

PROJEKT NR. 038.1.017

## ÜBERBAUUNGSPLAN HOLDEREN, PARZ. NR. 66

**PLANUNGSBERICHT**

10. SEPTEMBER 2026

**AUFLAGE**



**Titelbild: Modellfoto Richtprojekt, Blick von Süden**  
Quelle: Bernardo Bader Architekt ZT GmbH | Mai 2024

## 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](mailto:info@err.ch)  
[www.err.ch](http://www.err.ch)



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSLAGE</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1      | PLANGEBIET                                    | 5         |
| 1.2      | ANLASS DER PLANUNG                            | 5         |
| 1.3      | AUFGABENSTELLUNG                              | 6         |
| 1.4      | ZIELSETZUNG                                   | 6         |
| 1.5      | AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT                     | 6         |
| <b>2</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>                  | <b>8</b>  |
| 2.1      | RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN             | 8         |
| 2.2      | RAUMKONZEPT SCHWEIZ                           | 8         |
| 2.3      | KANTONALE RICHTPLANUNG                        | 9         |
| 2.4      | GEMEINDERICHTPLAN                             | 9         |
| 2.5      | KOMMUNALER ZONENPLAN NUTZUNG                  | 10        |
| 2.6      | KOMMUNALER ZONENPLAN GEFAHREN                 | 11        |
| 2.7      | KOMMUNALER ZONENPLAN SCHUTZ                   | 12        |
| <b>3</b> | <b>WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE</b>           | <b>13</b> |
| 3.1      | TANGIERTE, THEMATISCHE ASPEKTE                | 13        |
| 3.2      | STRASSENKLASSIERUNG                           | 13        |
| 3.3      | ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR  | 14        |
| 3.4      | ERSCHLIESSUNG MIV UND FVV                     | 15        |
| 3.5      | OBERFLÄCHENABFLUSS                            | 16        |
| 3.6      | GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM                 | 16        |
| 3.7      | WALD                                          | 17        |
| 3.8      | GRUNDDIENSTBARKEITEN                          | 17        |
| 3.9      | VERFÜGBARKEIT LAND                            | 18        |
| <b>4</b> | <b>ÜBERBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT</b> | <b>18</b> |
| 4.1      | ÜBERBAUUNGSKONZEPT                            | 18        |
| 4.2      | UMGEBUNGSGESTALTUNG / FREIRAUM                | 21        |
| 4.3      | ERSCHLIESSUNGSKONZEPT                         | 22        |
| 4.4      | MEHRWERT GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE          | 23        |
| <b>5</b> | <b>ÜBERBAUUNGSPLAN HOLDEREN</b>               | <b>24</b> |
| 5.1      | ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG                     | 25        |
| 5.2      | UMGEBUNG                                      | 26        |
| 5.3      | ERSCHLIESSUNG                                 | 26        |
| 5.4      | NACHHALTIGKEITASPEKTE                         | 27        |
| 5.5      | WEITERE BESTIMMUNGEN                          | 27        |
| 5.6      | ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE            | 27        |



|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7      | SICHERUNG DER MEHRQUALITÄT                             | 29        |
| <b>6</b> | <b>INTERESSENABWÄGUNG</b>                              | <b>31</b> |
| 6.1      | ERMITTLUNG DER INTERESSEN                              | 31        |
| 6.2      | BEWERTUNG DER INTERESSEN                               | 32        |
| 6.3      | VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG | 32        |
| 6.4      | AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN            | 33        |
| 6.5      | RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG                        | 34        |
| <b>7</b> | <b>VERFAHREN</b>                                       | <b>35</b> |
| 7.1      | VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF                          | 35        |
| 7.2      | GEMEINDEINTERNE BERATUNGEN                             | 35        |
| 7.3      | VORPRÜFUNG                                             | 35        |
| 7.4      | INFORMATION UND MITWIRKUNG                             | 39        |
| 7.5      | RECHTSVERFAHREN                                        | 39        |
| 7.6      | GENEHMIGUNG                                            | 40        |
| <b>8</b> | <b>BEILAGEN</b>                                        | <b>40</b> |



# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 PLANGEBIET

Das Planungsgebiet (Parzelle Nr. 66, ausgenommen der Waldfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>) liegt in der Holderen, westlich des Zentrums von Rehetobel in einem gegen Nordwesten leicht abfallenden, räumlich klar begrenzten Raum. Die Begrenzung erfolgt durch den nördlich verlaufenden Wald, den Friedhof auf der Ostseite, den Verlauf des Sämmlerwegs im Westen und das bestehende Siedlungsgebiet im Süden. Derzeit führt entlang der nördlichen Grenze eine temporäre Strasse vom Gemeindeparkplatz zum Sämmlerweg. Die Parzelle Nr. 66 ist in Privateigentum (Sol-eil Immobilien AG, Bad Ragaz) und umfasst eine Fläche von 7'545 m<sup>2</sup>.



**Abb. 1: Orthofoto mit Perimeter Überbauungsplan**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

## 1.2 ANLASS DER PLANUNG

Die Grundeigentümerin plant die Parzelle Nr. 66 zu überbauen und schwergewichtig der Wohnnutzung zuzuführen. Auf dem Plangebiet liegt eine Sondernutzungsplanpflicht, entsprechend hat zur Erreichung der Baureife ein gültiger Überbauungsplan vorzuliegen.

Das Richtprojekt ist das Resultat einer begleiteten Projekterarbeitung, welche im Jahr 2022 im Rahmen von mehreren Workshops durchgeführt wurde.



### 1.3 AUFGABENSTELLUNG

Um die Baureife der Parzelle Nr. 66 zu erreichen, ist aufgrund der überlagernden Festlegung gemäss Zonenplan Nutzung ein Überbauungsplan nach Art. 39 des kantonalen Baugesetzes (BauG, bGS 721.1) zu erarbeiten. Die Bauherrschaft strebt Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Art. 41 BauG an.

Mittels Überbauungsplanung werden die planungsrechtliche Umsetzung respektive die Rahmenbedingungen für die Realisierung der geplanten Überbauung festgelegt.

### 1.4 ZIELSETZUNG

Mit der Sondernutzungsplanung sollen aus Sicht der Gemeinde Rehetobel und der Grundeigentümerin folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung einer kompakten und dichten Siedlung
- Einpassung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlung und Landschaft
- Qualitätsvolle Gestaltung und ökologische Aufwertung der Siedlung
- Sorgfältige Abschirmung des emissionsempfindlichen Friedhofgeländes im Osten
- Effiziente und optimale Erschliessung des Planungsgebiets; die Regelung der Parkierung sowie Gewährleistung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr

### 1.5 AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT

Für die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans im Planungsgebiet wurden bereits verschiedene Richtprojekte mit unterschiedlichen architektonischen Konzepten entworfen. Keines der Richtprojekte erreichte die nötige Qualität, wodurch noch kein Sondernutzungsplan für das Planungsgebiet erlassen werden konnte.

Um einen Realisierungsvorschlag mit hoher ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu finden, wurde zwischen Februar und November 2022 eine begleitete Projekterarbeitung mit mehreren Workshops durchgeführt. Das Projekt wurde durch das Architekturbüro Bernardo Bader Architekt ZT GmbH, Bregenz, zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten GmbH, Basel, erarbeitet. Das Dialogverfahren wurde durch Fachexperten und verschiedene Vertreter aus der Gemeinde Rehetobel begleitet und beraten.

An den ersten beiden Workshoptagen waren es vor allem die ortsbauliche Setzung und die Erschliessung, welche gemeinsam diskutiert und festgelegt wurden. Dazu fand ein ausführliches Variantenstudium zu unterschiedlichen Setzungen statt. Dabei wurde die für den Ort angemessene bauliche Körnung, die Anzahl und Grösse von Baukörpern und die räumliche Durchlässigkeit definiert. In den weiteren Workshops wurde verstärkt an der architektonischen Ausformulierung von Gebäude und Aussenraum gearbeitet. An der Schlussbesprechung wurden schliesslich Optimierungsvorschläge hinsichtlich dem Richtprojekt für den Sondernutzungsplan abgegeben.



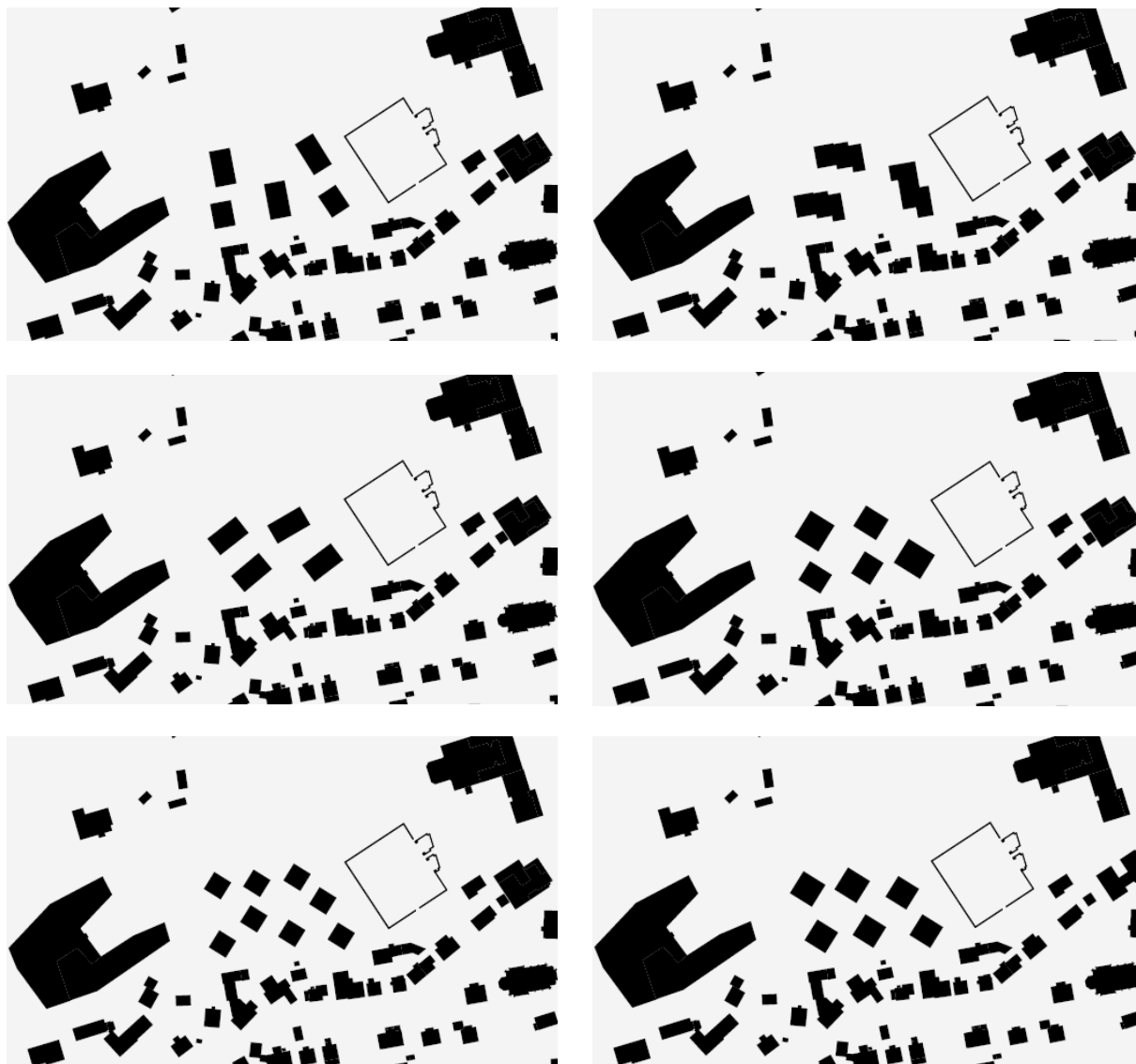


**Abb. 2: Variantenstudium der ortsbaulichen Setzung**

Quelle: Bernardo Bader Architekt ZT GmbH | November 2022

Das Verfahren mündete in einem Erschliessungs- und Bebauungskonzept für die Parzelle Nr. 66, welches im November 2022 auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurde und von der Ortsplanungskommission als Grundlage für den vorliegenden Überbauungsplan verabschiedet wurde.



## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 2.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

**Tab. 1: Relevante übergeordnete Planungen**

| ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | RELEVANT    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Raumkonzept Schweiz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X           |
| Sachpläne und Konzepte des Bundes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF)</li> <li>• Sachplan Militär (SPM)</li> <li>• Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)</li> <li>• Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)</li> <li>• Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)</li> <li>• Sachplan Asyl (SPA)</li> <li>• Landschaftskonzept Schweiz (LKS)</li> <li>• Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)</li> <li>• Konzept Windenergie</li> <li>• Konzept Gütertransport auf der Schiene</li> <li>• Konzept Transitplätze</li> <li>• Konzept ökologische Infrastruktur</li> </ul> |             |
| Bundesinventare <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>• Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Agglomerationsprogramm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Kantonale Richtplanung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |
| Kantonaler Schutzzonenplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Kommunale Richtplanung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |
| Kommunale Zonenplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenplan Nutzung</li> <li>• Zonenplan Gefahren</li> <li>• Zonenplan Schutz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X<br>X<br>X |

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

### 2.2 RAUMKONZEPT SCHWEIZ

Für das periurbane und ländliche Einzugsgebiet der Agglomeration St.Gallen sieht das Raumkonzept Schweiz im Speziellen vor, dass das Kulturland geschützt und die weitere Zersiedelung eingegrenzt wird, wobei zusammenhängendes Landwirtschaftsland angestrebt wird. Die bauliche Entwicklung soll sich auf die bestehenden Siedlungskerne konzentrieren.

Die Gemeinden werten die Ortskerne auf, sorgen für eine attraktive städtebauliche Integration von Infrastrukturanlagen und ergreifen Massnahmen zur Aufwertung benachteiligter Quartiere. Sie engagieren sich für die Schaffung und die Weiterentwicklung von nachhaltigen Quartieren.



Städte und Gemeinden fördern eine hohe Qualität im Städtebau und in der Siedlungsentwicklung. Sie nehmen dabei Rücksicht auf das städtebauliche und architektonische Erbe, achten auf eine soziale und funktionale Durchmischung und sichern Freiräume für Mensch und Natur.

## 2.3 KANTONALE RICHTPLANUNG

Rehetobel wird im Raumkonzept des kantonalen Richtplans als ländliche Gemeinde eingestuft. Die Gemeinde hat damit eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion und bietet eine Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs und einer ÖV-Anbindung sowie ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. In den ländlichen Gemeinden soll die heutige Nutzungsdichte mindestens gehalten werden und nicht abnehmen. Ausserdem wird für diese Gemeinden ein jährliches Bevölkerungs- bzw. Beschäftigtenwachstum von je 0.36 % angestrebt.

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan und grenzt an eine Waldfläche.

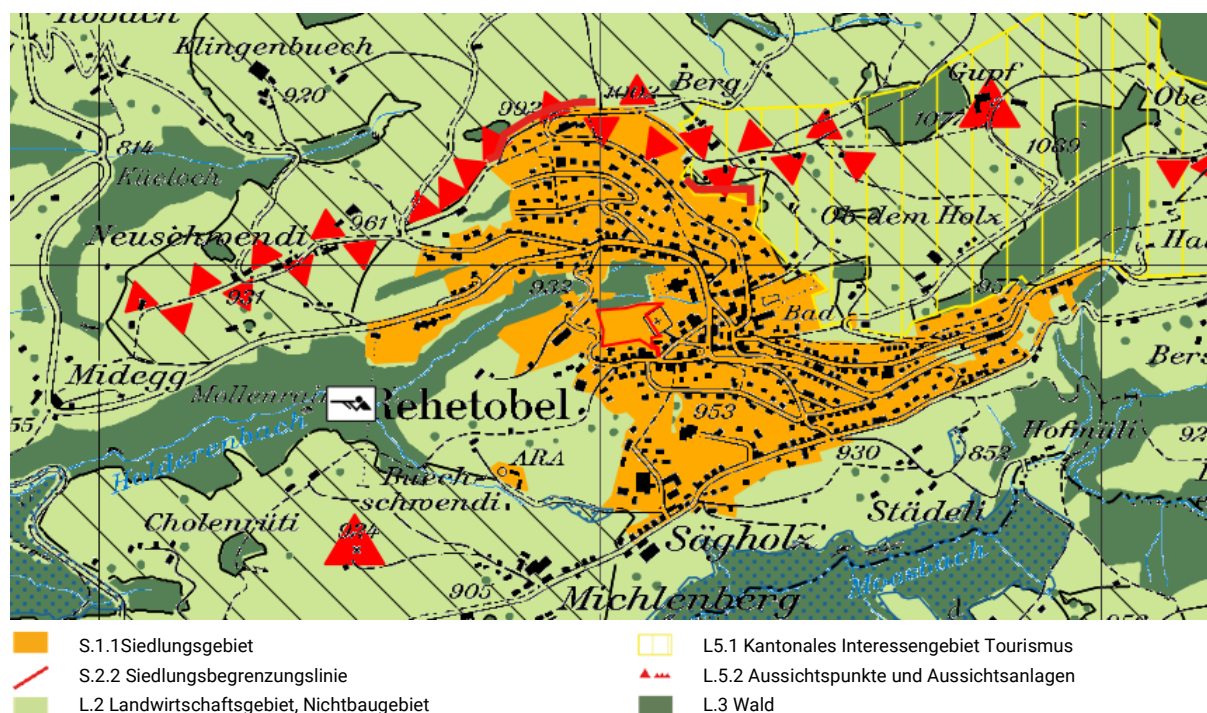


Abb. 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

## 2.4 GEMEINDERICHTPLAN

Der Gemeinderichtplan wurde am 26. August 2025 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt und umfasst ausserdem eine Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen sowie ein Entwicklungskonzept. Die beiden Instrumente sind als Beilage feste Bestandteile der Gemeinderichtplanung.

### STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN / ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen sieht im Potenzial- und Strategieplan für das Planungsgebiet im Bereich der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), vgl. Kapitel 2.5 im vorliegenden Bericht, die Strategie «Überbauen» vor. Der südliche Teil in der Kernzone wird der Strategie «Erhalten» zugewiesen.



Das Entwicklungskonzept übernimmt die räumlichen Aussagen der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen für das Planungsgebiet. Der Bereich der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), vgl. Kapitel 2.5 im vorliegenden Bericht, wird als Innenentwicklungspotenzial ausgewiesen.

### **GEMEINDERICHTPLAN**

Der Gemeinderichtplan sieht für das Planungsgebiet folgendes vor:

- S 1.3.3 Siedlungsentwicklung: Gemäss Entwicklungskonzept soll die Aussenreserve (gemäss Raum+-Methodik) zugunsten der Innenentwicklung genutzt werden.
- S 1.5.7 Aufwertung Dorfzentrum: Zur Attraktivitätssteigerung des Dorfzentrums soll eine gesamtheitliche Strategie festgelegt werden. Das Planungsgebiet liegt am Rand des Betrachtungsperimeters.
- S 1.7.2 Sondernutzungsplanpflicht: An der bestehenden Sondernutzungsplanpflicht soll festgehalten werden.
- Das Planungsgebiet liegt direkt angrenzend an den Friedhof, welcher unter Bundesschutz steht.
- V 2.3.1 Erschliessungsrichtung: Die Erschliessungsrichtung zeigt mögliche Anschlusspunkte vom und an das übergeordnete Strassennetz. Dieses Gebiet ist von Osten her via Gemeindeparkplatz zu erschliessen.
- Der Gemeindeparkplatz dient diversen Nutzungen und öffentlichen Funktionen.

### **RICHTPLAN FUSS- UND WANDERWEGE**

Gemäss Art. 17 Abs. 2 lit. g BauG zeigt der Gemeinderichtplan die Fuss- und Wanderwege in einem separaten Plan nach der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG; bGS 731.31).

Auf der Holderenstrasse verläuft ein Wanderweg. Die benachbarten Strassen Kirchstrasse und Sämmlerweg sowie der Zugang zum Friedhof ab der Kirchstrasse sind als kommunale Fusswege bezeichnet.

Im Richtplan Fuss- und Wanderwege ist die Erstellung eines öffentlichen Fusswegs zwischen Gemeindeparkplatz und Sämmlerweg vorgesehen. Gemäss Richtplan erfolgen Koordination und Gestaltung im Rahmen des vorliegenden Überbauungsplans Holderen.

## **2.5 KOMMUNALER ZONENPLAN NUTZUNG**

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan Nutzung mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) sowie in der Grünzone im Baugebiet. Die Grünzonen sind unterteilt in die Zwecke Freihaltung (entlang des Walds; dient der Freihaltung des Waldrands und wird mit einer Waldabstandslinie überlagert, welche einen reduzierten Waldabstand von 15 m festlegt) sowie Schutz (westlich des Friedhofs). Der südliche Teil der Parzelle Nr. 66 mit dem Durchgang zur Holderenstrasse liegt in der Kernzone. Kleinere Teile des Planungsgebiets liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Waldfläche (28 m<sup>2</sup>) ist vom Plangebiet ausgenommen.

**Tab. 2: Zonen innerhalb Planungsgebiet**

| ZONENART                                | KÜRZEL | FLÄCHE [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------|--------|--------------------------|
| Wohn- und Gewerbezone 3                 | WG3    | 4'468                    |
| Grünzone im Baugebiet Freihaltung       | GRiF   | 1'689                    |
| Grünzone im Baugebiet Schutz            | GRiS   | 903                      |
| Kernzone                                | K      | 361                      |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OE     | 96                       |
| Total                                   |        | 7'517                    |



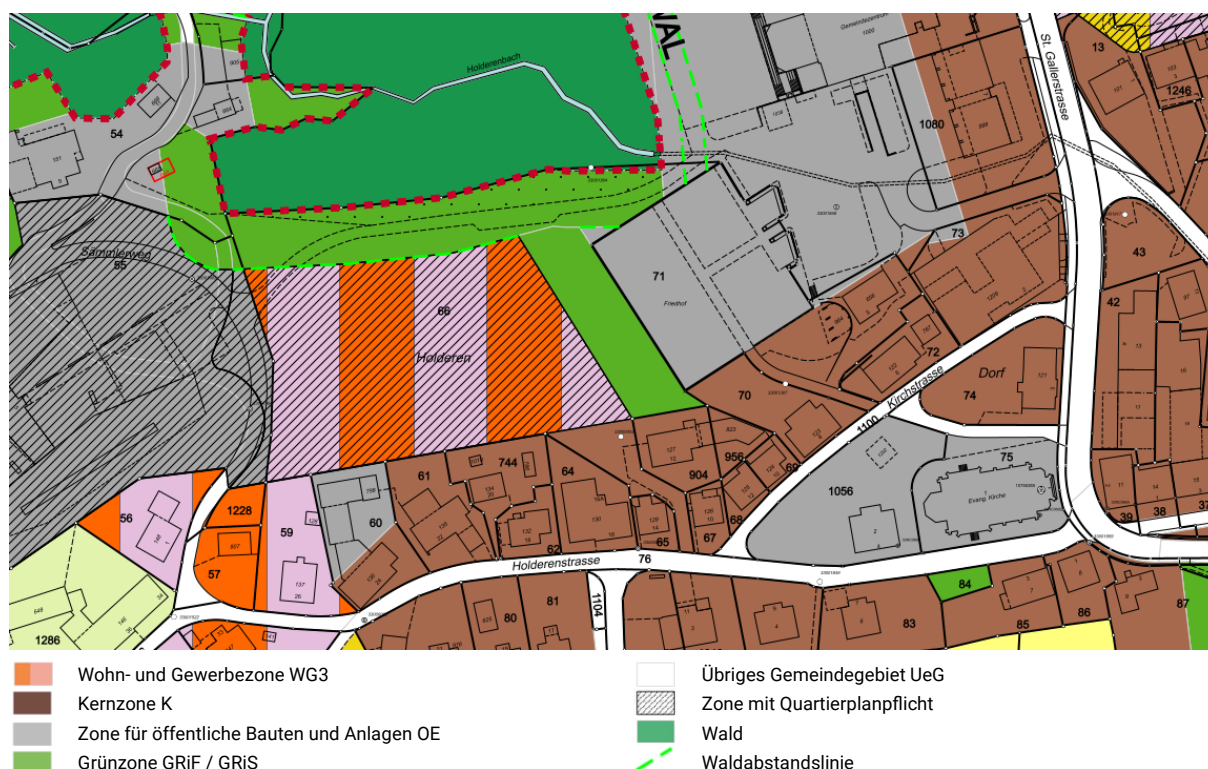


**Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Nutzung**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

Das Planungsgebiet wird östlich und westlich von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, im Norden von Wald begrenzt. Südlich angrenzend liegt mehrheitlich eine Kernzone an sowie kleinräumig Wohn- und Gewerbezone 3 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Damit die vorgesehene strassenseitige Erschliessung zonenkonform ausgeführt werden kann, sind die Erschliessungsflächen in eine Verkehrsfläche im Baugebiet VFi umzuzonen sowie ein Teil der festgelegten Waldabstandslinien aufzuheben. Dies erfolgt mittels koordiniertem Teilzonenplan Holderen.

## 2.6 KOMMUNALER ZONENPLAN GEFAHREN

Die Gemeinde Rehetobel verfügt derzeit über keinen rechtskräftigen Zonenplan Gefahren. Die allfällige Gefährdung des Planungsgebiets durch Naturprozesse wird nachfolgend aufgrund der Gefahrenkarten des Kantons Appenzell Ausserrhoden aufgezeigt.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet ist eine geringe Gefährdung durch Hangmuren (gelb, HM) bezeichnet sowie im Tobel des Holderenbachs eine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung bzw. Erosion (rot, Ü8 / E8). Auf dem Gemeindeparkplatz (östlich des Planungsgebiets) ist eine Überschwemmungsrestgefahr (gelb schraffiert, Ü10) vermerkt.



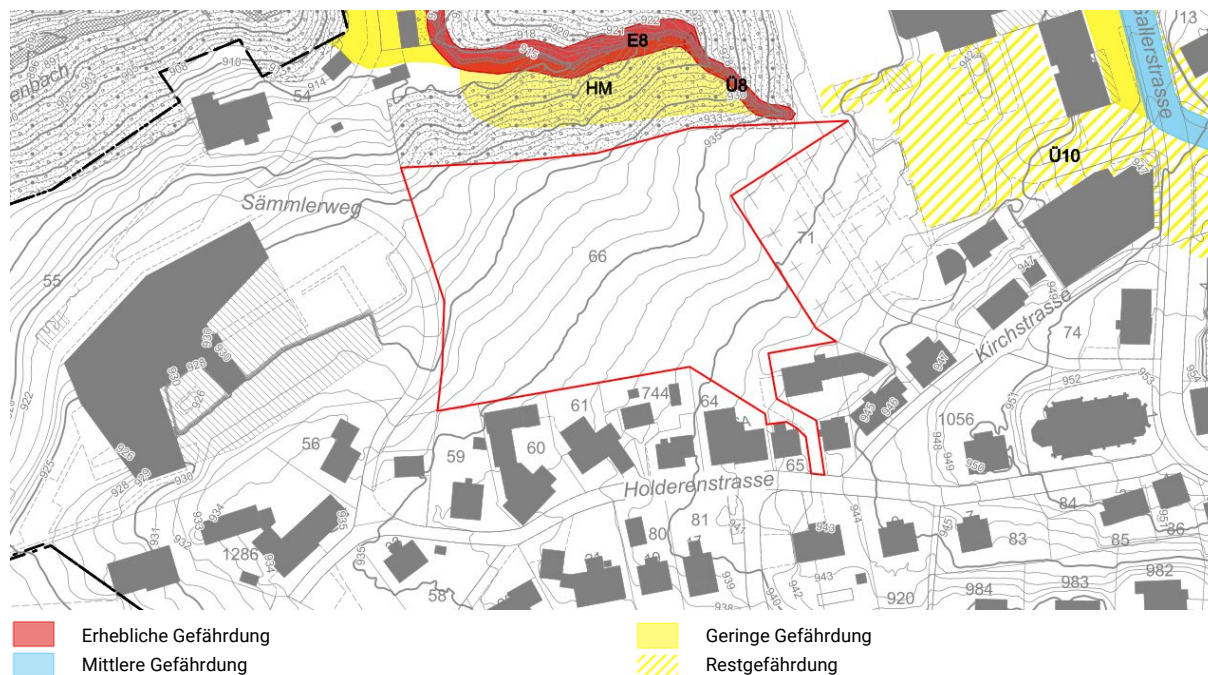


Abb. 5: Ausschnitt Gefahrenkarten

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

## 2.7 KOMMUNALER ZONENPLAN SCHUTZ

Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt in einer kommunalen Ortsbildschutzzone. Die Abgrenzung korrespondiert mit dem Teil in der Kernzone gemäss Zonenplan Nutzung.

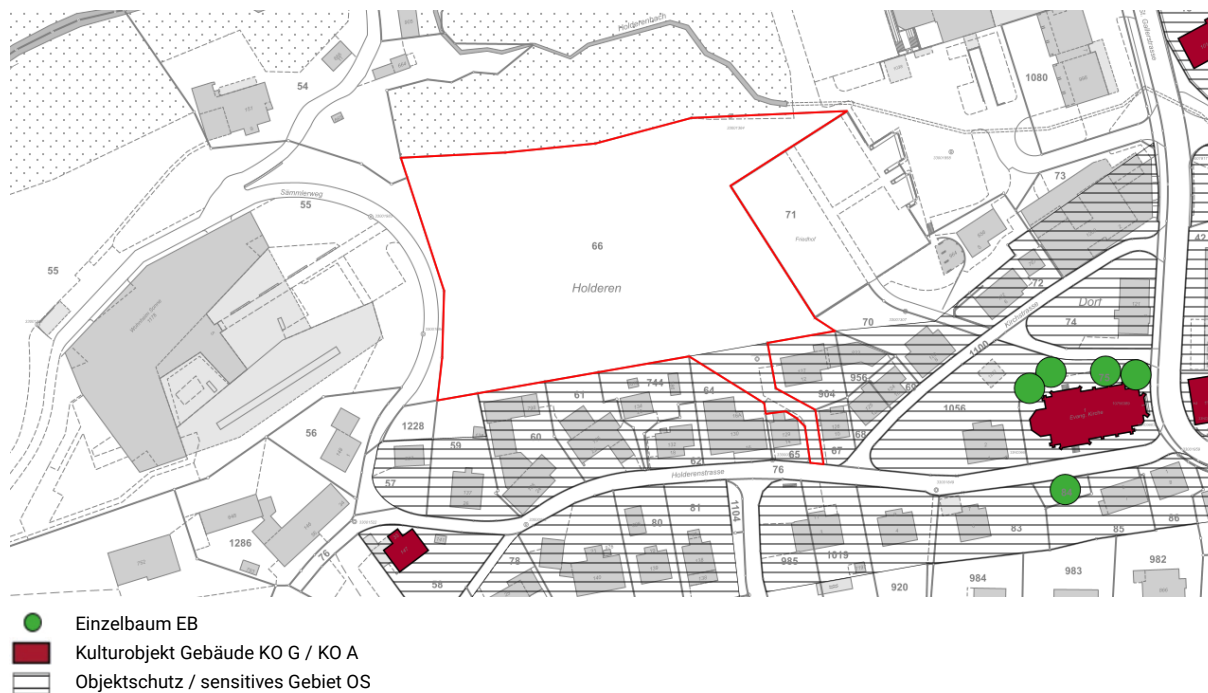


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Schutz

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023



## 3 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

### 3.1 TANGIERTE, THEMATISCHE ASPEKTE

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

**Tab. 3: Wichtige thematische Aspekte**

| WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE                  | TANGIERT |
|-----------------------------------------------|----------|
| Strassenklassierung                           | X        |
| Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr  | X        |
| Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr | X        |
| Erschliessung Werkleitungen                   |          |
| Naturgefahren / Oberflächenabfluss            | X        |
| Gewässernetz und Gewässerraum                 | X        |
| Gewässerschutz                                |          |
| Grundwasserschutz                             |          |
| Entwässerung / öffentliche Kanalisation       |          |
| Wald                                          | X        |
| Kataster der belasteten Standorte             |          |
| Lärm                                          |          |
| Nicht ionisierende Strahlung                  |          |
| Grunddienstbarkeiten                          | X        |
| Bäuerliches Bodenrecht                        |          |
| Verfügbarkeit Land                            | X        |

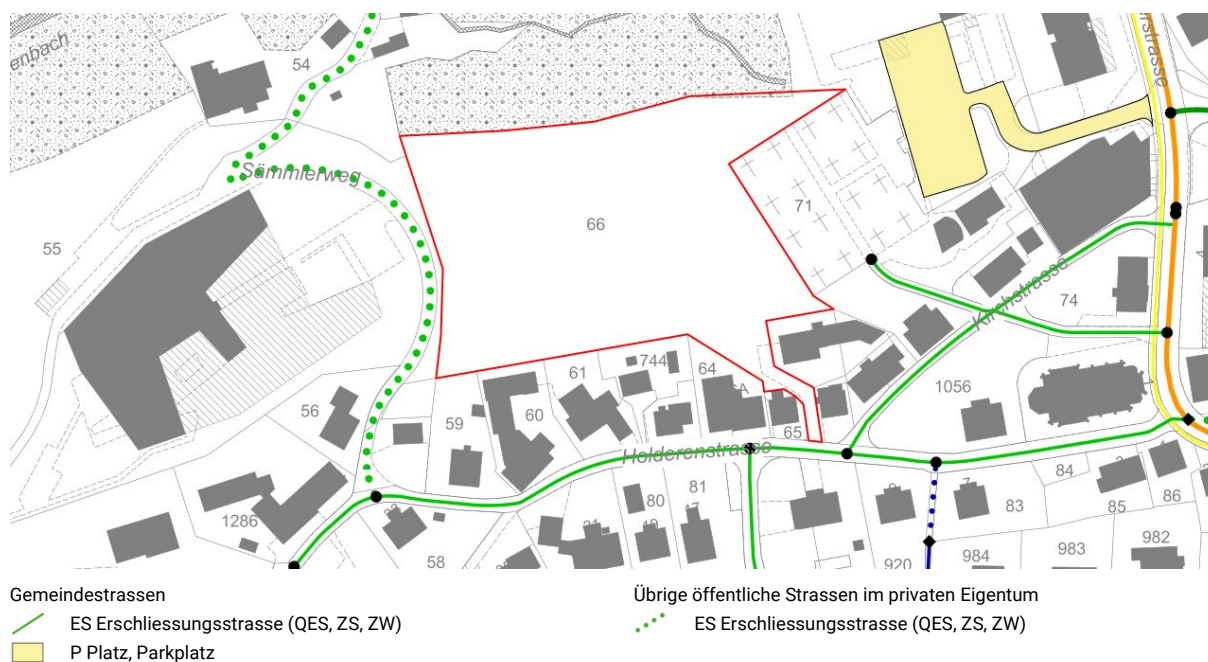
Die tangierten, thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

### 3.2 STRASSENKLASSIERUNG

Das Planungsgebiet grenzt im Süden direkt an die Holderenstrasse (Gemeindestrasse: Erschliessungsstrasse ES-ZS). Im Westen liegt der Sämmlerweg (Privatstrasse: Erschliessungsstrasse ES-ZS) und im Osten der Gemeindeparkplatz (Gemeindestrasse: Platz, Parkplatz P).

Die Erschliessung des neuen Parkdecks auf Parzelle Nr. 44 bzw. der Überbauung Holderen ist als öffentliche Strasse zu klassieren, bis zur unteren Parkdeck-Einfahrt als Zufahrtsstrasse (Gemeindestrasse), anschliessend bis zur Tiefgarage Holderen als Zufahrtsweg (Privatstrasse). Die Klassierung erfolgt durch eine nachgelagerte Anpassung des kommunalen Strassenverzeichnisses.

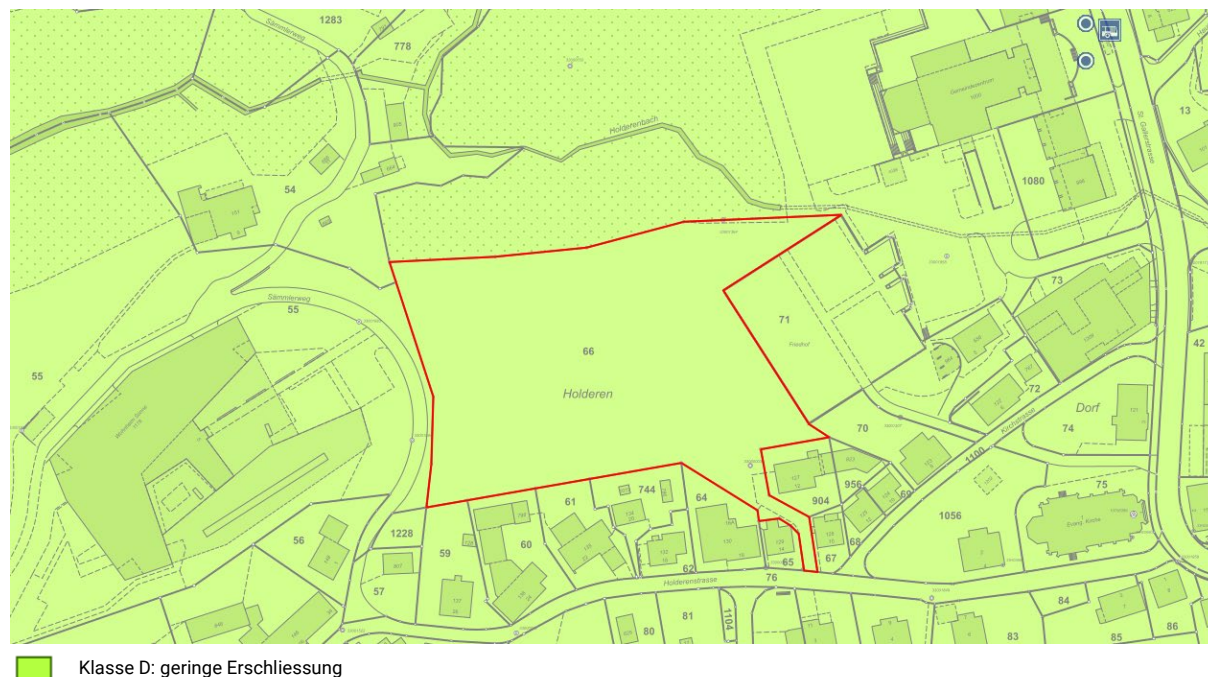


**Abb. 7: Ausschnitt Strassenverzeichnis**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

### 3.3 ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der ÖV-Gütekategorie D, was als geringe ÖV-Erschliessung bezeichnet wird. Die Parzelle liegt nahe der Postauto-Haltestelle «Rehetobel, Dorf» (100 m Luftlinie), von wo regelmässige Verbindungen nach St. Gallen und Heiden bestehen.

**Abb. 8: Ausschnitt ÖV-Gütekategorie und -Haltestellen**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023



### 3.4 ERSCHLIESSUNG MIV UND FVV

Das Planungsgebiet hat direkten Zugang zur Holderenstrasse, vgl. Kapitel 3.2, bzw. Fahrwegrechte über den Sämmlerweg, vgl. Kapitel 3.8. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Fuss- und Veloverkehr (FVV) führen damit technisch und rechtlich gesichert bis an das Planungsgebiet heran.

Ausserdem grenzt die Parzelle Nr. 66 im Nordosten an den bestehenden Gemeindeparkplatz und es existiert derzeit im nördlichen Planungsgebiet entlang des Walds eine Strasse, die den Gemeindeparkplatz mit dem Sämmlerweg verbindet. Die Strasse wurde als Notstrasse für den Neubau des Wohnheims der Stiftung Waldheim erstellt, um das südlich angrenzende Holderenquartier vom Baustellenverkehr zu entlasten. Diese Verbindung hätte eigentlich nach der Vollendung des Neubaus zurückgebaut werden müssen. Heute dient sie als beliebte Fuss- und Velowegverbindung zwischen dem Dorfzentrum und dem Waldheim. Daher soll die Netzverbindung im Rahmen des Überbauungsplans für den öffentlichen Velo- und Fussverkehr erhalten bleiben, bzw. temporär als Notzufahrt genutzt werden können.

Das Planungsgebiet grenzt ausserdem südlich an der Holderenstrasse an das Wanderwegnetz an.

Die Erschliessung des Planungsgebiets wurde verschiedentlich evaluiert, zuletzt im Jahr 2022. Die Studie des Ingenieurbüros Bieli GmbH, siehe Beilage, verglich 2022 zwei Erschliessungsvarianten für den MIV miteinander: Entweder ab der St. Gallerstrasse via Holderenstrasse und Sämmlerweg oder via Gemeindeparkplatz. Die qualitative Beurteilung der evaluierten verkehrlichen Kriterien ergibt einen Vorteil für die Erschliessungsrouten über den Gemeindeparkplatz. Der Evaluationsbericht empfiehlt verschiedene Punkte zur weiteren Vertiefung, welche nachfolgend inkl. aktuellem Bearbeitungsstand aufgeführt werden:

1. Machbarkeit des erforderlichen Strassenbaues innerhalb der Grünzone und der Waldabstandsgrenze klären:
  - Mittels koordiniertem Teilzonenplan Holderen wird die benötigte Erschliessungsfläche der Verkehrsfläche im Baugebiet VFi zugewiesen.
  - Mit der kantonalen Abteilung Wald und Naturgefahren wurde die Machbarkeit innerhalb des Waldabstands geklärt: Der Bau der Erschliessungsanlagen ist möglich, punktuell dürfen diese bis max. 1 Meter an die festgestellte Waldgrenze heranreichen, vgl. Kapitel 3.7.
2. Alternative Erschliessungsrouten via Sämmlerweg für Ausnahmesituationen (Jahrmarkt) für Wohnüberbauung Holderen wie auch für Parkgarage ermöglichen:
  - Eine entsprechende Alternativverbindung wird im Überbauungsplan vorgesehen und wurde bereits durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Befahrbarkeit der Einfahrt ab dem Sämmlerweg in die Tiefgarage wird in den Beilageplänen nachgewiesen.
3. Erschliessungsstrasse als durchgängige Fusswegverbindung von der Stiftung Waldheim ins Dorfzentrum konzipieren. Dazu prüfen ob Erschliessungsstrasse als Tempo 30 Zone oder zusammen mit dem Gemeindeparkplatz sogar als Begegnungszone gestaltet und signalisiert werden könnte:
  - Die entsprechende rechtliche Sicherung wurde bereits durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt.
  - Die Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse im Planungsgebiet wird durch den Überbauungsplan gesichert. Die Ausgestaltung auf der Gemeindeligenschaft (Parzelle Nr. 44) wird durch das koordinierte Strassenprojekt gesichert.
  - Die Zufahrtsstrasse auf der Gemeindeligenschaft ist für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Der Zufahrtsweg auf der Parzelle Nr. 66 für 20 km/h (massgeblicher Begegnungsfall PW/PW).
4. Umgestaltung des Gemeindeparkplatzes unter dem Gesichtspunkt der Erschliessungsstrasse für Parkgarage und Wohnüberbauung Holderen vornehmen:
  - siehe vorherigen Punkt
5. Auffindbarkeit für Besucherparkplätze der Wohnüberbauung Holderen beachten:
  - Hierzu liegen mögliche konzeptionelle Lösungen vor, vgl. Kapitel 4.3.1.



#### 6. Wendeplatz bei der Zufahrt zur Wohnüberbauung Holderen berücksichtigen:

- Ein Wendeplatz für Lastwagen wurde bei der Umgebungsgestaltung eingeplant und im Überbauungsplan gesichert.

#### 7. Absprache mit kantonalen Behörden

- Diese findet bei Bedarf laufend statt.

Zur vollständigen rechtlichen und planerischen Sicherung muss die Strassenklassierung ab der St. Gallerstrasse angepasst und die Zufahrtsstrasse im Zonenplan Nutzung der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Die Anpassungen von Zonenplan Nutzung und Strassenklassierung sind abhängig von der Ausgestaltung des geplanten Parkdecks angrenzend an das Gemeindezentrum bzw. dessen Zufahrt. Der Zonenplan Nutzung wird durch einen koordinierten Teilzonenplan Holderen angepasst und basiert auf dem ebenfalls koordinierten Strassenprojekt Erschliessung Holderen. Die Strassenklassierung erfolgt durch eine nachgelagerte Anpassung des kommunalen Strassenverzeichnisses.

## 3.5 OBERFLÄCHENABFLUSS

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt stellenweise abfliessendes Regenwasser. Aufgrund der Einfärbung ist von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Die Karte untersteht keiner Rechtsgrundlage, dient jedoch zur Ermittlung von weiteren Risiken durch Oberflächenabflüsse.

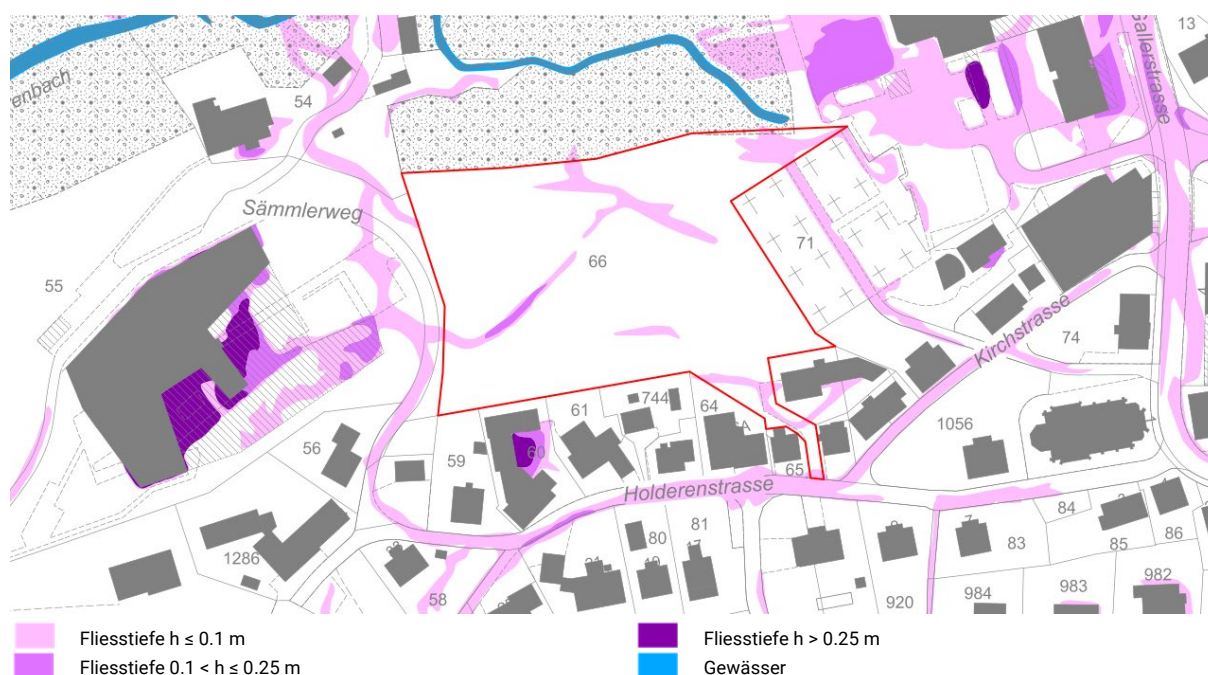


**Abb. 9: Ausschnitt Oberflächenabfluss**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

## 3.6 GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM

Unter dem Gemeindeparkplatz fliesst der Holderenbach in einer Eindolung. Der Bach verläuft ab dem nordöstlich gelegenen Waldstück offen in einem steilen Tobel.



Gemäss Art. 37 Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Fliessgewässer nur in Ausnahmefällen verbaut oder korrigiert werden. Nach Art. 38 GSchG können Ausnahmen für Verkehrsübergänge, wie in diesem Fall für die Erschliessungsstrasse ab dem Gemeindeparkplatz benötigt, bewilligt werden.

Bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Demnach gilt im betroffenen Abschnitt des Holderenbachs ein beidseitiger Abstand ab der Uferlinie von 8 m plus die Breite der Gerinnesohle. Gemäss Art. 41 GSchV dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen im Gewässerraum erstellt werden. Diese Voraussetzung ist für die geplante Erschliessungsstrasse so weit gegeben. Dabei ist zwingend zu beachten, dass der bestehende Durchlass nicht verlängert werden darf und eine Verbreiterung der „bestehenden“ Strasse innerhalb des Gewässerraumes zwingend in Richtung Friedhof erfolgen muss.

### 3.7 WALD

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets liegt ein Waldstück, das im Nordosten teilweise in das Planungsgebiet hineinragt. Die Grünzone im Baugebiet Freihaltung GRIF und die definierte Waldabstandslinie, vgl. Kapitel 2.5, dienen der Freihaltung des Waldrands. Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann das Amt für Raum und Wald gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen einen reduzierten Abstand bewilligen. Der Kanton stellt in Aussicht, dass für Erschliessungsanlagen die Reduktion auf einen Mindestabstand von 1 m zum Wald denkbar ist. Dieser Abstand ist jedoch zwingend einzuhalten. Vom Mindestabstand darf möglichst nur punktuell Gebrauch gemacht werden.

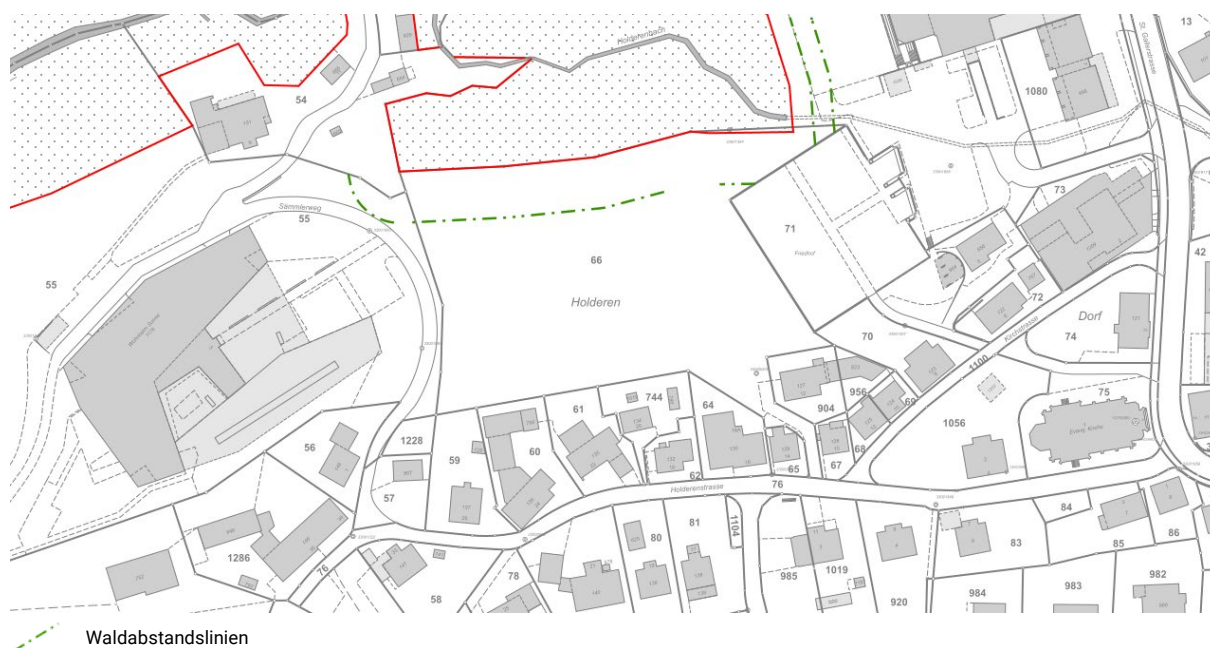


**Abb. 10: Ausschnitt Waldgrenzen und Waldabstandslinien**

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

### 3.8 GRUNDDIENSTBARKEITEN

Gemäss Grundbuchauszug vom 08. April 2024, siehe Beilage, ist die Parzelle Nr. 66 mit verschiedenen Rechten und Lasten ausgestattet. Die Parzelle Nr. 64 besitzt ein Fahrwegrecht über das Planungsgebiet, die Parzellen Nrn. 67, 68, 904 und 956 besitzen ein Fahr- und Fusswegrecht zulasten des Planungsgebiets. Dies ist bei der Ausgestaltung des Zugangs via Holderenstrasse zu berücksichtigen.



Das Planungsgebiet verfügt über ein Fahrwegrecht zulasten der Parzellen Nrn. 55 und 57, was eine motorisierte Erschliessung via Holderenstrasse und Sämmlerweg erlauben würde. Das Planungsgebiet besitzt ausserdem zulasten und zugunsten der Parzellen Nrn. 44 und 55 ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht, womit die Zufahrt zum Planungsgebiet via Gemeindeparkplatz (Parzelle Nr. 44) gesichert wird. Die Beschränkung gilt während ausserordentlichen Ereignissen (z. B. Jahrmarkt, Feste auf dem Gemeindeparkplatz, Militär usw.). In diesem Falle kann das neue Parkdeck auf Parzelle Nr. 44 via Parzellen Nrn. 55 und 66 erreicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die weiters vorhandenen Durchleitungs- und Quellenlasten einer Überbauung nicht entgegenstehen. Die entsprechenden Abklärungen sind Sache der Bauherrschaft.

### 3.9 VERFÜGBARKEIT LAND

Das Planungsgebiet ist bereits im Eigentum der planenden Gesellschaft, welche konkrete Überbauungsabsichten besitzt. Die Gemeinde sieht derzeit keine verwaltungsrechtlichen Massnahmen zur Baulandmobilisierung vor.

## 4 ÜBERBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Texte in Kapitel 4 stammen zu weiten Teilen vom Architekturbüro Bernardo Bader Architekt ZT GmbH, Brengenz bzw. vom Landschaftsarchitekturbüro Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten GmbH, Basel.

### 4.1 ÜBERBAUUNGSKONZEPT



**Abb. 11: Modellfoto, Ansicht von Süden**

Quelle: Bernardo Bader Architekt ZT GmbH | Mai 2024

#### 4.1.1 SITUATION UND ORT

Der Ort des Planungsgebiets wird einerseits durch die heterogen gewachsene Siedlungsstruktur charakterisiert und andererseits durch den umliegend angrenzenden Landschaftsraum geprägt. Auf das vom Dorfzentrum nach Nordwesten abfallende Tobel wird mit aneinander gereihten und in der Tiefe fein gestaffelten Baukörper reagiert. Sechs versetzt zueinander angeordnete Baukörper generieren eine, dem Ort und der Situation entsprechende, räumliche Durchlässigkeit und erlauben vielfältige Ausblicke und Bezüge für die Wohnungen in Richtung Alpstein bzw. das umliegende Appenzellerland. Eine zusätzlich differenzierte Baukörperausformulierung in Längsbau und Punktbauten im Zusammenspiel mit punktueller Dichte und Weite wirkt einer monotonen Quartiersbildung entgegen.



Durch die versetzte Anordnung der Bauten ergibt sich eine räumliche Kammerung sowie eine Verzahnung von Grünräumen, die auf selbstverständliche Art und Weise die Aussenräume zoniert und gliedert. Die bestimmende Ordnung für das ortsbauliche Gepräge eines Ortes bilden wohlproportionierte, dem Ort entsprechende Zwischenräume. Ziel des Projektverfassers ist es durch die präzise Setzung von sechs unterschiedlich proportionierten Baukörpern eine Abfolge von Zwischenräumen zu schaffen. Gleichsam integrieren sich die sechs Häuser mit ihren geneigten Dächern in die vorhandene Bebauung der Nachbarschaft und schliessen die Lücke im Siedlungskörper.

Die Längs- und Querausdehnung der Liegenschaft in Nord-Südrichtung bzw. Ost-Westrichtung wird mit einem feinen Wegesystem und halböffentlichen Plätzen aufgelockert und durchbrochen. Es gilt dabei, den für die Genese des Ortes äusserst bedeutsamen Aussen- und Naturraum sowie die Gebäude des Ortszentrums, jene der Holderen und den in seiner Körnung etwas grossmassstäblichen Neubau des Waldheims zu verweben und zu einem Gesamtensemble zu verbinden. Nur durch die Integration von umgebenden Natur- und Siedlungskörper kann eine hochwertige Neusetzung am Ort zu einem atmosphärisch dichten und lebhaften Gefüge mit unverwechselbarem und Identität stiftendem Charakter geschaffen werden.

#### 4.1.2 ÄUSSERE GESTALT UND MATERIALISIERUNG

Die klaren Gebäudevolumen sowie die Feingliedrigkeit der Holzfassaden bilden zusammen mit dem Aussenraum und dem ortsbaulichen Konzept eine überzeugende Einheit. In ihrer Erscheinung fügen sich die Baukörper in zeitgenössischer Weise in die Bautradition des Appenzellerlands ein.



**Abb. 12: Ansicht Südosten**

Quelle: Bernardo Bader Architekt ZT GmbH | Mai 2024

Ziel des Gestaltungs- und Materialisierungskonzeptes ist es mit der Bebauung der Umgebung zu korrespondieren und dem qualitätsvollen Wohnen am Übergang zur Landschaft einen angemessenen Ausdruck zu verleihen. Die feingliedrigen Holzfassaden aus heimischen Wäldern mit grosszügig dimensionierten Holzrahmenfenstern prägen das Erscheinungsbild des Ensembles. Es sind gerade die Fassaden der Häuser, denen mittels einer subtilen Ausgestaltung in Holz und mit fein abgestimmter Farbe eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird. Die Holzbauten ruhen auf einem massiven Sockel aus sorgfältig gestocktem Beton mit zusätzlichen feinen Naturstein-Mauerscheiben in der Topografie.

#### 4.1.3 KONSTRUKTION / HOLZ-BETON-HYBRIDBAUWEISE

Strukturell sind die Bauten in Holz-Beton-Hybridbauweise konzipiert. Durch die Verwendung von Massivdecken sind wirtschaftliche Spannweiten bei gleichzeitiger Nutzungsflexibilität gewährleistet. Das Tragwerk besteht aus



einer feingliedrigen Holzkonstruktion mit aussteifenden Stahlbetonkernen. Es ist eine Unterkellerung vorgesehen. Das Holzbausystem lässt sich mit einem üblichen Achsraster und geringen Spannweiten ökonomisch realisieren. Sämtliche hüllenden Aussenwandbauteile sind in vorgefertigten, hochwärmedämmten Holzrahmenelementen eingestellt. Die vorgeschlagene Bauweise ist robust, wirtschaftlich und lässt sich von heimischen Firmen mit regional erzeugten Rohstoffen umsetzen. Die Fassaden sind als einfache Holzstrukturen konzipiert. Die raumhohen Verglasungen rhythmisieren die Fassaden. Der Einsatz von hochwertigen und ökologischen Materialien, gepaart mit einfachen Detailausführungen lässt Gebäude entstehen, welche äusserst dauerhaft und wartungsarm sind. Die solide, langlebige Substanz gewährleistet ein ökonomisch optimiertes sowie nachhaltiges Gebäudekonzept mit langer Gültigkeitsdauer.

#### **4.1.4 ÖKONOMIE, ÖKOLOGIE UND TECHNIK**

Hochwärmedämmte, kompakt konzipierte Baukörper mit minimiertem Fussabdruck bilden die Basis des nachhaltigen Beitrags zur Dorfentwicklung. Die optimierte Baukörperstellung und bewusst gesetzten grosszügigen Öffnungen generieren hohe passive Einträge. Ein aussenliegender Sonnenschutz und der massive Kern mit Speichermasse wirken einer sommerlichen Überhitzung entgegen. Hochwertige Drei-Scheiben-Verglasungen in Niedrigenergiequalität und dichter Gebäudehülle in Kombination mit Nachtlüftungselementen sichern ein optimales Klima innerhalb der Gebäudehülle. Alle Aussenbauteile und die Dachkonstruktion sind hochwärmedämmte. Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe mit Tiefensondierung und eine Verteilung über flächige Niedertemperatursysteme. Eventuell kann eine mechanische Lüftungsanlage in Kombination mit sensorgesteuerten Lüftungsklappen alle Räume zusätzlich mit Frischluft versorgen. Die Verwendung einer effizienten Anlage mit Wärmerückgewinnung erlaubt den wirtschaftlichen Betrieb sowie ein ökologisches Energiekonzept. Der Einsatz hochwertiger, ökologischer und regional verfügbarer Materialien, energieeffizienter Haustechniksysteme und Nutzung von erneuerbarer Energie schont Natur und Umwelt und schafft einen positiven Beitrag zum Thema Nachhaltigkeit.

Die neuen Häuser erfüllen alle Anforderungen an energieeffiziente Gebäude und können wahlweise in Richtung Passivhaus optimiert werden. Grundsätzlich wird Gebäudetechnik sparsam und gezielt eingesetzt.

Zur Nutzung der Sonnenenergie ist die Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden geplant. Die Photovoltaikanlage soll in Form einer gestalterisch optimierten Indach-Lösung nach Detailplänen des Architekten realisiert werden. Das Flächenausmass und die Positionen der Anlageelemente sind noch zu projektieren. Eine flächendeckende Belegung aller Dachflächen wird voraussichtlich keinen Sinn machen.

Ein Teil der Wohnungen soll mit holzbefeuerten Kaminöfen ausgerüstet werden. Die entsprechenden Kaminanlagen Kamine sollen die Dachfläche lediglich im nötigen Mass übersteigen. Die Gestaltung soll möglichst reduziert und dunkler Farbe (Kupferblech) erfolgen.

#### **4.1.5 NUTZUNG UND FLEXIBILITÄT**

Im Ensemble wird ein differenzierter auf Rehetobel angepasster Wohnungsmix konzipiert. Es ist ein Wohnungsmix aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen vorgesehen. In den Erdgeschossen befinden sich Gartenwohnungen, welche wahlweise auch als Gewerbeflächen genutzt werden können. Ein überhohes Erdgeschoss bietet die Nutzungsflexibilität um bei Bedarf gewerbliche Nutzungen wie z.B. Textilateliers, Co-Working-Spaces, Kindertagesstätten usw. innerhalb des Quartiers zu ermöglichen. Das Angebot einer leichten Überhöhung der Erdgeschosszonen ist ein gemeinsames Ergebnis des begleitenden Expertengremiums. Die Längsbauten sind als Zweispänner konzipiert und bedienen somit den Markt mit kleineren Wohnungen, alternativ auch für ältere Menschen.

Der nachfolgend dargestellte Wohnungsspiegel gemäss Richtprojekt hat nur hinweisenden Charakter und muss in den weiteren Planungsphasen noch vertieft werden.



**Tab. 4: Wohnungsspiegel**

| WOHNUNGSSPIEGEL      | A        | B        | C        | D        | E        | F        | TOTAL     |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2.5-Zimmer-Wohnungen | 3        | -        | -        | 4        | -        | 4        | 11        |
| 3.5-Zimmer-Wohnungen | -        | 1        | 1        | 1        | 1        | -        | 4         |
| 4.5-Zimmer-Wohnungen | 2        | 2        | 3        | 1        | 3        | 2        | 13        |
| <b>Total</b>         | <b>5</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>6</b> | <b>4</b> | <b>6</b> | <b>28</b> |

Die Parzelle Nr. 66 ist in unterschiedliche Zonenarten gegliedert, vgl. Kapitel 2.5. Die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) nimmt eine Fläche von 4'468 m<sup>2</sup> ein und besitzt gemäss Baureglement der Gemeinde Rehetobel eine Ausnützungsziffer von 0.70, da nicht mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossflächen gewerblich genutzt werden. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan soll von der Mehrausnützung von maximal 10 % gemäss Art. 41 BauG Gebrauch gemacht werden. Damit resultiert eine maximale Ausnützungsziffer von 0.77 in der WG3-Zone, wodurch im Planungsgebiet anrechenbare Geschossflächen von bis zu 3'440.36 m<sup>2</sup> möglich werden. Das vorliegende Richtprojekt sieht eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 3'437.10 m<sup>2</sup> vor. Die Dichte entspricht auch den Vorgaben übergeordneter planerischer Zielsetzungen. Der kantonale Richtplan hält fest, dass die Gemeinde Rehetobel als ländliche Gemeinde die bestehende Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten muss (vgl. kantonaler Richtplan, Kapitel S.2.1, Abstimmungsanweisung, Ziffer 4.1). Die Gemeinde Rehetobel weist in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine Dichte von 46 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar (E+B/ha) auf. Die mögliche Nutzungsdichte wird über das Einwohnerinnenpotenzial aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsbelegung abgeschätzt:

- Gemäss aktuellem Planungsstand sollen 28 Wohneinheiten, verteilt auf sechs Gebäude realisiert werden. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Kanton Appenzell Ausserrhoden betrug im Jahr 2022 2.2 Personen pro Wohnung<sup>1</sup>. Dies ergibt ein Potenzial von 62 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Wird das Einwohnerpotenzial nach Wohnungsgrössen differenziert (unterschiedliche Belegungszahlen nach Anzahl Zimmer) zeigt sich ein Potenzial von 51 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die geplante Überbauung ermöglicht somit ein Einwohnerpotenzial von rund 51 bis 62 Personen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet resultiert eine Nutzungsdichte von ca. 68 bis 82 Einwohnerinnen pro Hektare. Lediglich auf die Wohn- und Gewerbezone WG3 bezogen resultiert sogar eine Nutzungsdichte von ca. 114 bis 138 Einwohner pro Hektare. Beide Dichtekennzahlen übertreffen die Zieldichte (46 E+B/ha) gemäss Kantonalem Richtplan. Die Richtplanvorgabe in Bezug auf die Siedlungsdichte wird demnach erfüllt.

## 4.2 UMGEBUNGSGESTALTUNG / FREIRAUM

Die Umgebung gliedert sich in einen Binnenraum zwischen den Neubauten (Umgebungsbereich) und vier umgebende, unterschiedliche, auf die jeweilig anstossende Umgebung reagierende Aussenräume. Deren Umsetzung orientiert sich in Art und Materialisierung an der ortsüblichen Bauweise und integriert die neue Bebauung grösstmöglich in der bestehenden Siedlungsstruktur.

Angelehnt an die Gliederung eines Nachbarschaftsquartieres weisst der Binnenraum eine innere Erschliessung auf, die die neue Bebauung physisch und sozial verbindet. Darin kommen Vorgärten zwischen Erschliessung und Gebäude zu liegen. Rückwärtig sowie seitlich erstrecken sich die Gärten. Zwei platzartige Höfe sowie der Spielplatz ergänzen das Aussenraumangebot. Gegen Süden verweben die aneinanderstossenden, neuen und bestehenden Holderen-Gärten die beiden Nachbarschaftsquartiere. Zur historischen Friedhofanlage ermöglicht die grossflächige, offene Wiesenfläche deren unverstellte, gesamthafte Wahrnehmung. Gegen Norden setzt sich diese Wiesenfläche fort und lässt eine Weite zum tieferliegenden Waldrand im Tobel entstehen. Zum Sämmlerweg hin vermittelt die weitergeführte Wiesenfläche als bewegte Topografie zwischen der ansteigenden Strasse und der höher liegenden Siedlung.

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>



#### **4.2.1 VERSIEGELT / UNVERSIEGELT**

Die Versiegelung der Grundstücksoberfläche wird auf ein Minimum beschränkt. So werden neben den Gebäudegrundflächen nur die Hauptzugangs-Achse von Norden und die direkten Hauszugänge mit Hartbelag ausgeführt. Die beiden anderen Grundstückszugänge (Holderen, Sämmlerweg) sind mit Kiesbelag angedacht.

#### **4.2.2 REGENWASSER**

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird mit Ausnahme der befahrenen Zugangsstrasse vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt. Das Meteorwasser der Belagsflächen wird seitlich über die Schulter in Retentions- und Versickerungsflächen in den Grünflächen geleitet. Ebenso das Regenwasser von den Dachflächen. Das Wasser versickert oder verdunstet damit grösstenteils vor Ort. Kleine, angelegte Wiesenbäche verbinden oberflächlich die Retentions- und Versickerungsflächen jeweils mit einer tieferliegenden. Die tiefsten Flächen überlaufen in den Holderenbach.

Die Decke der unterirdischen Autoeinstellhalle wird mit einem Gefälle zur Aussenkante und einer wasserführenden Sickerschicht darauf angelegt. Damit kann das anfallende Sickerwasser über die Aussenkante der Autoeinstellhalle durch die sickertfähigen Gebäudeauffüllungen dem Grundwasser zugeführt werden.

#### **4.2.3 BIODIVERSITÄT**

Durch die Erstellung der neuen Umgebung entstehen eine Vielzahl unterschiedlichster Lebensräume für Flora und Fauna: Extensive Wiesen, Wechselfeuchte Wiesen (Retentions- und Versickerungsflächen), mehrheitlich einheimische Mischhecken, Trockenmauern, begrünte Mauern, mehrheitlich einheimische Staudenflächen, Kiesflächen, Nutzgärten, Rasenflächen sowie zahlreiche Gehölze (Bäume u. Sträucher). Damit erhöht sich die Biodiversität auf dem Grundstück gegenüber dem heutigen Stand markant.

#### **4.2.4 INFRASTRUKTUR**

Der Kinderspielplatz bildet zusammen mit dem Bereich der lockeren, einheimischen Mischhecke entlang den angrenzenden Holderen-Gärten einen vielfältigen, naturnahen Spiel- und Erlebnisraum speziell für Kleinkinder. Mittels gemähter Wiesenpfade ist der Ort durchstreifbar.

Sollte die Mitnutzung der Entsorgungsstation (Unterflurcontainer) auf dem Gemeindeparkplatz nicht möglich sein, ist optional ein Unterflurcontainer-Standort beim Zugang Sämmlerweg innerhalb der Parzelle denkbar.

### **4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

Die Hauptschliessung erfolgt motorisiert/unmotorisiert ab der St. Gallerstrasse über den Gemeindeparkplatz. Ab der östlichen Platzecke führt die Siedlungszufahrt entlang der Friedhofs-Aussenmauer bis zum kreiselähnlichen Vorplatz. Von diesem gelangt man zu Fuss in die Siedlung oder motorisiert in die Autoeinstellhalle. Ein gekiester Weg ermöglicht weiterhin die direkte Verbindung zum Waldheim. Diese kann temporär befahren werden. Zwei gekieste Zugangswege von der Holderenstrasse und vom Sämmlerweg ergänzen die allseitige gute Zugänglichkeit und Anbindung an das bestehende Erschliessungsnetz. Eine für die Öffentlichkeit und durch Signalisation ausgewiesene beschränkte Zugänglichkeit, beispielsweise durch ein partielles oder generelles Durchgehverbot wird nicht angedacht. Dadurch entsteht eine gute Vernetzung der Siedlung mit dem Dorf.

Der kreiselähnliche Vorplatz dient auch als Wendeplatz für grössere Fahrzeuge. Post- und Lieferfahrzeuge können kurzzeitig am Rand der vergrösserten Wendeschlaufe halten. Handwerksfahrzeuge können die Besucherparkplätze in der Tiefgarage nutzen. Situativ können einzelne Fahrzeuge für Anlieferungen die jeweiligen Gebäudezugängen im Untergeschoss via Tiefgarage anfahren (Toröffnung durch Anwohnende).



#### **4.3.1 PARKIERUNG (AUTO UND VELO)**

Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 50 Autoabstellplätze realisierbar (46 Bewohner- und vier Besucherabstellplätze), welche allesamt unter Terrain liegen. Die definitive Anzahl Autoabstellplätze kann erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Die Tiefgarage liegt auf zwei Ebenen, auf jeder Ebene ist je ein Behindertenparkfeld vorgesehen. Zur Auffindbarkeit der Besuchenden-Abstellplätze ist im Bereich der Warteposition mit Lichtsignal (vgl. Zufahrtssituation gemäss Beilageplänen) entweder am Lichtsignal-Körper ein entsprechendes Schild anzubringen oder im Bereich des weissen Wartebalkens am Boden ergänzend eine Bodenmarkierung «Besucher-PP in Tiefgarage» aufzubringen.

Velostellplätze werden im Aussenraum dezentral bei jedem Hauseingang ungedeckt angeboten und dienen als Ergänzung zu den abgeschlossenen und gedeckten Standorten im Untergeschoss.

#### **4.3.2 ÖFFENTLICHE VERBINDUNG ZWISCHEN WALDHEIM UND GEMEINDEZENTRUM**

Die beliebte Fuss- und Velowegverbindung zwischen dem Dorfzentrum und dem Waldheim soll im Rahmen des Überbauungsplans für den öffentlichen Velo- und Fussverkehr erhalten bleiben, bzw. temporär als Notzufahrt genutzt werden können, vgl. Abschnitt 3.4.

Die Ausgestaltung ist als gekieste Wegverbindung mit Bundstein-Querrillen als Erosionsschutz (Breite 1.50 m) inkl. seitlichen Schotterrassen-Banketten von jeweils ca. 1.00 m vorgesehen. Dies ergibt zusammen eine temporär befahrbare Belagsbreite von max. 3.50 m.

#### **4.3.3 BARRIEREFREIHEIT**

Die Eingänge der Häuser B, C und E sind ab dem Gemeindeparkplatz hindernisfrei erreichbar. Die anderen drei Häuser sind via Tiefgarage ebenfalls hindernisfrei erreichbar. Alle Häuser sind ebenerdig, teils aber über Kieswege ab dem öffentlichen Strassennetz zugänglich.

### **4.4 MEHRWERT GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE**

Das Richtprojekt wurde während einer begleiteten Projekterarbeitung mit mehreren Workshops entwickelt, vgl. Kapitel 1.5. Durch den Beizug von Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur sowie verschiedenen Vertretern der Gemeinde Rehetobel konnte das Richtprojekt die wesentlichen Qualitätssteigerung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. c BauG erlangen.

#### **4.4.1 EINGLIEDERUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG**

Im Workshopverfahren wurde die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung intensiv diskutiert. Die Setzung des Richtprojekts vermittelt zwischen der Kleinteiligkeit des südlich angrenzenden Dorfgebietes sowie den grossmassstäblicheren Bereichen Wohnheim Sonne und dem Ortskern mit Gemeindezentrum, Friedhof und neuem Dorfhus Gupf.

Die sechs Punkthäuser schliessen entlang einer Hauptachse (Südost-Nordwest) an den Dorfkern an und gruppieren sich um zwei Innenhöfe auf unterschiedlichen topografischen Ebenen. Die beiden Innenhöfe weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf und ermöglichen die stufenlose Erschliessung der Gebäude. Ausserhalb der Baubereiche bzw. der zentralen Höfe bleibt der natürliche Hangverlauf erhalten und befestigte Flächen sind sehr zurückhaltend geplant.

#### **4.4.2 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG**

Die Proportionierung und Gestaltung der Gebäude mit Walmdach, strukturierter Holzfassade und hoher Grundrissqualität wurde im Workshopverfahren ebenfalls diskutiert und bestätigt. Die Häuser sind gut proportioniert. Die Gebäudetypologie ist nach dem Prinzip "gestapelte Einfamilienhäuser" entwickelt mit jeweils geschossweise



leicht veränderten Grundrissen, z.B. versetzte Loggia-Anordnungen in den Fassaden. Dies ermögliche überdurchschnittlich hohen Identifikationswert mit der eigenen Wohnung, sowie Vielschichtigkeit und Lebendigkeit für den erweiterten Dorfraum.

Die Fassadengestaltung zeichnet sich durch eine wertige Materialisierung aus massivem Sockel und verspielter Holzdeckung aus, während die Dächer mit kleinteiliger, schuppiger Ziegelstruktur in grau eingedeckt werden sollen. Mit dieser Gestaltung lehnen sich die Gebäude an die gestalterische Sprache des südlich anliegenden Holderenquartier an.

#### **4.4.3 WOHNHYGIENE**

Die Gebäude sind um 45° gedreht auf die südliche Dorfbauung ausgerichtet, um harte Abschlüsse zu den bestehenden Gebäudestrukturen zu vermeiden und offene, verwebende Freiräume zu schaffen. Dadurch werden die minimalen Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken nur punktuell bei den Gebäudeecken ausgenutzt, während die Abstände entlang der Fassaden maximiert werden. Damit soll die Beeinträchtigung der Nachbarschaft minimiert werden.

Im Workshopverfahren wurde auch auf die Gebäudeabstände innerhalb der Überbauung ein besonderes Augenmerk gelegt. Die erforderlichen Gebäudeabstände werden aufgrund der Anordnung der Gebäude teilweise unterschritten, wobei die Hauptwohnseiten den stillen Rückseiten geschickt gegenübergestellt werden. Die teilweise enge Setzung widerspiegelt auch einen dörflichen Charakter.

#### **4.4.4 WEITERE MEHRWERTE**

In einem Teil der Gebäude soll durch ein überhohes Erdgeschoss (2.8 m Raumhöhe) die Möglichkeit geboten werden, diese Flächen gewerblich zu vermieten (Atelier, Kita o.ä.). Damit wird eine Nutzungsmischung ermöglicht. Inwiefern sich entsprechende Mieter finden lassen, wird sich noch zeigen müssen.

Mit der geplanten Umgebungsgestaltung und Erschliessung werden gegenüber der Regelbauweise Mehrwerte generiert, welche der Biodiversität sowie der öffentlichen Nutzung dienen.

## **5 ÜBERBAUUNGSPLAN HOLDEREN**

Der Überbauungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Überbauungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Beilagepläne und Umgebungsgestaltungsplan
- Planungsbericht

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 66, ausgenommen die vorhandene Waldfläche.





**Abb. 13: Überbauungsplan Holderen**

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2025

## 5.1 ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG

Der Überbauungsplan unterscheidet zwischen Festlegungen und Hinweise. Die Festlegungen werden über die Sonderbauvorschriften rechtsverbindlich gesichert. Die Beilagepläne gelten hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich und im Rest als richtunggebend. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung sind die Beilagepläne konzeptionell verbindlich.

Hauptbauten sind grundsätzlich nur innerhalb der sechs definierten Baubereiche A bis F zulässig. Nebenbauten sind ausgeschlossen. Die Baubereiche A bis F begrenzen die horizontale Ausdehnung der Bauten und regeln deren Höhe über die maximalen Angaben für Gebäude- und Firsthöhen (in m ü. M.). Zur Bestimmung der Höhenangaben in m ü. M. wird auf die Niveaupunktbestätigung gemäss Beilageplandossier abgestützt.

Um im Bauprojekt adäquat auf die Topografie reagieren zu können, wird den Baubereichen allseitig ein Puffer von 50 cm um die Gebäudegrundflächen des Richtprojekts zugestanden. Aufgrund der Grenzabstände gelten hier folgende Ausnahmen. Ohne Puffer sind:

- Baubereich D Richtung Südwest
- Baubereich E Richtung Südost und Südwest

Aus dem gleichen Grund werden die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gegenüber dem Richtprojekt um 50 cm höher angesetzt. Die mögliche Ausnützung wird über die Summe der maximal anrechenbaren Bruttogeschossfläche definiert.

Für die Baubereiche B, C und D wird das Mindestmass der lichten Raumhöhe der Erdgeschosse in Abweichung vom geltenden Baureglement festgesetzt, um bei Bedarf gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, vgl. Kapitel 4.1.5.



Das Untergeschoss inkl. Tiefgarage hat mindestens die Bestimmungen von Art. 17 BauV einzuhalten. d.h. unterirdische Bauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 0.50 m haben, jedoch immer den Abstand, welcher erforderlich ist, um zu verhindern, dass auf dem Nachbargrundstück das Erdreich in Bewegung kommt oder Vorrichtungen beeinträchtigt werden.

Die Bauten sind mit Walmdächern mit ortstypischer Neigung zwischen 20° und 35° auszustatten. Die Dachflächen sind mit feinstrukturierten Dacheindeckungen zu belegen, wobei die Farbwahl abgestimmt auf das Gesamtbild und die Umgebung zu erfolgen hat, z.B. in dunkelgrau. Solaranlagen sind flächenbündig in die Dachflächen einzupassen sowie farblich auf die übrigen Dachflächen abzustimmen. Vorbauten sind nicht erlaubt, ausgenommen sind die Dachvorsprünge gemäss Beilageplänen.

Mit Ausnahme von Kaminen sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht erlaubt. Die Kaminrohre sind je Gebäude zusammenzufassen, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

## 5.2 UMGEBUNG

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Einfügung ins Terrain und die naturnahe Gestaltung der Umgebung gelegt. Die beiden Platzsituationen (Umgebungsbereich) zwischen den sechs Baufeldern können dabei etwas stärker gestaltet werden, während der aussenliegende Grünbereich naturnah, extensiv, ökologisch wertvoll, in einer hohen Artenvielfalt und unversiegelt auszugestalten. Damit soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen und die bestehenden Grünzonen in ihrer Funktion erhalten werden.

Private Aussenbereiche werden stellenweise zugelassen, wobei Anforderungen an Gestaltung und Bepflanzung gestellt werden.

An den im Plan bezeichneten Standorten sind Bäume und Strauchhecken zu pflanzen. Bei einer Fällung oder bei Absterben eines Baumes wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung notwendig. Im Allgemeinen sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden, wobei der Artenvielfalt ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Die Gebäudesetzung wurde mit der regionalen Feuerschau Vorderland vorbesprochen und die Baumstandorte entsprechend festgelegt. Die Lage der Baumstandorte kann begründet durch übergeordnete gesetzliche Anforderungen (z.B. Feuerwehrezufahrt etc.) verändert werden.

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz zu erstellen und es können an der bezeichneten Stelle Nutzgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner realisiert werden. Die zugehörigen Nebenräume sind innerhalb der Hauptbauten anzuordnen, Nebenbauten sind nicht erlaubt.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der St. Gallerstrasse über den Dorfparkplatz und die einspurige Tiefgarageneinfahrt ist innerhalb des Rampenbereichs Tiefgarage zu erstellen. Um im Bauprojekt adäquat auf die Topografie reagieren zu können, wird der mögliche Baubereich für die Rampe grosszügig ausgeschieden.

Die Zufahrtssituation ist derart zu gestalten, dass Lastwagen (10 m) wenden können. Damit soll der Anlieferverkehr ermöglicht und dem Wenden auf öffentlichem Grund vorgegriffen werden.

Alle Erschliessungselemente müssen zwingend den Mindestabstand von 1.00 m zur Waldgrenze einhalten. Entsprechend ist die Fläche des Erschliessungsbereichs an einer Stelle im nordöstlichen Plangebiet leicht eingebuchtet. Der Abstand der Erschliessungselemente zur Waldgrenze ist innerhalb der Grünzonen, soweit technisch und wohnhygienisch möglich, zu maximieren.



Der Erschliessungsbereich Fussverkehr (Mindestbreite 1.50 m) dient dem Fussverkehr und ist gestalterisch vom Bereich für den motorisierten Verkehr abzusetzen.

Um die Fuss- und Radwegverbindung zwischen Dorfparkplatz und Sämmlerweg zu erhalten, ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein öffentlicher und barrierefreier Fuss- und Radweg von 1.50 m Breite zu erstellen. Dieser ist so auszugestalten, dass die Verbindung temporär als Notzufahrt zum Gemeindeparkplatz genutzt werden kann. Eine 3.5 m breite und 4.0 m hohe Durchfahrt für Fahrzeuge ist zu gewährleisten. Die Durchfahrt ist mittels Signalisation für den motorisierten Verkehr zu sperren. Die öffentliche Wegführung ist bis zum Dorfparkplatz (Parzelle Nr. 44) zu sichern.

Wo möglich, sind die Verkehrsflächen zugunsten des Grünbereichs zu reduzieren.

Die Anzahl Parkfelder in der Tiefgarage richtet sich nach dem derzeit gültigen Baureglement der Gemeinde Rehetobel (1.5 Abstellplätze pro Wohnung). Zusätzlich sind mindestens vier Besucherparkplätze zu erstellen. Sämtliche Parkfelder sind in der Tiefgarage anzuordnen. Pro Tiefgaragenebene ist jeweils mindestens ein Parkfeld barrierefrei auszugestalten und entsprechend zu kennzeichnen. Die Parkfelder für Besuchende sind öffentlich zugänglich zu machen, entsprechend zu kennzeichnen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Bestimmungen über Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze gemäss übergeordnetem Baureglement bleiben vorbehalten.

Für Velos sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen im Gebäude sowie in der Tiefgarage respektive in einem separaten Veloraum bereitzustellen. Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz anzubieten. Mindestens 70 % der notwendigen Veloabstellplätze sind in den Gebäuden / in der Tiefgarage zu erstellen.

In der Tiefgarage sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen kostengünstig nachgerüstet werden können. Anzahl und Dimensionierung richten sich nach dem Merkblatt SIA 2060:2020. Zudem ist eine E-Bike-Ladeinfrastruktur vorzusehen.

## 5.4 NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Es sind wo möglich Baustoffe zu wählen, welche nachwachsen. Es sind einfach trennbare Baumaterialien zu bevorzugen, um den Energieaufwand für das Recycling zu minimieren.

Bei allen Bauten sind thermische Indach-Sonnenkollektoren oder eine Stromerzeugung mittels Indach-Photovoltaikanlagen zu realisieren, die Gestaltung richtet sich nach dem entsprechenden Artikel der Sonderbauvorschriften. Die Wärmeversorgung für Raumwärme und Warmwasser ist mittels einer Erdwärme-Wärmepumpe zu realisieren. Sollten die hydrologischen Abklärungen ergeben, dass Erdsondenbohrungen nicht möglich wären, ist eine energetisch gleichwertige Lösung anzustreben, welche vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden kann (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung oder automatische Holzheizung).

## 5.5 WEITERE BESTIMMUNGEN

Eine Baubewilligung (vorbehältlich der Baufreigabe) darf erst ausgestellt werden, wenn das Strassenprojekt bewilligt ist. Die Baufreigabe wird erst erteilt, wenn die genügende Erschliessung ab der St. Gallerstrasse bis zum Überbauungsplangebiet rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

## 5.6 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in der Wohn- und Gewerbezone 3 WG3 gemäss Baureglement Rehetobel (genehmigt: 07. April 2009) tabellarisch aufgeführt und umschrieben. Die Bebauung liegt stellenweise in der Kernzone K (südliche Hausecke von Haus D). Das Baureglement sieht für die Kernzone K und die Wohn- und Gewerbezone 3 WG3 bzgl. Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Lärmempfindlichkeitsstufe dieselben Maximalwerte vor. Hinsichtlich Grenzabstände und Ausnützungsziffer wird die Kernzone weniger bzw. gar nicht eingeschränkt. Zur besseren Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen stützt sich der Überbauungsplan auf die strengeren Regelungen gemäss Regelbauweise der Zone WG3.



Zusätzlich werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauvorschriften in separaten Schnitten im Beilageplandossier und die verbesserten Mehrabstände gegenüber den Anstössern im beiliegenden Situationsplan 1:500 «Abweichung zur Regelbauweise» ersichtlich.

**Tab. 5: Abweichungen von der Regelbauweise**

| THEMA                                | REGELBAUWEISE WG3                                                                                                          | ÜBERBAUUNGSPLAN                                                            | ABWEICHUNG                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl Vollgeschosse                 | 3                                                                                                                          | 4                                                                          | + 1                                                                       |
| Anzahl talseitig sichtbare Geschosse | 3                                                                                                                          | 4                                                                          | + 1                                                                       |
| Ausnützungsziffer                    | 0.7                                                                                                                        | 0.77                                                                       | + 10 %                                                                    |
| Gebäudehöhe                          | 10.5 m                                                                                                                     | A: 14.2 m<br>B: 13.9 m<br>C: 14.0 m<br>D: 13.0 m<br>E: 13.5 m<br>F: 13.3 m | + 3.7 m<br>+ 3.4 m<br>+ 3.5 m<br>+ 2.5 m<br>+ 3.0 m<br>+ 2.8 m            |
| Firsthöhe                            | 15.0 m                                                                                                                     | A: 17.2 m<br>B: 16.9 m<br>C: 17.1 m<br>D: 16.0 m<br>E: 16.5 m<br>F: 16.3 m | + 2.2 m<br>+ 1.9 m<br>+ 2.1 m<br>+ 1.0 m<br>+ 1.5 m<br>+ 1.3 m            |
| Gebäudeabstände                      | A zu B: 11.5 m<br>A zu F: 10.0 m<br>B zu C: 13.0 m<br>B zu E: 13.0 m<br>C zu D: 11.5 m<br>C zu E: 13.0 m<br>E zu F: 11.5 m | 6.0 m<br>5.8 m<br>12.0 m<br>6.5 m<br>7.6 m<br>12.8 m<br>9.8 m              | - 5.5 m<br>- 4.2 m<br>- 1.0 m<br>- 6.5 m<br>- 3.9 m<br>- 0.2 m<br>- 1.7 m |

Für die Kernzone K wird im Baureglement der Gemeinde Rehetobel keine Ausnützungsziffer festgelegt. In den Sonderbauvorschriften wird das Mass der Nutzung mit einer maximalen Geschossflächenziffer über das gesamte bebaubare Gebiet festgelegt. Dabei entspricht die resultierende Ausnützungsziffer einem Wert von 0.77, bezogen auf die Fläche der Wohn- und Gewerbezone 3 WG3 auf der Parzelle Nr. 66.

Die zugelassenen Gebäudehöhen sind je nach Baubereich um 2.55 m bis 3.7 m höher als nach Regelbauweise. Das Gebäude im Baubereich D weist den höchstgelegenen Niveaupunkt der sechs Baukörper auf. Die projektierte Firsthöhe überschreitet die Regelbauweise jedoch lediglich um 1.0 m. Bei den anderen Baufeldern beträgt die Überschreitung der Firsthöhe zwischen 1.3 m und 2.2 m, also weniger als ein Regelgeschoss (3.5 m).

Beim Haus D wird aufgrund des geknickten Verlaufs der Parzellengrenze nach Art. 8 Abs. 3 BauV der grosse Grenzabstand von 8.0 m gegenüber den Parzellen Nrn. 64 und 744 verteilt. Der kleine Grenzabstand von 5.0 m wird jederzeit eingehalten.

Die Gebäude- und Grenzabstände sind im beiliegenden Situationsplan 1:500 «Abweichung zur Regelbauweise» ersichtlich. Die Gebäudesetzung wurde mit der regionalen Feuerschau Vorderland vorbesprochen. Der Bauherrschaft wurde der frühzeitige Einbezug von Brandschutzfachleuten empfohlen.



## 5.7 SICHERUNG DER MEHRQUALITÄT

Mittels nachfolgender Tabelle wird aufgezeigt, wie der Überbauungsplan gegenüber der Regelbauweise die gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. c BauG geforderten Mehrqualitäten schafft.

**Tab. 6: Sicherung der Mehrqualität**

| THEMA                                 | REGELBAUWEISE                                          | ÜBERBAUUNGSPLAN                                   | BEGRÜNDUNG FÜR MEHRQUALITÄT                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>EINGLIEDERUNG</i>                  |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gebäudesetzung                        | Regelung über Gebäudeabstände                          | Art. 5 SBV, Festlegung der Baubereiche            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Baubereiche und Firstrichtungen legen die Gebäudesetzung fest.</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| Terraingestaltung                     | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 11 und 12 SBV                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zur Einpassung, zu Stützmauern und Terrainanpassungen gegenüber Nachbarparzellen.</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| Gebäudeabstand                        | Regelung über Grenzabstände                            | Art. 5 SBV, Festlegung der Baubereiche            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Versetzte Gebäudeanordnung und Abdrehung um 45° vergrössern die Gebäudeabstände gegenüber den Nachbarparzellen.</li> <li>Ortsbauliche Qualitäten</li> </ul>                                                                                                       |
| <i>ARCHITEKTUR</i>                    |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fassadenausbildung / Materialisierung | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 2, 7 und 8 SBV                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beilagepläne gelten teilweise als verbindlich</li> <li>Konkrete Vorgaben zur Materialisierung der Fassaden</li> </ul>                                                                                                                                             |
| Material- und Farbkonzept             | Keine Vorgaben zu Materialisierungs- und Farbkonzepten | Art. 7 SBV                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Material- und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren zwingend einzureichen</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| Formsprache                           | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 2 SBV                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beilagepläne gelten teilweise als verbindlich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Dachgestaltung                        | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 9 SBV, Festlegung der Firstrichtungen        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Weitgehende Vorgaben zur Dachform, Firstrichtung, Eindeckung und Farbwahl.</li> <li>Vorgaben zur Einpassung von Photovoltaikanlagen.</li> </ul>                                                                                                                   |
| Neben-, Vor- / Anbauten               | erlaubt                                                | Art. 6 SBV                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neben-, Vor- und Anbauten sind ausgeschlossen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| <i>UMGEBUNG</i>                       |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aussenraum                            | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 11 bis 17 SBV, verschiedene Planfestlegungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung gefordert, die im Rahmen der Baubewilligung mit Plan und Beschreibung nachgewiesen werden muss.</li> <li>Verschiedene Festlegungen zur Gestaltung, Bepflanzung, Bewirtschaftung und Ausdehnung der Flächen.</li> </ul> |
| Bepflanzung                           | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 11 Abs. 3 bis 6, Art. 13 SBV                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Festgelegte Baum- und Heckenstandorte</li> <li>Ersatzpflanzungspflicht</li> <li>Vorgabe zur Artenwahl</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| Ökologischer Ausgleich                | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 11 Abs. 3 bis 6, Art. 13 SBV                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Festgelegte Baum- und Heckenstandorte</li> <li>Verbot von Stein- und Schottergärten</li> <li>Vorgaben zur Artenwahl und Bewirtschaftung</li> </ul>                                                                                                                |



| THEMA                            | REGELBAUWEISE                       | ÜBERBAUUNGSPLAN                           | BEGRÜNDUNG FÜR MEHRQUALITÄT                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WOHNHYGIENE</b>               |                                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grenzabstand                     | WG3: mind. 5.0 m,<br>K: mind. 3.0 m | Art. 5 SBV, Festlegung der Baubereiche    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im gesamten Planungsgebiet werden mind. die kleinen Grenzabstände der WG3-Zone eingehalten.</li> <li>Die Grenzabstände gegenüber Drittparzellen werden durch die versetzte Anordnung mehrheitlich vergrössert.</li> </ul>  |
| Belichtung                       | Regelung über Gebäudeabstände       | Art. 5 SBV, Festlegung der Baubereiche    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Versetzte Gebäudeanordnung und Abdrehung um 45° optimieren die Besonnung der einzelnen Wohnungen.</li> </ul>                                                                                                               |
| <b>INFRASTRUKTUR</b>             |                                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Öffentliche Wegverbindung        | Keine Anforderungen                 | Art. 23 und 24 SBV                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Planungsgebiet wird aufgrund der öffentlichen Nachfrage eine bestehende, aber illegale öffentliche Fuss- und Radwegverbindung legalisiert.</li> </ul>                                                                   |
| <b>NACHHALTIGKEIT</b>            |                                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bauweise                         | Keine Anforderungen                 | Art. 26 SBV                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben zu Baustoffherkunft und Bauweise</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| Energie                          | Kantonales Energiegesetz            | Art. 27 SBV                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausrüstung mit Photovoltaikanlage und Wärmepumpe gefordert.</li> <li>Vorbereitungen für E-Mobilität</li> </ul>                                                                                                             |
| Lichte Raumhöhe für Erdgeschosse | mind. 2.2 m                         | Art. 5 SBV: Baubereiche B, C und D: 2.8 m | <ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung von überhohen Erdgeschossen, um bei Bedarf gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen</li> </ul>                                                                                                                      |
| Elektromobilität                 | Keine Anforderungen                 | Art. 27 Abs. 3 SBV                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiefgaragen sind für Nachrüstung von Ladestationen vorzubereiten.</li> <li>E-Bike-Ladeinfrastruktur ist vorzusehen.</li> </ul>                                                                                             |
| Umgebungsgestaltung              | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen  | Art. 11 bis 17 SBV                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Private Aussenräume werden beschränkt.</li> <li>Öffentlicher und halb-öffentlicher Aussenraum festgelegt.</li> <li>Gemeinschaftliche Nutzungen (Begegnungsflächen, Spielplatz und Nutzgärten) werden gefordert.</li> </ul> |



## 6 INTERESSENABWÄGUNG

### 6.1 ERMITTLUNG DER INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind. Die betroffenen, übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetze sowie weitere relevante Themen werden in den Kapiteln 2 und 3 diskutiert.

Tab. 7: Relevante Interessen

| UNTERSUCHTE INTERESSEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | RELEVANT |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X        |
| Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
| Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X        |
| Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>• Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> <li>• kantonale/kommunale Schutzobjekte</li> </ul> | 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        |
| Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | X        |
| ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X        |
| Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)                                                                                                                                                                                                         | X        |
| Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X        |
| Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X        |
| Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)</li> <li>• Gewässerschutzverordnung (GSchV)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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        |



## 6.2 BEWERTUNG DER INTERESSEN

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

**Tab. 8: Relevanz der Interessen**

| RANGFOLGE | UNTERSUCHTE INTERESSEN                                                                                                                                                       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)                                                                 |
| 1         | Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG) inkl. Erfüllung der Waldfunktionen (Art. 3 RPG)                                                                         |
| 2         | Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantonale/kommunale Schutzobjekte</li> </ul> |
| 2         | Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)                                                                                                 |
| 3         | ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)                                                                                                                  |
| 3         | Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)                                                                                                  |
| 3         | Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)                                                                                                                     |
| 3         | Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)                                                                                                                    |
| 4         | Interessen der Anstösserinnen und Anstösser                                                                                                                                  |
| 4         | Interessen der Grundeigentümerschaft                                                                                                                                         |

An erster Stelle stehen die Interessen der haushälterischen Bodennutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, namentlich die Erfüllung der Waldfunktionen, welche sich direkt aus der Bundesverfassung ableiten. Danach folgen auf zweiter Stufe der Schutz der vorhandenen, kommunalen Natur- und Kulturgüter im Umfeld des Planungsgebiets sowie die Einordnung der Bauten in die Landschaft. An dritter Stelle stehen verschiedene Interessen, welche aus den Bundesgesetzen und dem kantonalen Richtplan erwachsen. An vierter Stelle werden die privatrechtlichen Interessen der Anstösser und Grundeigentümerschaft eingeordnet.

## 6.3 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Überbauungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und dem Gemeinderichtplan in Revision.

Die mögliche Erschliessungsrichtung (Koordinationsstand: Zwischenergebnis) im derzeit rechtskräftigen Gemeinderichtplan von 1996 wird aufgrund des Alters der Richtplanung und der neuen Ausgangslage, vgl. Kapitel 3.4 sowie zur Entlastung des benachbarten Holderenquartiers bewusst nicht beachtet.

Wie in Kapitel 5.6 dargelegt ist, wird mit der vorliegenden Planung im Rahmen von Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG von der Regelbauweise abgewichen. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG gilt, dass Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden dürfen, wenn

- die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,
- die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und
- in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

Die geforderten Nachweise werden durch die vorliegende Planung wie folgt erbracht:

- siehe Überbauungsplan Holderen Situation 1:500 sowie Beilagepläne



- b) Mit fast 5'000 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche rechtfertigt die Grundstücksgrösse die entsprechenden Abweichungen. Ausserdem werden die nötigen Grenzabstände grundsätzlich eingehalten und durch die versetzte und abgedrehte Anordnung wo möglich maximiert. Mit der geplanten Abdrehung der Gebäude werden die notwendigen Grenzabstände nur punktuell beansprucht und ansonsten die Abstände wesentlich grösser ausfallen, was die Abweichungen in den Höhen rechtfertigt. Die materiellen Abweichungen der Gebäude und Firsthöhen bei den nachbarlich am meisten betroffenen Gebäude D – F fallen deutlich geringer aus, als dies bei den Gebäuden A – C der Fall ist.
- c) Wie in Kapitel 4.4 dargelegt ist, ermöglicht das Richtprojekt gegenüber der Regelbauweise aufgrund der Erarbeitung im begleiteten Workshopverfahren eine wesentliche Qualitätssteigerung hinsichtlich der geforderten Kriterien. Diese Mehrqualitäten werden im Überbauungsplan gesichert, siehe Kapitel 5.7 des vorliegenden Berichts. Demgegenüber sind die Abweichungen von der Regelbauweise insgesamt moderat.

Gemäss Art. 41 Abs. 3 BauG sind die Abweichungen von der Regelbauweise in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen. Die Beilagepläne zum Richtprojekt wurden mit zusätzlichen Schnittdarstellungen (inkl. Vergleich zur Regelbauweise) ergänzt und ein separater Situationsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise beigelegt.

## 6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

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

**Tab. 9: Beurteilung der Interessen**

| ERMITTELTE INTERESSEN                                                                           | BEURTEILUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen | Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen inkl. Erfüllung der Waldfunktionen                      | Durch die verdichtete Bauweise und die Maximierung des extensiv bewirtschafteten Grünbereichs werden die natürlichen Grundlagen grösstmöglich geschont. Die Interessenabwägung hinsichtlich Waldabstände (Zuweisung zur Grünzone) ist bereits im Rahmen der Rahmennutzungsplanung erfolgt.<br>Die Erfüllung der Waldfunktionen wird durch die Einhaltung eines Mindestabstands gegenüber der Waldgrenze gewährleistet.                                                                                                                                                                                                |
| Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern                       | Die vorliegende Planung tangiert die kommunale Ortsbildschutzzone bzw. grenzt an diese an. Die nötige Einpassung in das angrenzende, geschützte Holderenquartier und in die bauliche Umgebung wird mit dem Überbauungsplan Holderen basierend auf dem Richtprojekt gewährleistet. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden die massgebenden Qualitäten herausgearbeitet.<br>Der Schutz des bundesrechtlich geschützten Friedhofs gegenüber der Überbauung wird durch die Wahrung der Grünzone im Baugebiet GRi gewährleistet. Der Friedhof wird im nördlichen Bereich jedoch durch die Erschliessungsanlagen tangiert. |
| Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft                                 | Die Einpassung in die bauliche Umgebung wird durch das begleitete Workshopverfahren und die Sicherung der Qualitäten mittels Sonderbauvorschriften gewährleistet.<br>Terrassierungen sind nur im Umgebungsbereich zwischen den Gebäuden erlaubt, im umliegenden Grünbereich ist das gewachsene Terrain möglichst zu erhalten.<br>Dadurch soll sich die Überbauung natürlich in die Hangsituation eingliedern.<br>Die Erschliessungsanlagen werden grundsätzlich in das gewachsene Terrain eingebettet.                                                                                                                |
| ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten                                                  | Das Planungsgebiet besitzt durchwegs die ÖV-Güteklasse D und verfügt über eine komfortable Fusswegverbindung zur zentralen Postautohaltestelle «Rehetobel, Dorf».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| ERMITTELTE INTERESSEN                                          | BEURTEILUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen | Durch die vorgesehene Erschliessung über den Gemeindeparkplatz wird das Holderenquartier bzw. das Waldheim vor zusätzlichem Strassenverkehr bewahrt. Dies wird besonders hervorgehoben, da die Holderenstrasse bereits heute schmal und unübersichtlich ist.<br>Aufgrund der Lage wird das angrenzende Holderenquartier nicht durch zusätzliche Beschattung beeinträchtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen                    | Im Planungsgebiet wird aufgrund der öffentlichen Nachfrage die bestehende, aber illegale öffentliche Fuss- und Radwegverbindung entlang des Walds legalisiert. Ausserdem wird die Bebauung mit verschiedenen Wegverbindungen erschlossen, welche die öffentliche Durchwegung zwischen den angrenzenden Gebieten gewährleistet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen                   | Der Überbauungsplan sichert grossflächige Grünbereiche, welche naturnah, extensiv, ökologisch wertvoll, in einer hohen Artenvielfalt und unversiegelt auszugestalten sind. Dazu gehören auch die Grünzonen im Baugebiet GRi<br>Ausserdem werden im Überbauungsplan verschiedene Baum- und Heckenstandorte verbindlich festgelegt und in den Sonderbauvorschriften präzisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Interessen der Anstösserinnen und Anstösser                    | Durch die vorgesehene Erschliessung über den Gemeindeparkplatz wird das Holderenquartier bzw. das Waldheim vor zusätzlichem Strassenverkehr bewahrt. Dies wird besonders hervorgehoben, da die Holderenstrasse bereits heute schmal und unübersichtlich ist und mit dem Projekt wohl, zumindest punktuell, ausgebaut werden müsste.<br>Aufgrund der Lage wird das angrenzende Holderenquartier nicht durch zusätzliche Beschattung beeinträchtigt.<br>Ausserdem werden die nötigen Grenzabstände grundsätzlich eingehalten, und durch die versetzte und abgedrehte Anordnung wo möglich maximiert.<br>Die vorhandenen Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch können weiterhin gewährt werden. |
| Interessen der Grundeigentümerschaft                           | Der Grundeigentümerschaft wird mit dem Überbauungsplan eine Mehrausnützung von 10 % zugestanden, welche mit mehr Geschossen sowie höheren Gebäude- und Firsthöhen ermöglicht wird.<br>Im Gegenzug wird die Bauherrschaft in verschiedenen Punkten gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt bzw. hat erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Im Rahmen der begleiteten Projekterarbeitung wurden verschiedene Varianten für die Gebäudesetzung, Gebäudeformen und Ausgestaltung untersucht, vgl. Kapitel 1.5. Ebenfalls wurden verschiedene Höhenstaffelungen geprüft.

Mittels Erschliessungsstudien und im Rahmen des Workshopverfahrens wurden ausserdem verschiedene Erschliessungsvarianten untersucht. Dabei überwiegen insgesamt die Vorteile für die Wegführung ab der St. Gallerstrasse über den Gemeindeparkplatz gegenüber der Variante via Holderenstrasse und Sämmlerweg. Die Nachteile der gewählten Lösung sind dabei von untergeordneter Bedeutung (Ruhe und Schutzbedürfnis des Friedhofs sowie Minimierung des Waldabstands).

## 6.5 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Insgesamt berücksichtigt die gewählte Lösung die übergeordnete Planung und die relevanten Interessen vollumfänglich. Die nachbarschaftlichen Interessen werden gegenüber der Regelbauweise mindestens gleichwertig berücksichtigt.

Gegenüber der Regelbauweise ermöglicht der Überbauungsplan mit dem vorliegenden Richtprojekt eine qualitätsvolle Überbauung hinsichtlich der architektonischen Gestaltung sowie der baulichen und landschaftlichen Eingliederung. Die Gebäudesetzung erlaubt eine Steigerung der Wohnhygiene überbauungsintern sowie gegenüber den Nachbarparzellen. Die Abweichungen von der Regelbauweise bewegen sich insgesamt in einem moderaten und zweckmässigen Rahmen. Gleichzeitig werden die qualitätssteigernden Merkmale des Richtprojekts im



Überbauungsplan gesichert. Die Beilagepläne zum Richtprojekt wurden mit zusätzlichen Schnittansichten (inkl. Vergleich zur Regelbauweise) ergänzt und ein separater Situationsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise beigelegt. Gegenüber den Nachbarparzellen werden die regulären Grenzabstände eingehalten.

## 7 VERFAHREN

### 7.1 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Das Baugesetz (vgl. Art. 45 ff. BauG) sieht folgende Schritte zur planungsrechtlichen Umsetzung vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information und Mitwirkung
- Öffentliche Planauflage
- Erlass durch Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch das Baudepartement

### 7.2 GEMEINDEINTERNE BERATUNGEN

Der Gemeinderat (GR) bzw. die Ortsplanungskommission (OPK) der Gemeinde Rehetobel haben sich an verschiedenen Sitzungen mit dem Überbauungsplan Holderen befasst:

- 10.01.2023: OPK – Beratung der Überbauungsplan-Grundsätze (Regelungsbedarf und Detailtiefe der Sonderbauvorschriften und Beilagepläne)
- 21.03.2023: OPK – Beratung des Entwurfs, 1. Lesung
- 16.05.2023: OPK – Beratung des Entwurfs, 2. Lesung
- 08.06.2023: GR – Beratung des Entwurfs und Verabschiedung zur Vorprüfung
- 26.10.2023: OPK – Beratung der Summarischen Zusammenstellung der Vorprüfung
- 07.05.2024: OPK – Beratung des bereinigten Entwurfs
- 06.06.2024: GR – Beratung der Bereinigungen und Verabschiedung zur definitiven Vorprüfung
- 21.10.2024: OPK – Beratung der Vorprüfung
- 10.11.2025: OPK – Beratung des bereinigten Entwurfs und Verabschiedung zur Mitwirkung
- 12.12.2025: GR – Beratung des bereinigten Entwurfs und Verabschiedung zur Mitwirkung
- 18.09.2026: GR – Kenntnisnahme Mitwirkung und Freigabe zur öffentlichen Auflage

### 7.3 VORPRÜFUNG

Der Überbauungsplan Holderen wurde am 10. Juni 2024 dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 26. Juli 2024 nahm das Amt für Raum und Wald zum Überbauungsplan Holderen Stellung.

In der folgenden Tabelle ist der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht aufgeführt:

Tab. 10: Auswertung Vorprüfung

| VORPRÜFUNGSBERICHT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UMSETZUNG                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 hat das von Ihnen beauftragte Planungsbüro den Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, zur Vorprüfung eingereicht.<br>Die Abteilung Raumentwicklung hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt. Die Vorprüfung bezweckt die allfällig notwendige Bereinigung der Planungsinstrumente vor dem Genehmigungsverfahren. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) wird die Genehmigung von | Wird zur Kenntnis genommen. |



| VORPRÜFUNGSBERICHT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | UMSETZUNG                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsplänen erteilt, wenn diese den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Daher wird die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung bereits im Vorprüfungsverfahren durchgeführt. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 5 BauG, nach welchen sich die mit der Planung betrauten Behörden zu richten haben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                          |
| <b>A. AUSGANGSLAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |
| Die Soleil Immobilien AG beabsichtigt, die Parzelle Nr. 66 mit 28 Wohnungen zu überbauen. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Rehetobel besteht für das Planungsgebiet eine Sondernutzungsplanpflicht. Als Grundlage für das Erlangen der Baureife der Parzelle Nr. 66 ist deshalb ein Überbauungsplan zu erstellen. Der vorliegende Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, basiert auf einem Richtprojekt, welches im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens erarbeitet wurde. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, wird eine Mehrausnützung und ein zusätzliches Geschoss in Anwendung von Art. 41 BauG angestrebt.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen.                                                              |
| <b>B. BEURTEILUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| <b>1. ALLGEMEINES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| <b>Würdigung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                          |
| Das Amt für Raum und Wald begrüsst die sorgfältige Herangehensweise für die Bebauung dieses wichtigen Ortes für die Gemeinde Rehetobel. Das Richtprojekt weist eine hohe architektonische Qualität auf und nimmt auch die Themen der Umgebungsgestaltung und der ökologischen Aufwertung im Siedlungsgebiet auf. Die Qualitäten des Richtprojekts werden im Überbauungsplan bzw. den Sonderbauvorschriften grundsätzlich gesichert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen.                                                              |
| <b>Planungsbericht</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |
| Gemäss Art. 47 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes Rechnung trägt. Der Planungsbericht entspricht grundsätzlich den an ihn gestellten Anforderungen. Notwendige Änderungen sind nachfolgend aufgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wird zur Kenntnis genommen.                                                              |
| <b>Redaktionelles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| In Kapitel 3.4 des Planungsberichts und in Kapitel 3.8 der Beilage "Evaluation der verkehrlichen Erschliessung" sind nur die kantonalen Wanderwege aufgeführt. Gemäss Art. 5 der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31) sind die Gemeinden für die Fuss- und Wanderwege zuständig. Massgebend ist deshalb auch der Richtplan Fusswegnetz der Gemeinde Rehetobel aus dem Jahr 1996. Der kantonale Richtplan Wanderwege zeigt nur die wichtigsten Verbindungen aus kantonomer Sicht. Der Planungsbericht und allfällige Folgen für den Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, sind im Planungsbericht zu ergänzen.<br><b>Anpassungsbedarf:</b> Der Planungsbericht ist bezüglich der Fuss- und Wanderwege zu ergänzen.                                                                                                                                         | Das Thema Fuss- und Wanderwege wurde im Kapitel 2.4 ergänzt, da dort thematisch passend. |
| <b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                          |
| <b>Kantonomer Richtplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |
| Im kantonomer Richtplan wird Rehetobel bezüglich der Gemeindetypen als ländliche Gemeinde bezeichnet. Die ländlichen Gemeinden weisen gemäss kantonomem Richtplan eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf. Zudem verfügen sie über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen (Gewerbe). Die Chancen der ländlichen Gemeinden liegen in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten. Der kantonale Richtplan hält fest, dass die Gemeinde Rehetobel die bestehende Nutzungsdichte von 46 Einwohnern- und Beschäftigten pro Hektare mindestens halten muss. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird von einer Dichte von 114 bis 138 Einwohnern bezogen auf die Wohn-, Misch und Kernzone ausgegangen. Mit der vorliegenden Planung werden die Anforderungen an die Nutzungsdichte gemäss kantonomem Richtplan erfüllt. | Wird zur Kenntnis genommen.                                                              |



| VORPRÜFUNGSBERICHT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | UMSETZUNG                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gemeinderichtplan</p> <p>Im rechtskräftigen Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel ist die Erschliessung des Planungsgebiets von der Westseite vorgesehen. Der überarbeitete Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel ist in Erarbeitung und sieht eine angepasste Erschliessung (gemäss Überbauungsplan) über die Liegenschaft des Gemeindezentrums vor. Damit die behördenverbindliche Grundlage des Gemeinderichtplans der vorliegenden Planung entspricht, muss vorgängig die Erschliessung im bestehenden Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel als Einzelanpassung oder im überarbeiteten Gemeinderichtplan vom Regierungsrat genehmigt sein.</p> <p><b>Genehmigungsvorbehalt:</b> Die Vorgaben zur Erschliessung im Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, muss auf sich auf einem rechtsgültigen Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel abstützen. Die Vorgaben zur Erschliessung muss entweder im bestehenden Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel als Einzelanpassung oder im überarbeiteten Gemeinderichtplan der Gemeinde Rehetobel als Grundlage für eine Genehmigung des Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, geschaffen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Der überarbeitete Gemeinderichtplan beinhaltet die angepasste Erschliessungsrichtung und wurde zwischenzeitlich genehmigt.</p>                                                                                                                |
| <p>Zonenplan Nutzung</p> <p>Das Planungsgebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG3, Grünzone im Baugebiet zum Zweck Freihaltung, Grünzone im Baugebiet zum Zweck Schutz, Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Die Gemeinde hat in ihre Beurteilung zur Zonenkonformität im Planungsbericht aus rechtlicher Sicht abzuhandeln. Die Abstützung auf Aussagen des Kantons ist nicht korrekt.</p> <p>Die vorgesehen Überbauung entspricht dem Zonenzweck der Wohn- und Gewerbezone und der Kernzone. Im Bereich der Erschliessung wird die Zonenkonformität des Überbauungsplans Holderen, Parzelle Nr. 66, als nicht gegeben beurteilt. Eine Erschliessungsstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist dann zonenkonform, wenn damit ein öffentliches Interesse verbunden werden kann (Art. 26 Abs. 1 BauG). Im Baureglement der Gemeinde Rehetobel wird definiert, dass Bauten und Anlagen von privaten Trägerschaften zulässig sind, sofern eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllt wird. Eine reine Feinerschliessung, die lediglich eine private Hauszufahrt darstellt, deren Erstellung grundsätzlich dem Grundeigentümer obliegt, erfüllt die Zonenkonformität der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach der Beurteilung des Amtes für Raum und Wald nicht. Die geplante Erschliessung des Überbauungsplans Holderen, Parzelle Nr. 66, erfüllt keine Aufgabe im öffentlichen Interesse. Der Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, ist deshalb mit einem Teilzonenplan zu koordinieren. Im Rahmen des Teilzonenplans ist im Bereich der öffentlichen Parkierung beim Gemeindehaus die hinreichende Erschliessung nachzuweisen (siehe Ausführungen zur Erschliessung).</p> <p>Zudem wird die Auslegung der Zonenkonformität der geplanten Erschliessung in Anwendung von Art. 28 BauG in Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung als sehr kritisch eingestuft. In der Tendenz wäre die Zonenkonformität in der Auslegung von Art. 28 BauG im vorliegenden Fall wohl eher nicht gegeben. Da sowieso ein Teilzonenplan zum Erlangen der Zonenkonformität für die Erschliessung nötig ist (siehe vorstehende Erläuterungen zur Zonenkonformität der Erschliessung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), wird auf eine abschliessende Beurteilung der Zonenkonformität der Erschliessung im Kontext von Art. 28 BauG verzichtet.</p> <p>Es ist der gesamte Erschliessungsbereich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und der Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung der Verkehrsfläche im Baugebiet zuzuweisen. Im Rahmen des Teilzonenplans ist auch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes einzubeziehen.</p> <p>Es ist in Abhängigkeit des geplanten Verfahrens der Revision des Gemeinderichtplans der Gemeinde Rehetobel zu begründen, warum die Nutzungsplanung (Teilzonenplan- und Überbauungsplan) keinen Einfluss auf die Gemeinderichtplanung der Gemeinde Rehetobel aufweist. In diesem Zusammenhang sind u.a. die Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sowie die Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Rehetobel als Grundlage für die Begründung heranzuziehen. Aufgrund der notwendigen Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG ist die nötige Teilzonenplanänderung mit dem Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, zu koordinieren.</p> | <p>Der Planungsbericht wurde sinngemäss in Kapitel 3.4 ergänzt.</p> <p>Ein Teilzonenplan zur Zonenanpassung an die vorgesehene Erschliessung wurde ausgearbeitet und wird verfahrensmässig mit dem vorliegenden Überbauungsplan koordiniert.</p> |



| VORPRÜFUNGSBERICHT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UMSETZUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Anpassungsbedarf:</b> Der Planungsbericht ist bezüglich der Zonenkonformität zu ergänzen.</p> <p><b>Genehmigungsvorbehalt:</b> Der Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, ist mit einem Teilzonenplan zu koordinieren, damit die Zonenkonformität der geplanten Erschliessung erlangt werden kann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zonenplan Schutz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Der südliche Bereich des Planungsgebiets ist mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Weiter grenzt das Gebiet an die kommunale Ortsbildschutzzone entlang der Holderenstrasse. Das vorliegende Vorhaben berücksichtigt mit ihrer vorgesehen Überbauung die Schutzinteressen der kommunalen Ortsbildschutzzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zonenplan Naturgefahren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Die Gemeinde hat noch keinen Zonenplan Naturgefahren. Gemäss kantonaler Gefahrenkarte ist das Projektgebiet nicht mit einem Gefahrenperimeter überlagert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. RECHT- UND ZWECKMÄSSIGKEIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Planungsperimeter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Der Planungsperimeter beinhaltet die ganze überlagerte Zone mit Sondernutzungsplanpflicht und grenzt westlich ans Planungsgebiet des Überbauungsplans (Quartierplan) Waldheim. Der gewählte Perimeter erweist sich als recht- und zweckmässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abweichung gegenüber der Regelbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Vergleichsmassstab für die wesentliche Qualitätssteigerung sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen. Bereits die Regelbauweise gemäss Baugesetz verlangt mindestens eine Einpassung von Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die erhöhten Gestaltungsbestimmungen sind im Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften zu sichern. Die Gemeinde hat im Planungsbericht nachzuweisen, dass eine wesentliche Qualitätssteigerung erreicht und gesichert wird. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise darzustellen.</p> <p>Der vorliegende Überbauungsplan sichert die wesentlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt. Der Nachweis der Qualitätssteigerung liegt vor und ist nachvollziehbar. Die Abweichungen werden in den Beilagepläne nachvollziehbar aufgezeigt. Bei Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird empfohlen, die massgebenden Elemente in Bezug auf den architektonischen Ausdruck stichwortartig aufzuführen. Eine entsprechende Grundlage wird die Beurteilung des architektonischen Ausdrucks im Baubewilligungsverfahren vereinfachen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Bei Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird empfohlen, die massgebenden Elemente in Bezug auf den architektonischen Ausdruck stichwortartig aufzuführen.</p> | Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Ortsplanungskommission sind die wesentlichen Aspekte des architektonischen Ausdrucks und der Materialisierung bereits durch die Sonderbauvorschriften in ausreichendem Masse geregelt. So werden Bautypologie, Volumetrie, architektonischer Ausdruck und Fassadenbild gemäss Art. 2 Abs. 3 verbindlich über die Beilagepläne gesichert. Dies gilt ebenfalls für die Farbgebung, die in Art. 7 geregelt ist. Darüber hinaus werden die Fassadengestaltung, der Sockel und die Dachgestaltung detailliert in den Artikeln 8 und 9 beschrieben und verbindlich festgelegt. |
| Interessenabwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gemäss Art. 3 RVP sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmaßnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Gemeinde hat die betroffenen Interessen zu ermitteln, dann zu bewerten und schlussendlich gegeneinander abzuwägen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen sowie die Interessen möglichst umfassend bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Die Behörden legen die Interessen in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung des Überbauungsplans mit den Abweichungen nach Art. 41 BauG ist nachvollziehbar dargelegt. Hingegen fehlt noch eine saubere Interessenabwägung zwischen der Einschränkung (für öffentliche Interessen) der zukünftigen Nutzung des Areals des Gemeindeparkplatzes und der behördenverbindlich gesicherten Erschliessung über Holderenstrasse und Sämmlerweg. Auch die Verschlechterung der Verkehrssicherheit auf einem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wird zur Kenntnis genommen. Die behördenverbindliche Erschliessung wurde mit dem revidierten Gemeinderichtplan angepasst. Die Nutzung des Gemeindeparkplatzes wird durch die vorgesehene Erschliessungsstrasse nicht weiter beeinträchtigt, da sie auch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



| VORPRÜFUNGSBERICHT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | UMSETZUNG                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Parkplatz direkt neben dem Sportplatz durch das Ermöglichen der Erschliessung des Überbauungsplangebiets über den Parkplatz ist unzureichend abgehandelt. Diese Interessenabwägung ist in der Nutzungsplanung und im Rahmen der Richtplananpassung zu ergänzen.</p> <p><b>Anpassungsbedarf:</b> Die Interessenabwägung bezüglich der Erschliessung über das Areal des Gemeindeparkplatzes ist im Rahmen der Richtplananpassung und der Nutzungsplanung (Teilzonen- und Überbauungsplan) zu ergänzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | der Erschliessung des Parkdecks dient.                                                                                                                                           |
| Erschliessung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| <p>Das Gebiet Holderen ist technisch und rechtlich offensichtlich zumindest für den motorisierten Verkehr nicht hinreichend erschlossen. Somit kann das Gebiet nicht als hinreichend erschlossen eingestuft werden. Koordiniert zu den Verfahren der Raumplanungsinstrumente ist auch die Erschliessung mit einem Projekt sicherzustellen. Das Erschliessungsprojekt (allenfalls samt Anpassung des Strassenverzeichnisses) muss ab der Kantonsstrasse eine hinreichende Erschliessung sicherstellen. Zudem sind auch die Folgen für den Gemeindeparkplatz aufzuzeigen. Es ist die tatsächliche und rechtliche Erschliessung nachzuweisen.</p> <p><b>Anpassungsbedarf:</b> Die Erschliessung ist technisch und rechtlich sicherzustellen. Mit dem Genehmigungsantrag ist vor allem auch die rechtliche Erschliessung des Überbauungsplans Holderen, Parzelle Nr. 66, nachzuweisen.</p> | Ein Strassenprojekt sowie ein Teilzonenplan für die vorgesehene Erschliessung wurden ausgearbeitet und werden verfahrensmässig mit dem vorliegenden Überbauungsplan koordiniert. |
| C. VERFAHREN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |
| Das beabsichtigte Verfahren entspricht den Vorgaben gemäss Art. 45 ff. BauG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                      |
| D. ZUSAMMENFASSUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |
| Für den vorliegenden Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, kann mit dem Genehmigungsvorbehalt der Zonenkonformität ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Der Überbauungsplan Holderen, Parzelle Nr. 66, ist mit einem Teilzonenplan zu koordinieren. Die Erschliessung ab der Kantonsstrasse muss planerisch, technisch und rechtlich sichergestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                      |

## 7.4 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht (insbesondere Mitteilungsblatt und Website der Gemeinde) über den Stand der Planung informiert.

Die Resultate des begleiteten Workshopverfahrens, vgl. Kapitel 1.5, wurden anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 23. November 2022 der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

Am 15. Juni 2026 wurde die interessierte Bevölkerung anlässlich einer Informationsveranstaltung über den Teilzonenplan Holderen, den Überbauungsplan Holderen sowie das Strassenprojekt zur Erschliessung Holderen informiert. Während der Mitwirkungsfrist vom 17. Juni 2026 bis 28. August 2026 konnten die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Während der Mitwirkungsfrist sind zu den Planungsinstrumenten keine Stellungnahmen eingegangen.

## 7.5 RECHTSVERFAHREN

Für den Überbauungsplan Holderen ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen. Nach der Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess findet die öffentliche Planaufgabe des Überbauungsplans (30 Tage) statt. Anschliessend wird der Überbauungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Rechtsverfahren des koordinierten Teilzonenplans Holderen und des Strassenprojekts zur Erschliessung Holderen wird parallel durchgeführt.



## **7.6 GENEHMIGUNG**

Der Überbauungsplan Holderen tritt vorbehältlich eines Rechtsmittelverfahrens mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

## **8 BEILAGEN**

- B1 BEILAGEPLÄNE, BERNARDO BADER ARCHITEKT ZT GmbH VOM 11.04.2024**
- B2 BEILAGEPLAN, BERCHTOLD.LENZIN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GmbH VOM 28.10.2025**
- B3 SCHNITTE, BERCHTOLD.LENZIN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GmbH VOM 08.04.2024**
- B4 SCHLEPPKURVENNACHWEISE, BERCHTOLD.LENZIN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GmbH VOM 10.04.2024**
- B5 ABWEICHUNG ZUR REGELBAUWEISE, SCHNITTE, BERNARDO BADER ARCHITEKT ZT GmbH VOM 23.05.2023**
- B6 ABWEICHUNG ZUR REGELBAUWEISE, SITUATIONSPLAN, ERR AG VOM 24.10.2025**
- B7 EVALUATION DER VERKEHRLICHEN ERSCHLIESSUNG, INGENIEUR-BÜRO BIELI GMBH VOM 08.03.2022**
- B8 GRUNDBUCHAUZUG PARZELLE NR. 66 VOM 08.04.2024**

