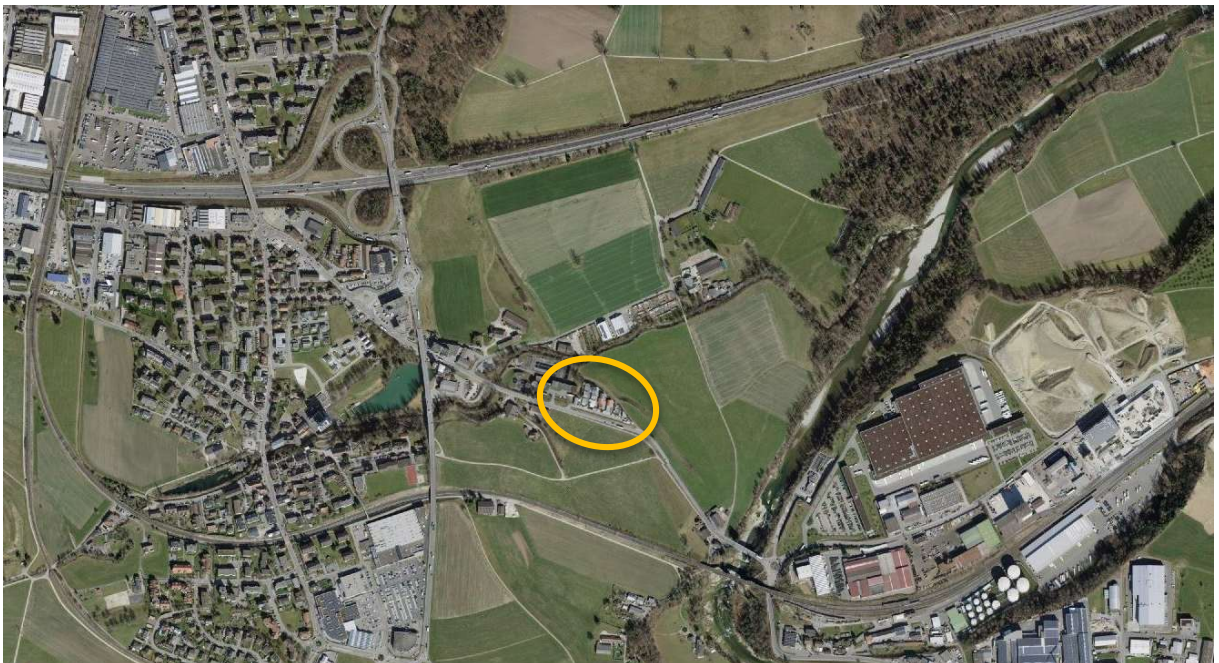


Änderung Überbauungsplan Freudenau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



Inhalt

1	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsziel	6
2	Übergeordnete Planung	7
2.1	Kommunaler Richtplan	7
2.2	Kommunale Nutzungsplanung	8
3	Wichtige thematische Aspekte	9
3.1	Gewässerschutz	9
3.2	Lärmbelastung	10
3.3	Ökologischer Ausgleich	11
4	Änderung Überbauungsplan	12
4.1	Stellplätze	12
4.2	Eingeschossige Bauten	13
4.3	Parkierung	13
4.4	Bepflanzung	13
4.5	Grünbereich	13
4.6	Erdwall	14
4.7	Freibereiche	14
4.8	Zuständigkeiten	14
5	Interessenabwägung	14
6	Information und Mitwirkung	15
7	Kantonale Vorprüfung	15
8	Rechtsverfahren	16
9	Inkraftsetzung	16



Abbildungen

Abbildung 1: rechtskräftiger Überbauungsplan	5
Abbildung 2: kommunaler Richtplan	7
Abbildung 3: kommunaler Zonenplan	8
Abbildung 4: Gewässerschutzkarte.....	9
Abbildung 5: Strassenlärmbelastungs- kataster.....	10
Abbildung 6: Änderung Überbauungs-plan Freudenau.....	12

Tabellen

Tabelle 1: Übergeordnete Planung	7
Tabelle 2: Thematische Aspekte.....	9



1 Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat den Überbauungsplan Freudenau am 6. Februar 2006 genehmigt. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wurde die Grundlage für die Errichtung eines Dauerstandplatzes für Sinti oder andere Volksgruppen geschaffen. Der insgesamt 6'303 m² grosse Perimeter wurde mit Dauerstandplätzen versehen, welche ein der Lebensweise der Volksgruppen angemessenes Wohnen und Arbeiten ermöglichen soll. Der Überbauungsplan trifft verbindliche Aussagen über die Bereiche für Stellplätze und Anbauten, die Parkierung, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung sowie die gewerbliche Nutzung. Der Kanton St. Gallen ist Eigentümer des Grundstücks (Parzelle Nr. 1617W) und wird durch das Hochbauamt vertreten.

Seit der Genehmigung des Überbauungsplans Freudenau wurden seitens der Sinti als Mieter der einzelnen Stellplätze diverse Bauprojekte realisiert. Darunter fallen auch Anbauten, welche nicht den im Überbauungsplan festgelegten Anforderungen entsprechen. Um die bestehende Situation angemessen bereinigen zu können, sucht der Kanton St. Gallen mit der Stadt Wil und den Sinti eine gemeinsame planerische Lösung.

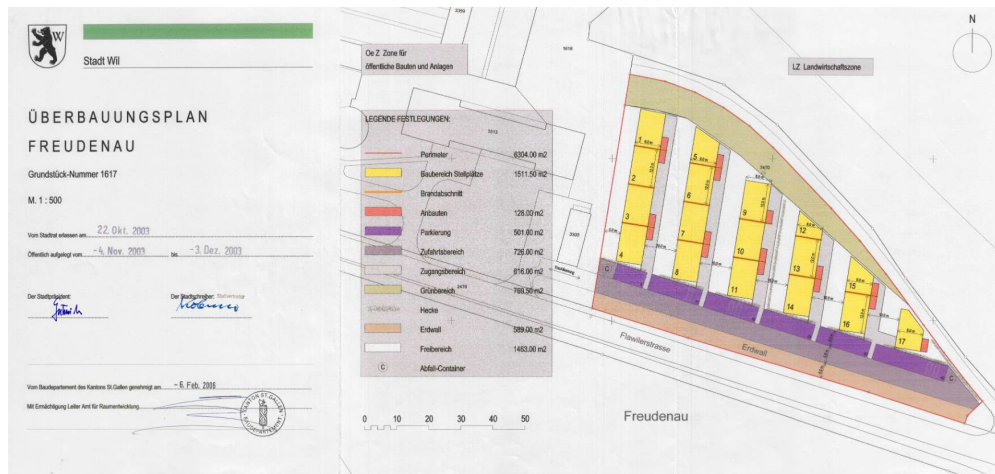


Abbildung 1:
rechtskräftiger
Überbauungsplan

Stadt Will
(02/2006)



1.2 Planungsziel

Die Stadt Wil und der Kanton St. Gallen (Hochbauamt) beabsichtigen mit der vorliegenden Planung den bestehenden Überbauungsplan anzupassen, um dadurch besser auf die aktuelle bauliche Situation sowie die Bedürfnisse der Sinti eingehen zu können. Insgesamt ist eine offenere Handhabung der Überbauungsplan-Bestimmungen vorgesehen. Unter Beibehaltung des bisherigen Gesamtkonzepts sollen gewisse erweiterte bauliche Massnahmen ermöglicht werden, die klar zu definieren und zu begrenzen sind. Neben den Plananpassungen sollen auch die dazugehörigen Vorschriften entsprechend angepasst und wo nötig ergänzt werden. Des Weiteren soll die Möglichkeit genutzt werden, bestehende Unsicherheiten (ev. Unklarheiten) bezüglich der Zuständigkeiten, Bepflanzungen, Unterhaltsfragen und gewünschten Infrastrukturergänzungen seitens der Sinti zu klären.

Nach der Genehmigung des geänderten Überbauungsplans hat das Hochbauamt St. Gallen für Vor-, An- und Nebenbauten, welche ohne Baubewilligung erstellt wurden (und nicht rückgebaut werden müssen), bei der Stadt Wil nachträglich ein Korrekturbaugesuch einzureichen.



2 Übergeordnete Planung

Von der vorliegenden Planung werden folgende, übergeordnete Planungen tangiert und entsprechend erläutert:

Planungsinstrument	tangiert	nicht tangiert
Kantonaler Richtplan		X
Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation		X
Kommunaler Richtplan	X	
Kommunale Nutzungsplanung	X	
Kommunale Schutzverordnung		X

Tabelle 1:
Übergeordnete
Planung
ERR AG

2.1 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan wird im Falle des Planungssperimeters Freudenau ein grosser Teil des Gebietes der Fruchtfolgefläche zugewiesen. Im Sachplan des Bundes wie auch im kantonalen Richtplan wurde für das betroffene Gebiet keine Fruchtfolgefläche festgelegt. Aus diesem Grund wird angenommen, dass es sich hierbei um einen Fehler im kommunalen Richtplan handelt. Des Weiteren zeigt der kommunale Richtplan, dass Teile des Planungsgebietes als Siedlungsgliedernder Freiraum vorgesehen sind. Aufgrund der dargestellten Flughöhe kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der siedlungsgliedernde Freiraum das Landwirtschaftsgebiet zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und der Thur kennzeichnet und somit das vorliegende Planungsgebiet nicht betroffen ist.

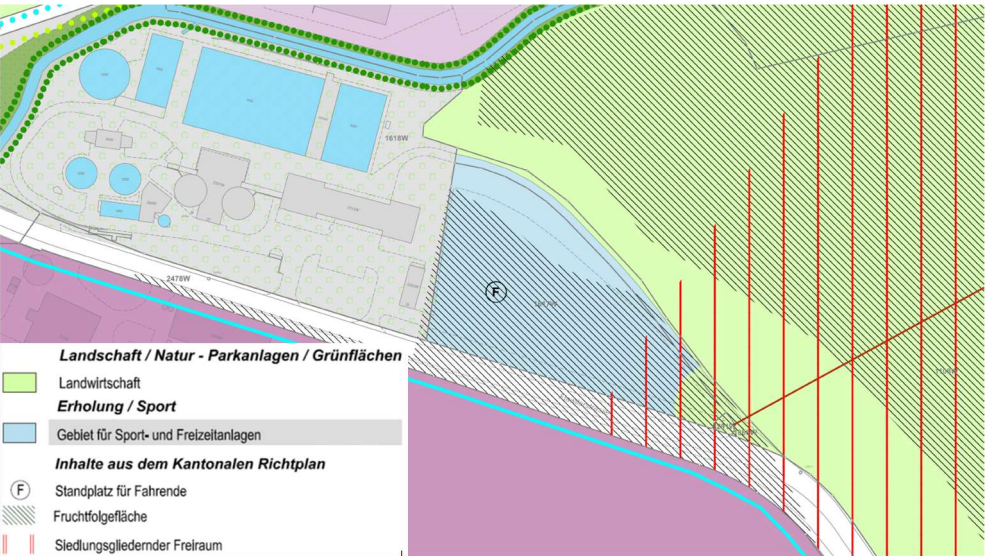


Abbildung 2:
kommunaler
Richtplan
Geoportal
(10/23)



2.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftige (Teil-)zonenplan bezeichnet eine Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED, welche als Grundlage für den bestehenden Überbauungsplan dient. Eine Nutzung als Durchgangsplatz für Sinti oder andere Volksgruppen ist nicht zulässig.

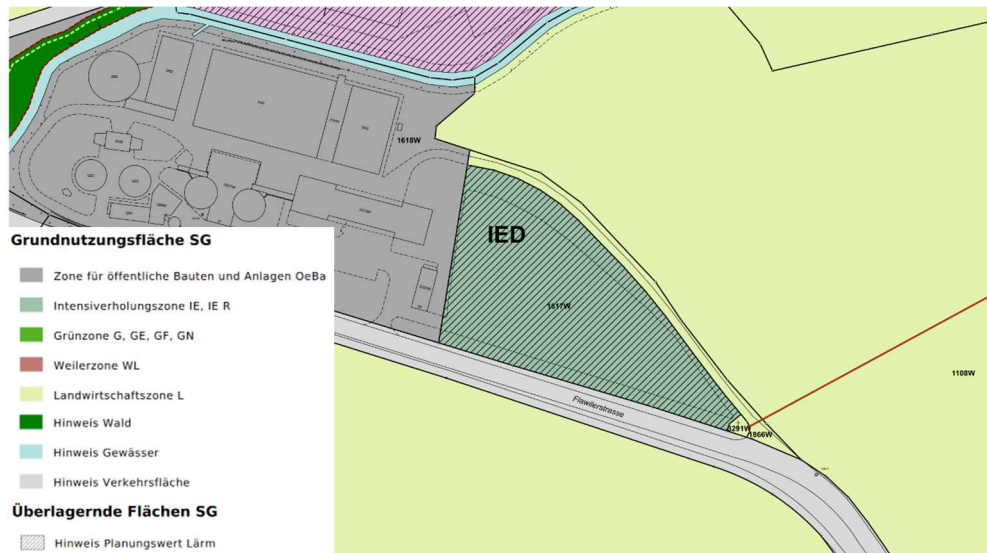


Abbildung 3:
kommunaler
Zonenplan

Geoportal
(10/23)



3 Wichtige thematische Aspekte

Von der vorliegenden Planung werden folgende übergeordnete Themen und Planungen tangiert und entsprechend erläutert:

Thematik	tangiert	nicht tangiert
Naturgefahren		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Gewässerschutz	X	
Strassenklassierung		X
ÖV-Erschliessung		X
Altlasten		X
Lärmbelastung	X	
Nicht ionisierende Strahlung		X
Leitungskataster		X
Wald		X
Ökologischer Ausgleich	X	

Tabelle 2:
Thematische As-
pekte
ERR AG

3.1 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, welcher nutzbare, unterirdische Ge-
wässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst.

Aufgrund der bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzung (Wohn- und Gewerbenutzung) sowie
der vorgeschriebenen Bauweise (Fahrrisbauten) wird der Gewässerschutzbereich Au nicht
durch die Nutzungen innerhalb des Planperimeters beeinträchtigt.

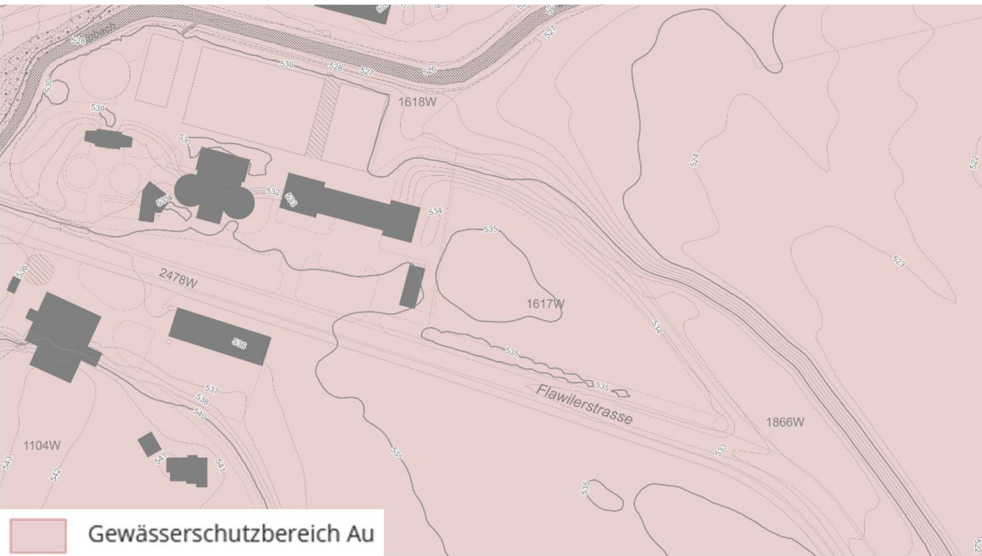


Abbildung 4:
Gewässer-
schutzkarte
Geoportal
(10/23)



3.2 Lärmbelastung

Im Überbauungsplan wird die Erstellung eines Erdwalls vorgeschrieben, welcher die Lärmimmissionen reduzieren soll. Ein solcher Erdwall (Lärmschutzdamm) von rund 2.0 m Höhe besteht heute.

Die Karte des aktuellen Strassenlärmkatasters zeigt auf, dass in einem grossen Teil des Planungsgebietes ein Lärmnachweis nach Art. 31 LSV zu erbringen ist. Aufgrund der dargestellten Belastung wird angenommen, dass der bestehende Erdwall im Strassenlärmkataster nicht berücksichtigt wurde.

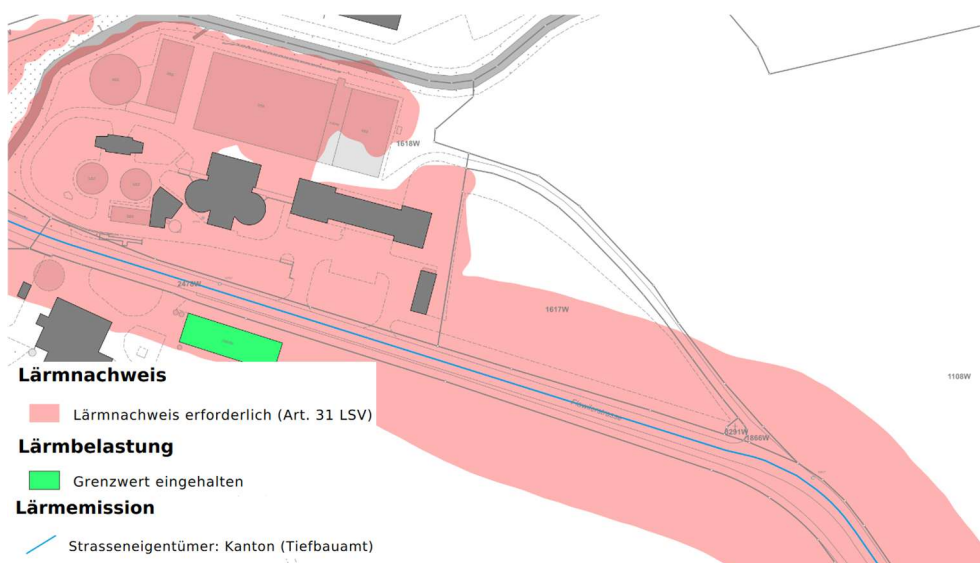


Abbildung 5:
Strassenlärmbe-
lastungs-
kataster
Geoportal
(10/23)

Nach Prüfung der aktuellen Strassenlärmbelastung (siehe Kurzbericht «Änderung Überbauungsplan Freudenau | Strassenverkehrslärm») kann festgehalten werden, dass die massgebenden Grenzwerte (Planungswerte) durch den bestehenden Erdwall in den Erdgeschossen der ersten Bautiefe eingehalten werden können. Sobald die Wohngebäude in der ersten Bautiefe mehr als ein Stockwerk aufweisen, werden die massgebenden Grenzwerte in den oberen Stockwerken überschritten. In den dahinterliegenden Baubereichen können die Lärmgrenzwerte mit dem bestehenden Erdwall bei allen Geschossen eingehalten werden. Die aktuelle Berechnung der Lärmbelastung auf die lärmempfindlichen Räume im Planungsperimeter wurden gestützt auf die DTV-Daten des Geoportals durchgeführt.

In jenen Bereichen, in denen die rechtlich vorgeschriebenen Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können, sind an den Gebäuden zusätzliche Massnahmen zu ergreifen, um die Lärmgrenzwerte einzuhalten.



3.3 Ökologischer Ausgleich

Gemäss der kantonalen Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» (2021) wird für Infrastruktur- und Freizeitanlagen eine Ausgleichsfläche von 7% vorgesehen. Das BAFU empfiehlt bei Vorhaben mit einer Verpflichtung für den ökologischen Ausgleich einen Anteil von mindestens 15% der betroffenen Arealfläche (Richtgrösse)¹.

Beim Planungsperimeter des Überbauungsplans Freudenau mit insgesamt 6'304 m² entspricht dieser Anteil einer Fläche von 946 m². Diese Ausgleichsfläche wird mit dem ausgeschiedenen Grünbereich (770 m²) und dem ausgeschiedenen Erdwall (589 m²) im Überbauungsplan festgelegt. Dementsprechend erfolgen Ergänzungen der besonderen Vorschriften (vgl. Kap. 4.5 / 4.6).

Unter Berücksichtigung der Biodiversitätsstrategie des Kantons St. Gallen wird der Erdwall bepflanzt sowie die Wiesenfläche der Böschung mit Kleinstrukturen als Habitate und einzelnen Initialstauden ergänzt. Der ausgeschiedene Grünbereich wird mit einer Baumgruppe, Wildgehölzgruppen, Streifenansaat mit standortgerechtem Saatgut sowie mit Kleinstrukturen aufgewertet. Die Massnahmen richten sich dabei nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18b Abs. 2).

¹ BAFU (Hrsg.) 2022: Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet. Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden.



4 Änderung Überbauungsplan

Beim vorliegenden Überbauungsplan Freudenau handelt es sich um einen altrechtlichen Sondernutzungsplan nach altem Baugesetz. Da die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) der Stadt Wil noch nicht an das seit 2018 geltende PBG angepasst worden ist, basiert die vorliegende Änderung des Überbauungsplans inhaltlich auf dem alten Baugesetz. Mit der Festlegung der Nutzung, der Bauweise, der Umgebungsgestaltung wie auch der Erschliessung mittels Plandarstellung und besonderen Vorschriften werden die Rahmenbedingungen für die Sinti oder andere Volksgruppen gesetzt.

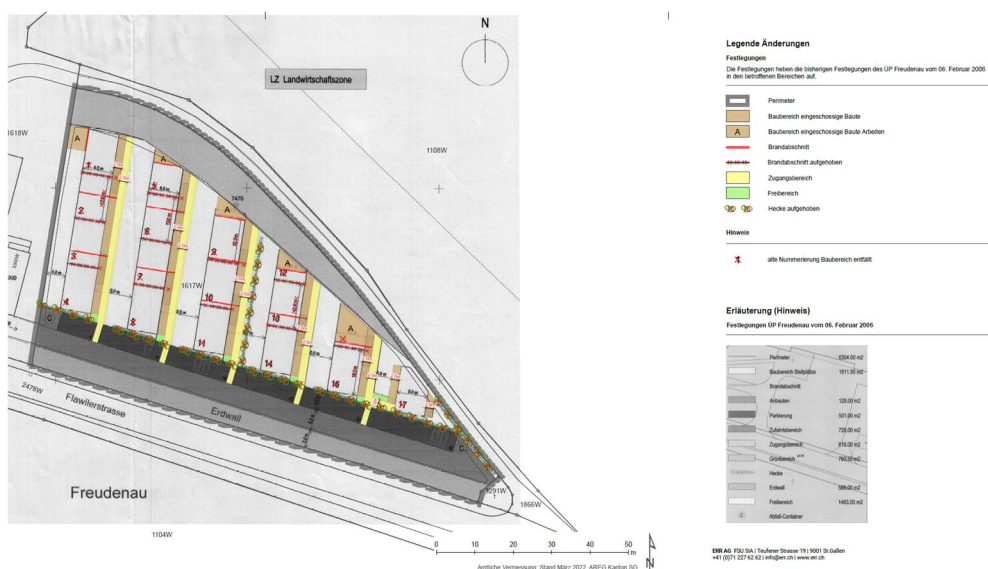


Abbildung 6:
Änderung
Überbauungs-
plan Freudenau
ERR AG (07/25)

4.1 Stellplätze

In den besonderen Vorschriften wurde der Art. 3 Stellplätze auf die aktuelle (bauliche) Situation unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften angepasst.

Im Sinn der heutigen Wohnbedürfnisse der hier lebenden Sinti wird die Bestimmung, wonach bei zweigeschossiger Bebauung jeder Stellplatz zwei Familien von Sinti oder anderen Volksgruppen dient, offener formuliert. Somit wird zugelassen, dass zweigeschossige Bauten auch von einer einzigen Familie bewohnt und entsprechend baulich konzipiert werden können.



Der bisher gültige Gebäudeabstand von 5,0 m für eine offene Bauweise wird auf den - unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften (Fassaden nichtbrennbar) - mindestens erforderlichen Gebäudeabstand reduziert.

Des Weiteren werden zwischen angrenzenden Stellplätzen Brandabschnitte in Form von Brandschutzmauern oder geeigneten Fassadenmaterialien gefordert, welche den VKF-Brandvorschriften sowie den Feuerschutzverordnung des Kantons St. Gallen genügen.

Aufgrund der aktuellen Strassenlärmbelastung in der ersten Bautiefe zwischen der Flawilerstrasse und dem ersten Brandabschnitt bzw. der Baustrasse zur ARA ist bei zweigeschossiger Bauweise nachzuweisen, dass die Planungswerte für alle lärmempfindlichen Räume gemäss LSV eingehalten werden.

4.2 Eingeschossige Bauten

Die bestehende Bestimmung zu den »Anbauten« wurde durch die weiter gefasste Bestimmung «eingeschossige Bauten» abgelöst. Die für die Bauten vorgesehenen Bereiche wurden der aktuellen Situation angepasst und entsprechend erweitert. Ebenso wurden die feuer- und gewässerschutzpolizeilichen Anforderungen an die Bauten verbindlich festgelegt. Unter Beibehaltung des bisherigen baulichen Gesamtkonzeptes sollen im Sinne der heutigen Nutzungsbedürfnisse bzw. der Gleichbehandlung nördlich angrenzend an die Stellplätze eingeschossige Bauten mit Beschränkung auf Arbeits- bzw. kleingewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

4.3 Parkierung

Die Regelung der Parkierung wurde dahingehend präzisiert, dass neu ausserhalb der Parkfelder nicht mehr parkiert werden darf. Für den Güterumschlag wie auch für das Ein- und Aussteigenlassen von Personen darf das Fahrzeug jedoch kurzfristig ausserhalb der vorgesehenen Parkfelder abgestellt werden.

4.4 Bepflanzung

Für die Regelung der Bepflanzung wird mit der Überarbeitung der besonderen Vorschriften ein neuer Artikel eingeführt. Er schreibt die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten vor und setzt bei mittel- und grosskronigen Bäumen auf klimaresistente Arten. Des Weiteren wird durch diesen Artikel jegliche Pflanzung von invasiven Neophyten untersagt.

4.5 Grünbereich

Es wurde festgelegt, dass der Grünbereich, dessen Fläche unverändert bleibt, nach ökologischen Gesichtspunkten zu begrünen und extensiv zu unterhalten ist. Damit gilt dieser Bereich als ökologische Ausgleichsfläche (vgl. Kap. 3.3).



Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im PBG kann die Bestimmung zur Wohnhygiene im Überbauungsplan Freudenau nicht länger durchgesetzt werden. Die Bestimmung wird deshalb aufgehoben.

4.6 Erdwall

Der in Art. 9 vorgeschriebene Erdwall besteht seit langem und dient als Sicht- und Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Kantonsstrasse. Neu hinzu kommt die Bestimmung, dass der Erdwall nach ökologischen Gesichtspunkten zu begrünen und zu unterhalten ist. Damit soll der Erdwall wie auch der Grünbereich als ökologische Ausgleichsfläche dienen. Auch werden durch die neuen Bestimmungen Baumpflanzungen im Bereich des Erdwalls ermöglicht, sofern sie das Wenden der Fahrzeuge im Zufahrtbereich nicht beeinträchtigen.

4.7 Freibereiche

Zur Beschattung des Freibereiches können, auf Wunsch der Sinti oder andere Volksgruppen, neu bewegliche Beschattungselemente installiert bzw. aufgestellt werden, sofern sie die Zugangsbereiche nicht beeinträchtigen.

Die bisherige Planbezeichnung und Regelung zur Heckenpflanzung im Bereich der Parkplätze wurde aufgehoben, um eine freie (und bedürfnisangepasste) Gestaltung der Freibereiche zu ermöglichen.

4.8 Zuständigkeiten

In den bisherigen Vorschriften fehlte eine klare Festlegung der Zuständigkeiten, was wiederholt zu Unklarheiten führte. Die Einführung der neuen Regelung erlaubt eine klare Definition der Verantwortlichkeit bezüglich Bepflanzung sowie deren Pflege und Unterhalt.

5 Interessenabwägung

Die geplante Änderung des Überbauungsplans Freudenau ermöglicht den Weiterbestand des Dauerstandplatzes für die Sinti oder andere Volksgruppen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation. Hierdurch wird die Situation aller Beteiligten verbessert, indem klare Zuständigkeiten definiert und erforderliche Arbeiten wie beispielsweise das Schleifen von Gegenständen weiterhin ermöglicht werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Überbauungsplan Freudenau berücksichtigt insbesondere den kantonalen Richtplan, den Gemeinderichtplan sowie den Rahmennutzungsplan der Stadt Wil und steht somit in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Planung. Auch hat die ge-



plante Anpassung des Überbauungsplans Freudenau keine Auswirkung auf das heutige Erscheinungsbild und hat auf Grund der Lage keine ersichtlichen Auswirkungen auf angrenzende Parzellen oder die Bevölkerung.

6 Information und Mitwirkung

Die Stadt Wil als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (SR700, RPG) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (sG731.1, PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen.

Der Sondernutzungsplan Freudenau wurde vom 22. April bis 21. Mai 2025 der Mitwirkung unterstellt. Es sind keine Beiträge eingegangen. Die auf dem Durchgangsplatz lebenden Sinti wurden vorgängig über die Änderungen des Sondernutzungsplans informiert.

7 Kantonale Vorprüfung

Die Änderung des Überbauungsplans Freudenau wurde dem AREG am 21. Dezember 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 nahm das AREG dazu Stellung. Die angesprochen Aspekte wurden aufgenommen und umgesetzt.

Sondernutzungsplan	
Zwingende Änderung	Änderungen
Die Legende ist in «Hinweise» und Festlegungen» zu unterteilen. Die Änderungen sind unter den Festlegungen aufzuführen.	Die Kartendarstellung wurde entsprechend angepasst.



8 Rechtsverfahren

Die Änderung des Überbauungsplans Freudenau wird gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

ausstehend

9 Inkraftsetzung

Die Änderung des Überbauungsplans Freudenau tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen in Rechtskraft.

ausstehend

