, Freiraum, Erschliessung und Nutzung. Ziel ist es, die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu steuern, ein innovatives Zielbild zu schaffen. Die Inhalte bilden die Grundlage für die anstehenden raumplanerische und baurechtliche Verfahren sowie für die Projektierung der Gemeindestrassen.

Der Masterplan ist mit dem kommunalen Richtplan abgestimmt (Stand Juli 2023). Seine Inhalte werden in der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Gossau stufengerecht umgesetzt. Der Masterplan ist ein offener Entwicklungsrahmen, dessen Verbindlichkeit durch den zugehörigen verwaltungsrechtlichen Vertrag entsteht.

Des Weiteren sind im gesamten Gebiet Sonnenbühl, dem Überbauungsplan widersprechende Erschliessungs- und Bebauungssituationen vorhanden. Nur mit der Aufhebung des Überbauungsplanes kann einerseits den geschaffenen Realitäten Rechnung getragen werden und andererseits die Voraussetzung für die Umsetzung des Masterplans Sonnenbühl geschaffen werden.



Abb. 11: Ausschnitt Situationsplan Masterplan

Quelle: stadtgossau.ch | Juni 2025



3 INTERESSENABWÄGUNG

3.1 VORGEHEN

Gemäss dem Raumplanungsgesetz müssen bei raumwirksamen Tätigkeiten die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden. Die Raumplanungsverordnung präzisiert diesen Prozess der Interessensabwägung, um ein möglichst optimales Projekt zu realisieren. Zunächst werden die relevanten Interessen ermittelt. Anschliessend erfolgte eine Bewertung und Abwägung dieser Interessen, um einen umfassenden und ausgewogenen Entscheid zu erzielen.

3.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Tab. 1: 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)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/kommunale Schutzobjekte 	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgefleichen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Aktivierung von brachliegenden Baureserven (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)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... <ul style="list-style-type: none"> • 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 (bspw. Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

3.3 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Tab. 2: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Aktivierung von brachliegenden Baureserven (Art. 3 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft (bspw. Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

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

Tab. 3: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Durch die Aufhebung des Überbauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um auf Basis des Masterplans Sonnenbühl weitere Planungen voranzutreiben. Erst durch diese Aufhebung kann das Gebiet, das sowohl im kantonalen als auch im kommunalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet ist, gemäss den aktuellen Zielen und Planungsstandards entwickelt werden. Die Aufhebung entspricht somit nicht nur den übergeordneten Entwicklungsabsichten, sondern stellt auch eine Entwicklung im Sinne von Art. 1 RPG sicher.
Aktivierung von brachliegenden Baureserven (Art. 3 RPG) Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um bebaute und unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets. Durch die Aufhebung des Überbauungsplans wird die Voraussetzung geschaffen, unbebaute Bereiche besser und damit auch qualitativ hochwertiger zu überbauen. Zudem wird durch die Aufhebung die Grundlage geschaffen, bereits bebaute Gebiete, die im Widerspruch zum Überbauungsplan stehen, umzustrukturieren.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	Die Baulinien des Überbauungsplanes stimmen nicht mit der aktuellen Bebauung im Plangebiet überein (siehe Abb. 3). Dadurch entsteht eine Planungsunsicherheit für Betroffene und die Behörden sowie Konflikte bei Baubewilligungsverfahren. Einzig durch die Aufhebung des Überbauungsplans kann diese Planungsunsicherheit behoben werden. Die konkreten Interessen der



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Anstösserinnen und der Anstösser können durch Regelbauweise und wo erforderlich durch die vorgesehene Sondernutzungsplanpflicht gewahrt werden.
Interessen der Grundeigentümerschaft (bspw. Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	<p>Durch die Aufhebung des Überbauungsplans entsteht für die betroffenen Grundeigentümerschaften Rechtssicherheit. Der bestehende bauliche Bestand erhält eine klare und widerspruchsfreie Rechtsgrundlage.</p> <p>Gleichzeitig wird mit der Aufhebung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um das Gebiet Sonnenbühl gesamtheitlich neu zu beplanen. Dies erleichtert die Siedlungsentwicklung auf einem grossen Teil der betroffenen Grundstücke, da bestehende planerische Hürden abgebaut und die Planungssicherheit erhöht werden.</p> <p>Entlang der Hofegg- und der St. Gallerstrasse ist auf mehreren Parzellen künftig ein im Vergleich zum bisherigen Überbauungsplan grösserer Strassenabstand einzuhalten. Die bestehenden Gebäude sind jedoch durch die Besitzstandsgarantie geschützt. Zudem ist der Strassenabstand im Einzelfall im Kontext der bestehenden Bebauungsstruktur sowie einer allfälligen städtebaulichen Einordnung zu beurteilen. Dadurch ergeben sich für die betroffenen Eigentümerschaften keine wesentlichen Nachteile.</p>

3.5 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Die Abwägung der relevanten Interessen zeigt, dass die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans sowohl den übergeordneten Zielen der Raumplanung als auch den konkreten kommunalen Entwicklungsabsichten gemäss Richtplanung entspricht. Mehr noch: Eine Entwicklung, wie sie im kommunalen Richtplan vorgesehen ist, setzt die Aufhebung des Überbauungsplans voraus.

Auch im Hinblick auf die Interessen der Grundeigentümerschaft sowie der Anstösserinnen und Anstösser ist die Aufhebung des Überbauungsplans sachgerecht und gerechtfertigt. Die Aufhebung schafft die notwendige rechtliche Grundlage, um die Weiterentwicklung des Gebiets im Sinne der angestrebten Innenentwicklung, der haushälterischen Bodennutzung sowie der Aktivierung brachliegender Baureserven zu ermöglichen.

Die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung gewährleistet dabei eine qualitätsvolle und koordinierte Entwicklung. Zudem liegt mit dem Masterplan «Sonnenbühl» bereits eine konkrete und abgestimmte Entwicklungsabsicht für das grösste noch unbebaute Teilgebiet vor.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Aufhebung des Überbauungsplans die nötige Rechtssicherheit geschaffen und die Grundlage für eine geordnete und zukunftsgerichtete Entwicklung des gesamten Plangebiets gelegt wird. Das öffentliche Interesse an einer koordinierten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung überwiegt deutlich. Allfällige Nachteile für einzelne Betroffene erscheinen verhältnismässig und können durch geeignete planerische Massnahmen gemindert werden.



4 VERFAHREN

KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Aufhebung ÜP Sonnenbühl – Aathal – Hofegg wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 25. November 2025 nahm das AREG dazu Stellung:

Es galt keine inhaltlichen Anpassungen vorzunehmen.

INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Stadt Gossau als zuständige Behörde für das Instrument des Sondernutzungsplans ist gemäss Art. 4 RPG sowie Art. 34 PBG verpflichtet, die Bevölkerung über die laufende Planung zu informieren und eine geeignete Form der Mitwirkung zu ermöglichen.

Die öffentliche Mitwirkung fand parallel zur kantonalen Vorprüfung statt und dauerte vom 1. September bis zum 30. September 2025. Sie wurde wie folgt sichergestellt:

- Ankündigung der öffentlichen Mitwirkung (Newsletter und Anschreiben im 30-Meter-Perimeter)
- Publikation aller Unterlagen auf der Mitwirkungsplattform sowie Möglichkeit zur Einsichtnahme bei der Stadtkanzlei, Bahnhofstrasse 25, 9200 Gossau

Gemäss dem Mitwirkungsbericht der Stadt Gossau vom 14. Oktober 2025 ging ein Antrag bzw. eine Anmerkung ein. Diese betraf die Gestaltung der Sonnenbühl- und Lindenbergstrasse. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans handelt und die Gestaltung der Sonnenbühl- und Lindenbergstrasse davon nicht betroffen ist, nahm die Stadt Gossau die Anmerkung zur Kenntnis. Anpassungen wurden keine vorgenommen.

ERLASS STADTRAT (NACHGEFÜHRT AM 10. FEBRUAR 2026)

Die Aufhebung ÜP Sonnenbühl – Aathal – Hofegg wurde vom Stadtrat am 22. Januar 2026 erlassen.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE (NACHGEFÜHRT AM 10. FEBRUAR 2026)

Es ist eine öffentliche Planaufgabe gemäss Art. 41 PBG, mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen zu vollziehen.

Die Aufhebung ÜP Sonnenbühl – Aathal – Hofegg wird vom 03. März 2026 bis 01. April 2026 öffentlich aufgelegt.

