

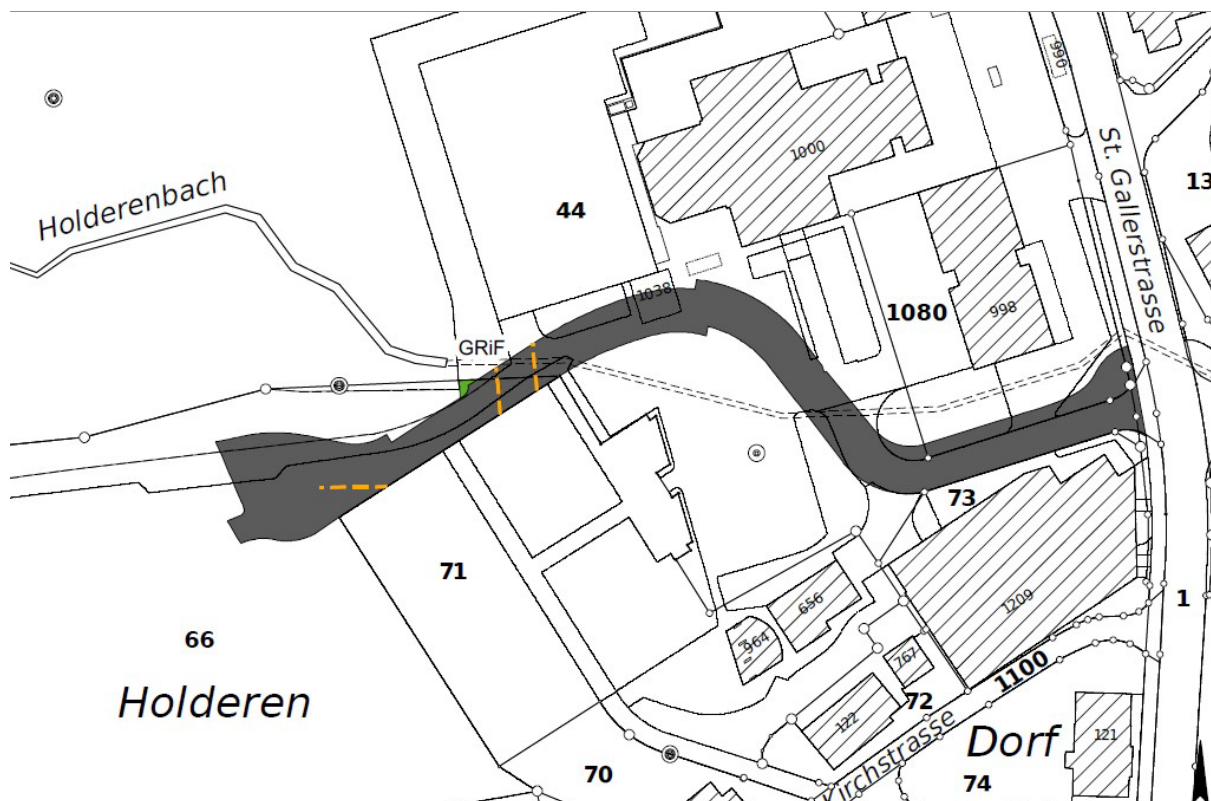
PROJEKT NR. 038.3.013

TEILZONENPLAN HOLDEREN

PLANUNGSBERICHT

10. SEPTEMBER 2026

AUFLAGE



Titelbild: Ausschnitt Teilzonenplan

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
1.2	PLANUNGSGEBIET	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
2.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.2	OBJEKTE UNTER BUNDESSCHUTZ	5
2.3	KANTONALE RICHTPLANUNG	5
2.4	KOMMUNALER RICHTPLAN	6
2.5	KOMMUNALER ZONENPLAN NUTZUNG	7
2.6	KOMMUNALER ZONENPLAN GEFAHREN	8
2.7	SONDERNUTZUNGSPLAN	8
3	WEITERE THEMEN	9
3.1	BETROFFENE THEMEN	9
3.2	STRASSENKLASSIERUNG	9
3.3	GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM	10
3.4	WALD	11
3.5	LÄRM	12
3.6	GRUNDDIENSTBARKEITEN	15
4	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	16
5	TEILZONENPLAN	16
5.1	FLÄCHENBILANZ	17
5.2	ÄNDERUNG ZONENPLAN GEFAHREN	17
6	INTERESSENABWÄGUNG	17
6.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	17
6.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	18
6.3	BEWERTUNG DER RELEVANZ	19
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	19
6.5	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	20
7	VERFAHREN	20
7.1	VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF	20
7.2	VORPRÜFUNG	21
7.3	INFORMATION UND MITWIRKUNG	22
7.4	RECHTSVERFAHREN	23
7.5	GENEHMIGUNG	23
8	BEILAGEN	23



1 AUSGANGSLAGE

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Auf der Parzelle Nr. 44 wird unter dem bisherigen Sportplatz ein Parkdeck mit knapp 90 Autoabstellplätzen erstellt. Auf der Parzelle Nr. 66 ist eine Überbauung geplant, die mittels Überbauungsplan Holderen, Parz. Nr. 66 geregelt wird. Die Erschliessung von Parkdeck und Überbauung soll ab der St. Gallerstrasse über die bestehende Erschliessung des Gemeindeparkplatzes erfolgen. Dazu wurde ein Strassenprojekt durch Wälli AG Ingenieure ausgearbeitet. Dieses wird verfahrensmässig koordiniert zum vorliegenden Teilzonenplan und zum Überbauungsplan Holderen, Parz. Nr. 66. Die geplanten Erschliessungsflächen liegen heute gemäss Zonenplan Nutzung in der Kernzone K, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, Übriges Gemeindegebiet ÜG sowie Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung GRiF bzw. Zweck des Schutzes GRiS. Ausserdem bestehen teilweise reduzierte Waldabstandslinien. Damit die Erschliessung zonenkonform ausgeführt werden kann, sind die Erschliessungsflächen in eine Verkehrsfläche im Baugebiet VFi umzuzonen.

1.2 PLANUNGSGBIET

Der Teilzonenplan betrifft die Parzellen Nrn. 44, 954 und 1080 (Eigentum: Einwohnergemeinde Rehetobel) sowie Parz. Nr. 66 (Eigentum: Soleil Immobilien AG). Ausserdem führen die Einzonungen direkt an den Liegenschaftsgrenzen der Parz. Nr. 71 (Friedhof, Eigentum: Einwohnergemeinde Rehetobel) sowie Parz. Nr. 73 (Dorfhus Gupf, Eigentum: Soleil Immobilien AG) entlang.

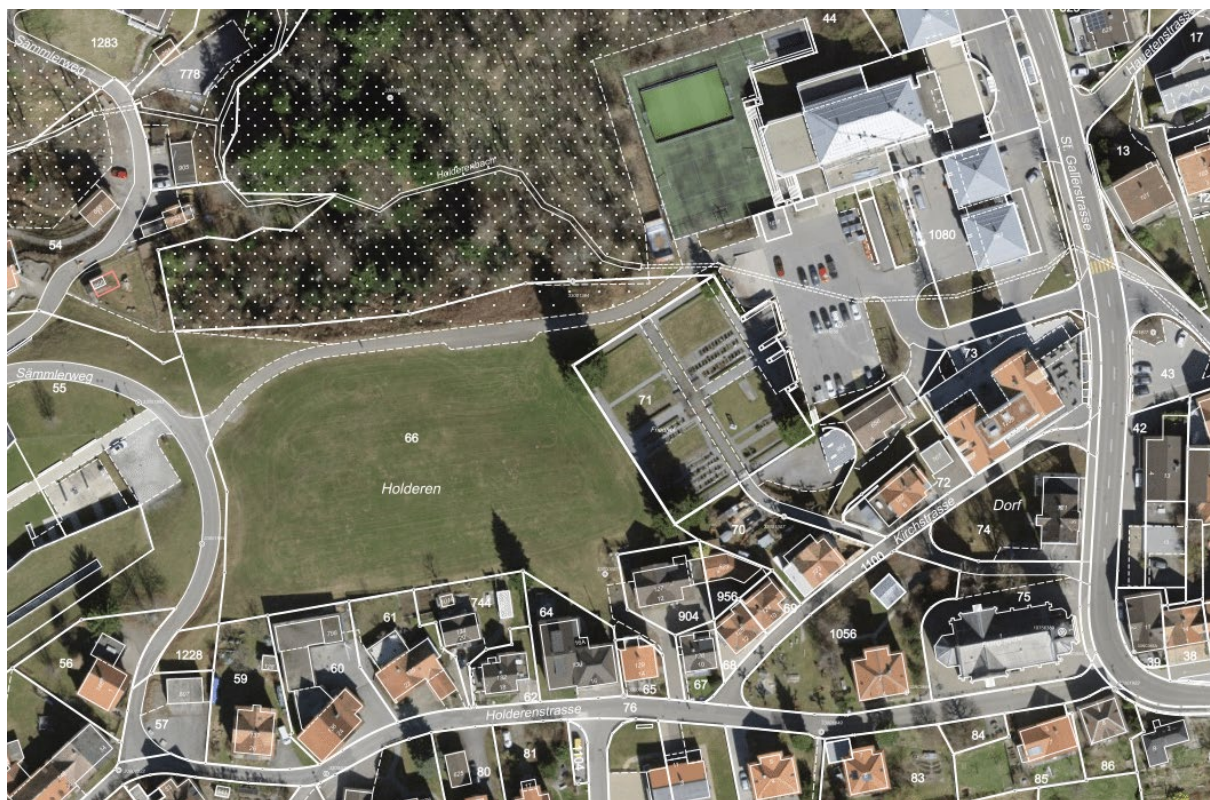


Abb. 1: Orthofoto Planungsgebiet

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025



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	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare	
Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
Objekte unter Bundesschutz	X
Agglomerationsprogramm	
Kantonale Richtplanung	X
Kantonaler Schutzzonenplan	
Regionale Spezialfälle	
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Zonenplanung	
Zonenplan Nutzung	X
Zonenplan Gefahren	
Zonenplan Schutz	X
Sondernutzungsplan	X

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.2 OBJEKTE UNTER BUNDESSCHUTZ

Der Bund unterstützt die Erhaltung schützenswerter Objekte finanziell. Die Zusicherung einer Finanzhilfe durch den Bund bringt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit sich: Eine Anmerkung (früher Dienstbarkeit) zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft wird in das Grundbuch eingetragen und das unterstützte Objekt steht somit unter dem Schutz des Bundes. Jede Veränderung des geschützten Objekts nach Gewährung einer Finanzhilfe erfordert eine Genehmigung des Bundesamts für Kultur.

Der Friedhof und die Abdankungshalle (Parz. Nr. 71) stehen aufgrund einer entsprechenden finanziellen Unterstützung unter Bundesschutz. Die beiden Objekte sind derzeit weder im kantonalen Schutzzonenplan noch im kommunalen Zonenplan Schutz aufgeführt. Im Rahmen der Erschliessungsplanung ist der Bundesschutz des Friedhofs zu berücksichtigen.

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 kantonale Raumkonzept sieht in Leitsatz 7, Buchstabe c vor, dass die Siedlungsentwicklung auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausgerichtet werden soll.

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

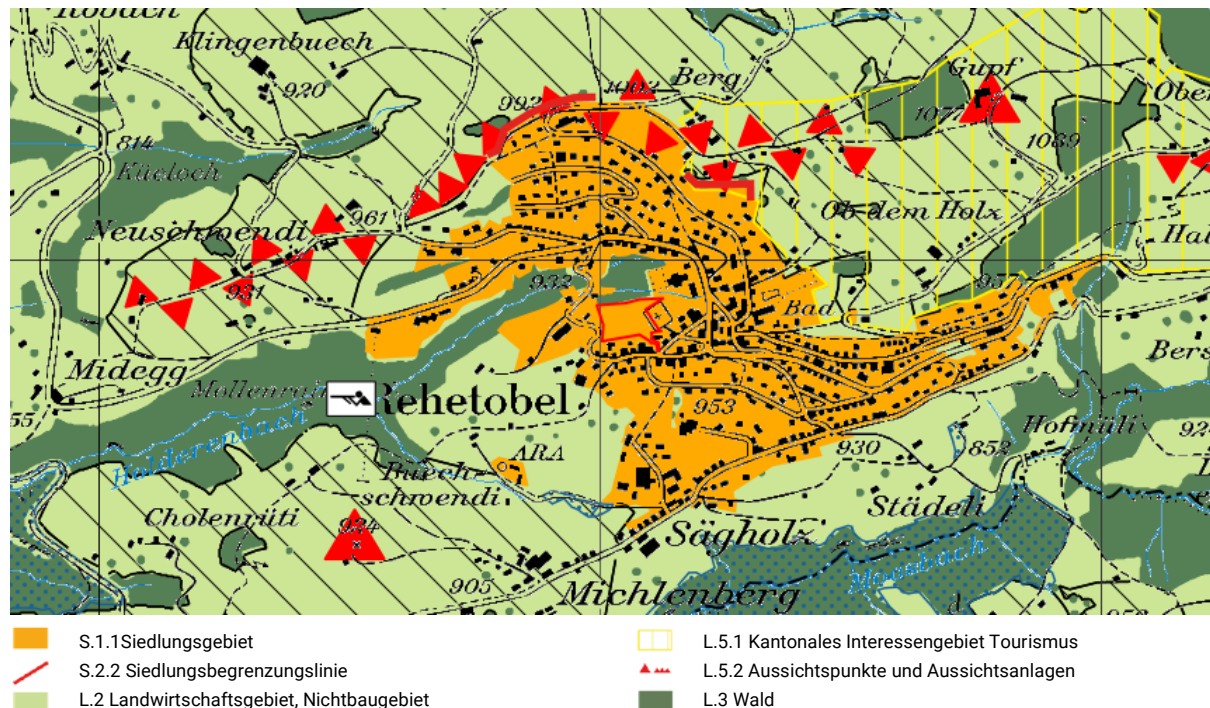


Abb. 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan

Quelle: geoportal.ch | Januar 2023

2.4 KOMMUNALER RICHTPLAN

Der Gemeinderichtplan wurde am 26. August 2025 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Auser Rhoden genehmigt und umfasst ausserdem eine Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen und ein Entwicklungskonzept. Die beiden Instrumente sind als Beilage feste Bestandteile der Gemeinderichtplanung. Der Gemeinderichtplan sieht für das Planungsgebiet folgendes vor:

- S 1.3.3 Siedlungsentwicklung: Gemäss Entwicklungskonzept soll die Aussenreserve auf Parzelle Nr. 66 (nach der Raum+-Methodik) für die Innenentwicklung genutzt werden.
- S 1.5.7 Aufwertung Dorfzentrum: Zur Attraktivitätssteigerung des Dorfzentrums soll eine gesamtheitliche Strategie festgelegt werden. Das Planungsgebiet liegt teilweise im Betrachtungsperimeter.
- S 1.7.2 Sondernutzungsplanpflicht: An der bestehenden Sondernutzungsplanpflicht auf Parz. Nr. 66 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. Das Gebiet Holderen ist von Osten her via Gemeindeparkplatz zu erschliessen.
- Der Gemeindeparkplatz dient diversen Nutzungen und öffentlichen Funktionen.



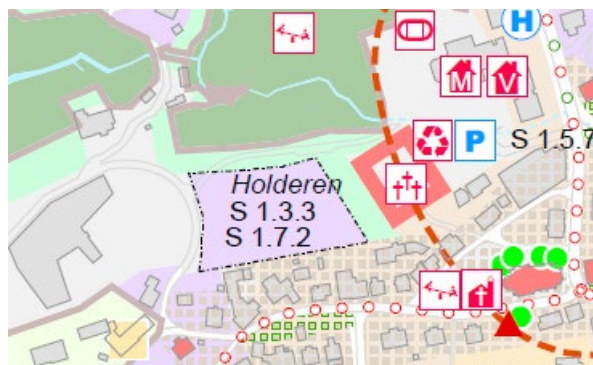


Abb. 3: Gemeinderichtplan, Teil Siedlung und Landschaft

Quelle: Eigene Darstellung | August 2025

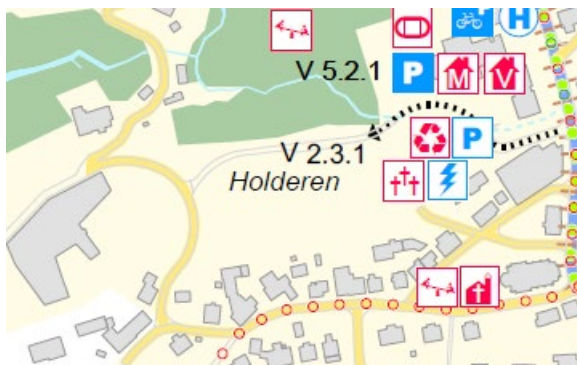


Abb. 4: Gemeinderichtplan, Teil Verkehr und Infrastruktur

Quelle: Eigene Darstellung | August 2025

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).

Im Richtplan Fuss- und Wanderwege ist die Erstellung eines öffentlichen Fusswegs zwischen Gemeindeparkplatz und Sämmlerweg vorgesehen. Gemäss Richtplan erfolgen Koordination und Gestaltung mittels Überbauungsplan Holderen. Der vorliegende Teilzonenplan berücksichtigt dieses Vorhaben.

2.5 KOMMUNALER ZONENPLAN NUTZUNG

Die geplanten Erschliessungsflächen liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan Nutzung in der Kernzone K, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE sowie Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung GRiF bzw. zum Zweck des Schutzes GRiS. Damit die Erschliessung zonenkonform ausgeführt werden kann, sind die Erschliessungsflächen in eine Verkehrsfläche im Baugebiet VFi umzuzonen sowie ein Teil der festgelegten Waldabstandslinien aufzuheben.

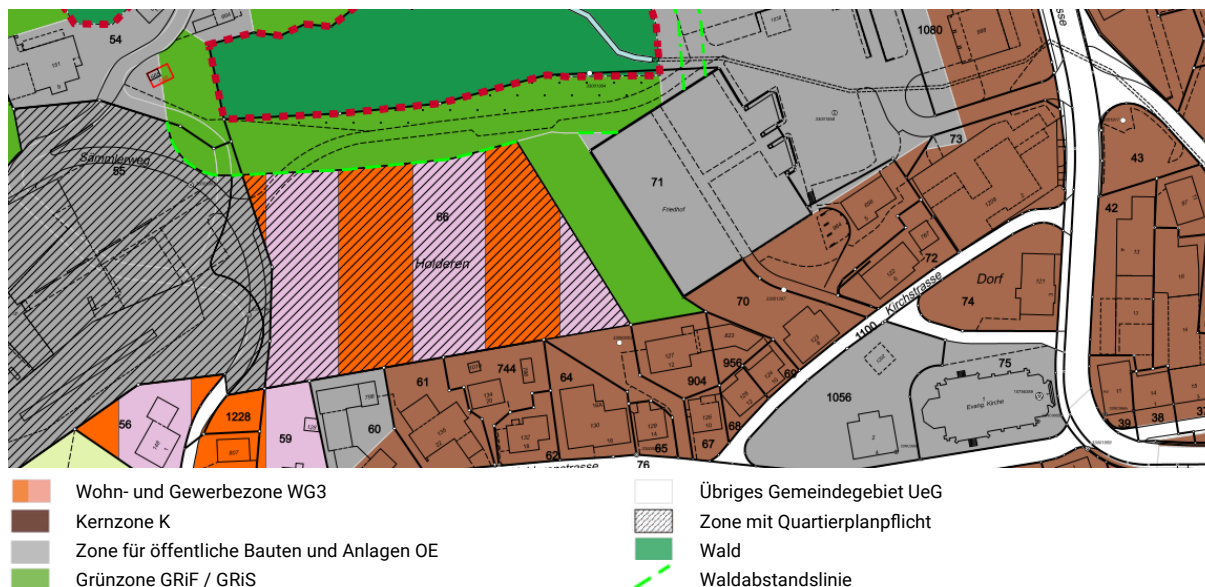


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Nutzung

Quelle: geoportal | Oktober 2025



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.

Nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet ist eine geringe Gefährdung durch Rutschung (gelb) bezeichnet sowie im Tobel des Holderenbachs eine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung (rot). Auf dem Gemeindeparkplatz ist eine Überschwemmungsrestgefahr (gelb schraffiert) vermerkt.

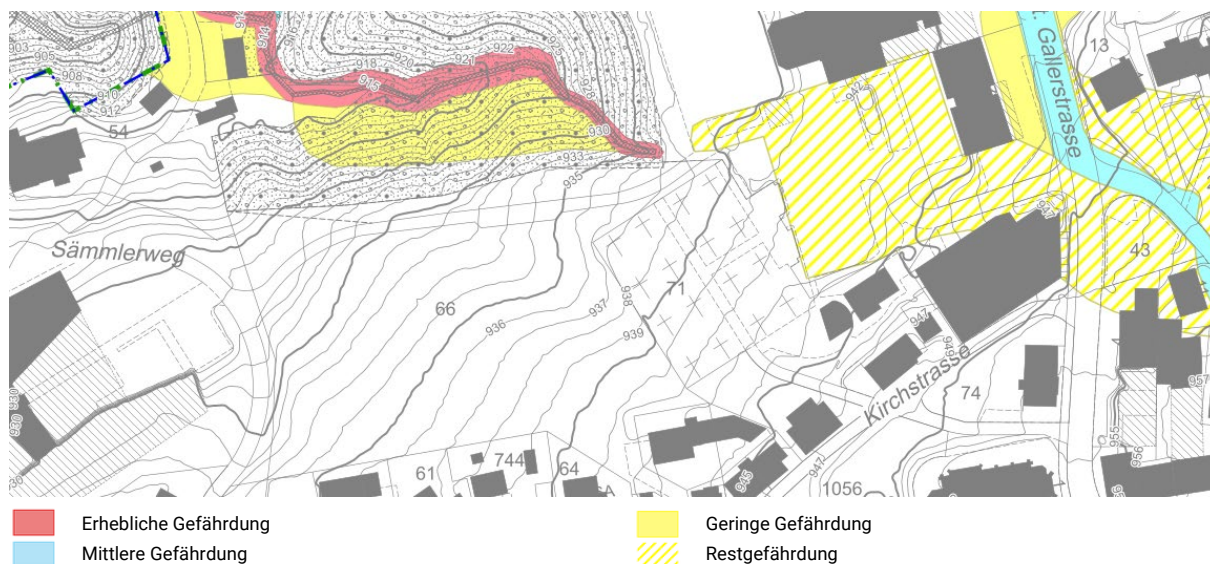


Abb. 6: Ausschnitt Gefahrenkarten

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025

2.7 SONDERNUTZUNGSPLAN

Der koordinierte Überbauungsplan Holderen, Parz. Nr. 66 regelt die Bebauung und Erschliessung auf der Parzelle Nr. 66. Der Überbauungsplan sowie der vorliegende Teilzonenplan stützen sich betreffend Strassen- und Trottoirflächen auf das ebenfalls koordinierte Strassenprojekt von Wälli AG Ingenieure ab.



3 WEITERE THEMEN

3.1 BETROFFENE THEMEN

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

Tab. 2: Wichtige thematische Aspekte

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

Die tangierten Themen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

3.2 STRASSENKLASSIERUNG

Der Teilzonenplan tangiert den bestehenden Gemeindeparkplatz, der gemäss Strassenverzeichnis als Platz / Parkplatz (P) klassiert ist. Im Osten grenzt die Umzonungsfläche an das Trottoir (Gemeindeeigentum) entlang der Kantonsstrasse (Regionalverbindungsstrasse RVS). Die neue Erschliessung des Parkdecks 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.

Südlich verlaufen die Holderenstrasse und die Kirchstrasse (beides Gemeindestrasse: Erschliessungsstrasse ES-ZS). Im Westen liegt der Sämmlerweg (Privatstrasse: Erschliessungsstrasse ES-ZS).



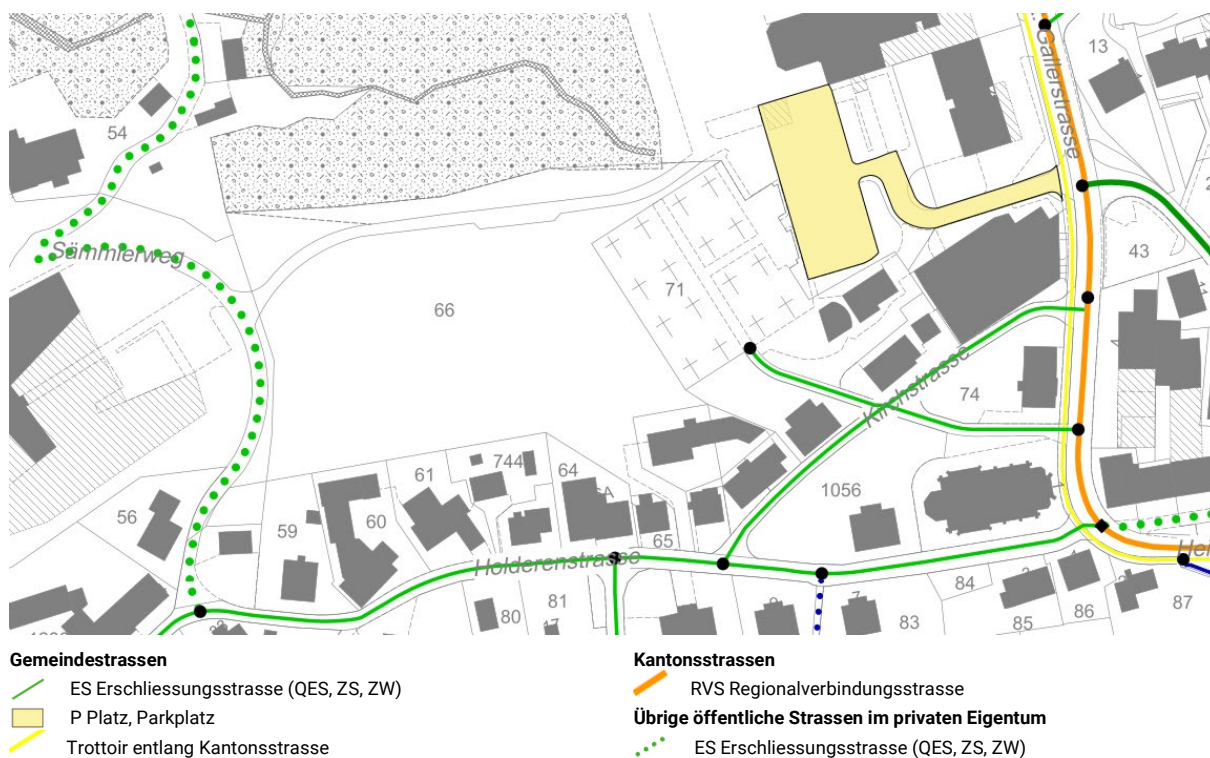


Abb. 7: Ausschnitt Strassenverzeichnis

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025

3.3 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.

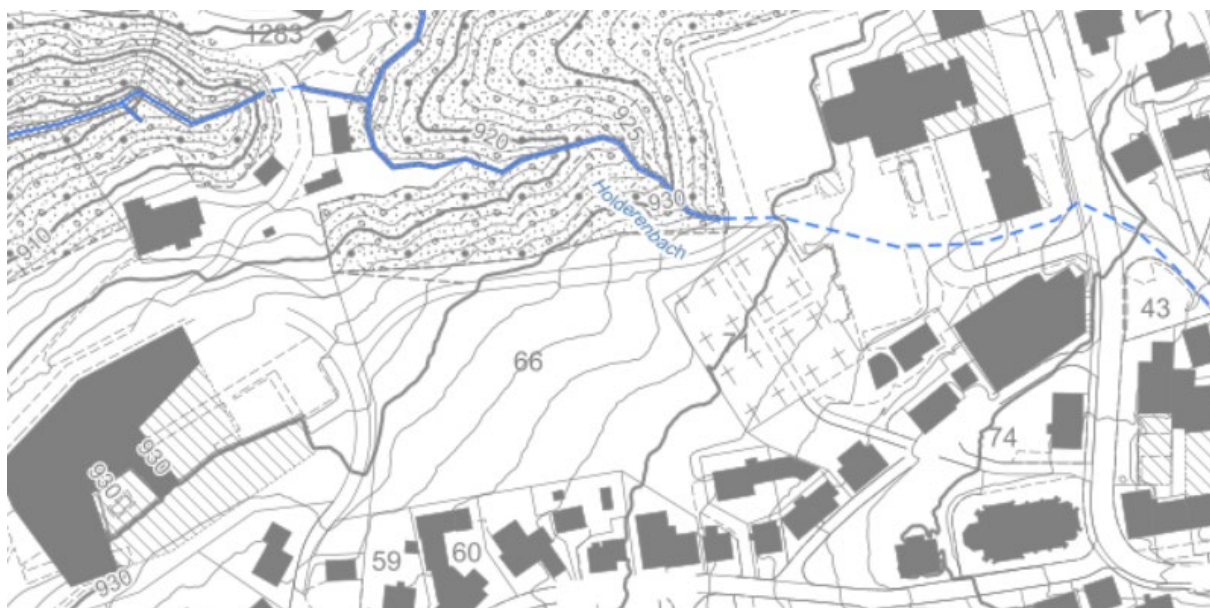


Abb. 8: Gewässernetz 1:10000 GN10

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025



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 der St. Gallerstrasse 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.

3.4 WALD

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets liegt ein Waldstück, das im Nordosten teilweise in das Planungsgebiet hineinragt. Die Grünzone im Baugebiet Freihaltung GRiF und die definierte Waldabstandslinie dienen der Freihaltung des Waldrands. Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann das Amt für Raum und Wald gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG¹ 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.

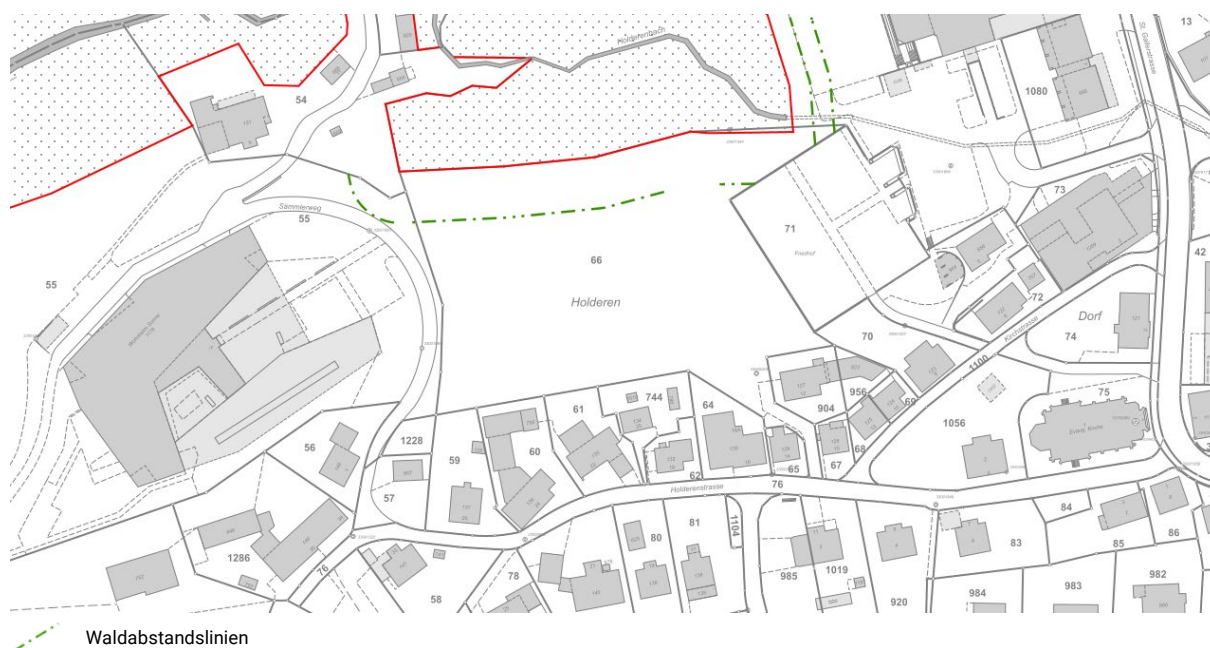


Abb. 9: Ausschnitt Waldgrenzen und Waldabstandslinien

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025

¹ Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1)



3.5 LÄRM

Gemäss Art. 7 LSV² dürfen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage die Planungswerte nicht überschreiten. Ebenso darf die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

FAHRTENZAHL

Zur Beurteilung des Einlenkers in die Kantonsstrasse hat Wälli AG Ingenieure die heutige und die zukünftige Fahrtenzahl berechnet:

heute	Parkfelder		Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Morgenspitzenstunde (MSP)				
	Nutzungsart	Aufteilung bei 15 Parkfeldern		Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten
	St.Gallerstrasse 9 Aussen - Parkplatz Gemeinde	Öffentlich	40	6	240	0.25	0.05	10.0	2.0
		Vermietet	0	3	0	0.5	0.05	-	-
	St.Gallerstrasse 7 (Thurnhalle, Volg, Wohnen, Bauamt, FW)	öffentlich (TH)	14	6	84	0.25	0.05	3.5	0.7
		öffentlich (Volg)	4	10	40	0.1	0.05	0.4	0.2
		Wohnungen	4	3.5	14	0.05	0.3	0.2	1.2
		BA+FW	5	3.5	17.5	0.5	0.05	2.5	0.3
	St.Gallerstrasse 5 Jugendraum	Besucher	0	3.5	0	0.25	0.05	-	-
		-						-	-
Kirchstrasse 2 Dorfhuus (TG)	Gäste	31	2	62	0	0.25	-	7.8	
	-						-	-	
				458			17	12	

Abb. 10: Ist-Zustand – Verkehrserzeugung Morgenspitzenstunde (MSP)

Quelle: Wälli AG Ingenieure | Juni 2025

heute	Parkfelder		Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Abendspitzenstunde (ASP)				
	Nutzungsart	Aufteilung bei 15 Parkfeldern	Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten	
	St.Gallerstrasse 9 Aussen - Parkplatz Gemeinde	Öffentlich	40	6	240	0.4	0.4	16.0	16.0
		Vermietet	0	3	0	0.1	0.5	-	-
	St.Gallerstrasse 7 (Thurnhalle, Volg, Wohnen, Bauamt, FW)	öffentlich (TH)	14	6	84	0.4	0.4	5.6	5.6
		öffentlich (Volg)	4	10	40	0.8	0.8	3.2	3.2
		Wohnungen	4	3.5	14	0.4	0.1	1.6	0.4
		BA+FW	5	3.5	17.5	0.05	0.5	0.3	2.5
	St.Gallerstrasse 5 Jugendraum	Besucher	0	3.5	0	0.3	0.3	-	-
		-						-	-
Kirchstrasse 2 Dorfhuus (TG)	Gäste	31	2	62	0.25	0.08	7.8	2.5	
	-								
				458			34	30	

Abb. 11: Ist-Zustand – Verkehrserzeugung Abendspitzenstunde (ASP)

Quelle: Wälli AG Ingenieure | Juni 2025

Die heutige Verkehrserzeugung wird auf ca. 460 Fahrten pro Tag abgeschätzt. In der Spitzenstunde abends sind rund 34 Zu- und 30 Wegfahrten (Total 64 Fahrten/h) zu erwarten.

² Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41)



künftig	Parkfelder			Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Morgenspitzenstunde (MSP)			
	Nutzungsart	Aufteilung bei 15 Parkfeldern		Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten
künftig	St.Gallerstrasse 9 Aussen - Parkplatz Gemeinde	Öffentlich	30	6	180	0.25	0.05	7.5	1.5
		Vermietet	0	3	0	0.5	0.05	-	-
	St.Gallerstrasse 7 (Thurnhalle, Volg, Wohnen, Bauamt, FW)	öffentlich (TH)	14	6	84	0.25	0.05	3.5	0.7
		öffentlich (Volg)	4	10	40	0.1	0.05	0.4	0.2
		Wohnungen	4	3.5	14	0.05	0.3	0.2	1.2
		BA+FW	5	3.5	17.5	0.5	0.05	2.5	0.3
	St.Gallerstrasse 5 Jugendraum	Besucher	0	3.5	0	0.25	0.05	-	-
		-						-	-
	Kirchstrasse 2 Dorfhuus (TG)	Gäste	31	2	62	0	0.25	-	7.8
		-						-	-
	Parkdeck Gde	Besucher	20	6	120	0.25	0.05	5.0	1.0
		vermietet	67	3.5	234.5	0.05	0.05	3.4	3.4
	Übb Holderen	Bewohner	45	3.5	157.5	0.05	0.3	2.3	13.5
		Besucher	5	3.5	17.5	0.05	0.05	0.3	0.3
						927			
						25			
						30			

Abb. 12: Mit Projekt Parkdeck und Überbauung Holderen – Verkehrserzeugung Morgenspitzenstunde (MSP)

Quelle: Wälli AG Ingenieure | Juni 2025

künftig	Parkfelder			Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Abendspitzenstunde (ASP)			
	Nutzungsart	Aufteilung bei 15 Parkfeldern		Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten
künftig	St.Gallerstrasse 9 Aussen - Parkplatz Gemeinde	Öffentlich	30	6	180	0.4	0.4	12.0	12.0
		Vermietet	0	3	0	0.1	0.5	-	-
	St.Gallerstrasse 7 (Thurnhalle, Volg, Wohnen, Bauamt, FW)	öffentlich (TH)	14	6	84	0.4	0.4	5.6	5.6
		öffentlich (Volg)	4	10	40	0.8	0.8	3.2	3.2
		Wohnungen	4	3.5	14	0.4	0.1	1.6	0.4
		BA+FW	5	3.5	17.5	0.05	0.5	0.3	2.5
	St.Gallerstrasse 5 Jugendraum	Besucher	0	3.5	0	0.3	0.3	-	-
		-						-	-
	Kirchstrasse 2 Dorfhuus (TG)	Gäste	31	2	62	0.25	0.08	7.8	2.5
		-							
	Parkdeck Gde	Besucher	20	6	120	0.4	0.4	8.0	8.0
		vermietet	67	3.5	234.5	0.1	0.5	6.7	33.5
	Übb Holderen	Bewohner	45	3.5	157.5	0.4	0.1	18.0	4.5
		Besucher	5	3.5	17.5	0.2	0.2	1.0	1.0
						927			
						64			
						73			

Abb. 13: Mit Projekt Parkdeck und Überbauung Holderen – Verkehrserzeugung Abendspitzenstunde (ASP)

Quelle: Wälli AG Ingenieure | Juni 2025

Die Verkehrserzeugung mit dem Projekt Parkdeck Gemeinde sowie der geplanten Überbauung Holderen wird auf ca. 930 Fahrten pro Tag abgeschätzt. In der Spitzenstunde abends sind rund 64 Zu- und 73 Wegfahrten (Total 137 Fahrten/h) zu erwarten.



MASSGEBLICHE EMPFANGSPUNKTE

Der östliche Teil der Erschliessung stellt einen Ausbau der bestehenden Strasse dar, wonach die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind (massgeblicher Empfangspunkt EP1). Die weiteren Abschnitte stellen einen Neubau dar, welcher die Planungswerte einzuhalten hat (massgebliche Empfangspunkte EP2 und EP3).

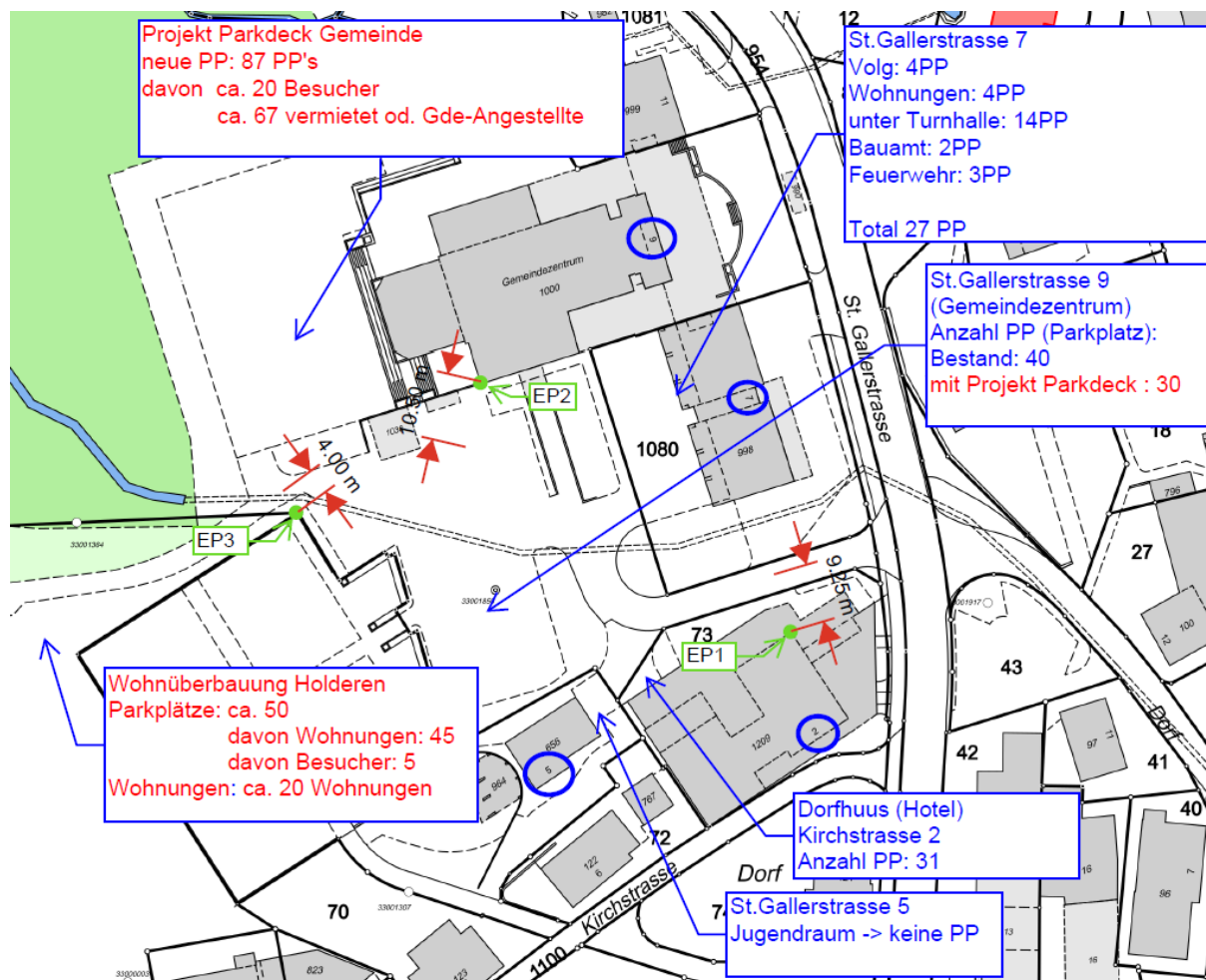


Abb. 14: Verkehrserzeugung und angeschlossene Parkplätze (blau: Bestand, rot: geplant) sowie Empfangspunkte (grün)

Quelle: Wälli AG Ingenieure, ergänzt ERR AG | Juni 2025

MASSGEBLICHE BELASTUNGSGRENZWERTE

In der angrenzenden Grünzone GRiF sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II, in der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE der Empfindlichkeitsstufe III zu berücksichtigen.

Tab. 3: Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung

EMPFINDLICHKEITSSTUFE	PLANUNGSWERT LR		IMMISSIONSGRENZWERT LR	
	TAG	NACHT	TAG	NACHT
II (Grünzone GRiF)	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
III (Kernzone K, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE)	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)



BERECHNETE IMMISSIONSWERTE

Für die drei massgeblichen Empfangspunkte wurde eine Kurzabschätzung der Lärmimmissionen mittels son-ROAD-Webtool³ berechnet:

EP1: EMPFANGSPUNKT DORFHUS GUPF

Massgeblicher Empfangspunkt für Ausbau der Strasse (Immissionsgrenzwert ES III)

- Signalisierte Geschwindigkeit: 30 km/h, Standardbelag, DTV: 1'000 Fahrten, Standardverteilung auf Verkehrsarten (SWISS10), Standardverteilung auf Tag und Nacht
- Strassenbreite: 5.5 m, Distanz zu Strassenmitte: 9.25 m, Spurbreite: 3.0 m (Minimalwert des Tools), Bodenfaktor G: 0, Empfangspunkthöhe: 1.0 m, Sichtwinkel links/rechts: 90°/90°
- Berechnete Beurteilungspegel Lr: Tag: 51.25 dB(A), Nacht: 39.33 dB(A)
- Immissionsgrenzwerte der ES III (Tag: 65 dB(A), Nacht: 55 dB(A)) **werden eingehalten.**

EP2: EMPFANGSPUNKT GEMEINDEHAUS

Massgeblicher Empfangspunkt für Neubau der Strasse (Planungswert ES III)

- Signalisierte Geschwindigkeit: 30 km/h, Standardbelag, DTV: 1'000 Fahrten, Standardverteilung auf Verkehrsarten (SWISS10), Standardverteilung auf Tag und Nacht
- Strassenbreite: 5.35 m, Distanz zu Strassenmitte: 10.5 m, Spurbreite: 3.0 m (Minimalwert des Tools), Bodenfaktor G: 0, Empfangspunkthöhe: 1.0 m, Sichtwinkel links/rechts: 90°/90°
- Berechnete Beurteilungspegel Lr: Tag: 50.70 dB(A), Nacht: 38.78 dB(A)
- Planungswerte der ES III (Tag: 60 dB(A), Nacht: 50 dB(A)) **werden eingehalten.**

EP3: EMPFANGSPUNKT FRIEDHOF

Massgeblicher Empfangspunkt für Neubau der Strasse (Planungswert ES II)

- Signalisierte Geschwindigkeit: 30 km/h, Standardbelag, DTV: 600 Fahrten, Standardverteilung auf Verkehrsarten (SWISS10), Standardverteilung auf Tag und Nacht
- Strassenbreite: 5.0 m, Distanz zu Strassenmitte: 4.0 m, Spurbreite: 3.0 m (Minimalwert des Tools), Bodenfaktor G: 0, Empfangspunkthöhe: 1.0 m, Sichtwinkel links/rechts: 90°/90°
- Berechnete Beurteilungspegel Lr: Tag: 51.01 dB(A), Nacht: 41.20 dB(A)
- Planungswerte der ES II (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)) **werden eingehalten.**

Für diesen Empfangspunkt werden reduzierte Fahrtenzahlen verwendet, da nur noch die untere Ebene des Parkdecks sowie die Überbauung Holderen relevant ist.

FAZIT

Aufgrund der Anzahl Fahrten und der abgeschätzten Immissionswerten ist davon auszugehen, dass sowohl die massgeblichen Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte eingehalten werden.

3.6 GRUNDDIENSTBARKEITEN

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

³ <https://sonroad18.empa.ch>



diesem Falle kann das neue Parkdeck auf Parzelle Nr. 44 und die Tiefgarage der Überbauung Holderen via Parzellen Nrn. 55 und 66 erreicht werden.

4 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das koordinierte Strassenprojekt von Wälli AG Ingenieure zeigt die projektierte Erschliessungsstrasse ab der St. Gallerstrasse bis zur Überbauung Holderen auf. Der Einlenker in die St. Gallerstrasse wird verbreitert, damit während der Bauphase von Parkdeck und Überbauung Holderen Lastwagen von der Kantonsstrasse ohne Wartezeit einfahren können (Begegnungsfall PW/LW im Einlenkerbereich). Anschliessend folgt der Strassenverlauf mehrheitlich der heutigen Zufahrt, wird jedoch abschnittsweise bis zum Gemeindeparkplatz verbreitert.

Auf der Höhe des heutigen Sportplatzes zweigen zwei Zufahrten zum Parkdeck ab und die Erschliessungsstrasse folgt der Friedhofsmauer, um bei der Überbauung Holderen in einem Wendekreis zu enden (für 10 m-Lastwagen, im koordinierten Überbauungsplan Holderen geregelt). Dort zweigen die Tiefgaragenzufahrt und die Fusswegerschliessung zur Überbauung ab sowie ein Fuss- und Radweg, der bis zur Parzelle Nr. 55 führt. Die Gestaltung des Fuss- und Radwegs wird im koordinierten Überbauungsplan Holderen, Parz. Nr. 66, geregelt und so ausgeführt, dass der Weg temporär während ausserordentlichen Ereignissen (z. B. Jahrmarkt, Feste auf dem Gemeindeparkplatz, Militär usw.) mit Autos befahren werden kann. Damit wird das beschränkte Fahrwegrecht sichergestellt, welches zwischen den Parzellen Nrn. 44, 55 und 66 im Grundbuch eingetragen ist.

Mit der vorgesehenen Strassenführung können das Parkdeck sowie die Überbauung Holderen mittels moderater Ausbauten bestehender Erschliessungsanlagen an das öffentliche Strassennetz angebunden werden. Dementgegen hätte die Erschliessung der Überbauung Holderen via Holderenstrasse und Sämmlerweg, wie sie im alten Gemeinderichtplan aus dem Jahr 1996 vorgesehen war, Ausbauten an der Holderenstrasse im Bereich verschiedener privater Vorplätze in einer Ortsbildschutzzone bedingt. Gleichzeitig werden durch die vorgesehene Erschliessung weniger Anwohnende durch die Emissionen des Zufahrtsverkehrs belastet.

Der Fussweg wird entlang der Friedhofsmauer hin zum Gemeindeparkplatz geführt und ermöglicht die fussläufige Erschliessung zum Gemeindezentrum und der Postautohaltestelle. Dabei übernimmt die Trassierung entlang der Friedhofsmauer den bestehenden Geländeverlauf, um das Objekt unter Bundesschutz möglichst nicht zu tangieren.

5 TEILZONENPLAN

Der Teilzonenplan ermöglicht die zonenkonforme Erschliessung des neuen Parkdecks sowie der Überbauung Holderen. Dazu werden die Flächen des Strassenprojekts von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, Übriges Gemeindegebiet ÜG bzw. Grünzonen im Baugebiet GRiF und GRiS in die Verkehrsfläche im Baugebiet VFi umgezont. Ausserdem wird eine kleine Restfläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE der Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung GRiF zugewiesen.



5.1 FLÄCHENBILANZ

Die Anpassungen der Zonenflächen gemäss Teilzonenplan zeigen sich wie folgt:

Tab. 4: Zonenanpassungen

VORHABEN	PARZELLE NR.	ZONENTYP VORHER	ZONENTYP NACHHER	FLÄCHE	TOTAL
Umzonung	44	OE	VFi	561 m ²	696 m ²
		K	VFi	135 m ²	
	66	OE	GRiF	4 m ²	484 m ²
		OE	VFi	67 m ² + 25 m ²	
		GRiF	VFi	276 m ²	
		GRiS	VFi	112 m ²	
	1080	OE	VFi	13 m ²	97 m ²
		K	VFi	84 m ²	
Einzonung	954	ÜG	VFi	14 m ²	14 m ²

Der Teilzonenplan umfasst insgesamt eine Fläche von 1'291 m², die umgezont wird.

In der Gemeinde Rehetobel sind die Strassen derzeit grösstenteils dem übrigen Gemeindegebiet ÜG zugewiesen. Mit der anstehenden Gesamtrevision des Zonenplans ist die Überführung der Strassenflächen in Verkehrsflächen VFi/VFa vorgesehen (vgl. Beschluss S 1.9.4 Umzonung Verkehrsflächen im Gemeinderichtplan). Auf der Parzelle Nr. 954 wird die Strassenfläche bis an das Trottoir heran vom übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Verkehrsfläche im Baugebiet VFi eingezont (Zuweisung von einer Nichtbauzone in eine Bauzone).

Mit der Umzonung von 219 m² aus der Kernzone K in die Verkehrsfläche im Baugebiet VFi wird der für die Kapazitätsberechnung relevante Anteil der Bauzone nur unwesentlich verkleinert. Die Kapazität des Zonenplans wird damit leicht reduziert.

Es werden keine Ein- oder Umzonungen in kapazitätsrelevante Wohn-, Misch- oder Kernzonen vorgenommen. Eine Gesamtbetrachtung ist deshalb in diesem Kontext nicht nötig.

5.2 ÄNDERUNG ZONENPLAN GEFAHREN

Eine Anpassung bzw. der Erlass eines kleinräumigen Zonenplans Gefahren ist aufgrund der fehlenden Gefährdung gemäss Gefahrenkarte nicht angezeigt. Bisher verfügt die Gemeinde Rehetobel noch nicht über einen rechtskräftigen Zonenplan Gefahren.

6 INTERESSENABWÄGUNG

6.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Teilzonenplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.



6.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

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

Tab. 5: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) kantonale/kommunale Schutzobjekte / Objekte unter Bundesschutz	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)	
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)	
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	X
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



6.3 BEWERTUNG DER RELEVANZ

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

Tab. 6: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
1	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) kantonale/kommunale Schutzobjekte / Objekte unter Bundesschutz
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG), inkl. Erfüllung der Waldfunktionen
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

An erster Stelle stehen die Interessen der haushälterischen Bodennutzung, die Schonung der Wohngebiete vor schädlichen bzw. lästigen Einwirkungen, den Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen, den Schutz von Kulturdenkmälern (Objekte unter Bundesschutz) sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, inkl. Erfüllung der Waldfunktionen. An zweiter Stelle stehen die Einordnung der Erschliessungsanlagen in die bebaute und unbebaute Landschaft sowie der Schutz der Gewässer. An dritter Stelle werden die privatrechtlichen Interessen der Anstösser und Grundeigentümerschaft eingeordnet.

6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

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

Tab. 7: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Innenentwicklung	Mit dem moderaten Ausbau der bestehenden Zufahrt zum Gemeindeparkplatz wird der Boden haushälterisch genutzt.
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. Gleichzeitig wird damit eine möglichst direkte Anbindung der neuen Wohnbebauung Holderen an das übergeordnete Strassen- und Verkehrsnetz sichergestellt.
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen	Im Planungsgebiet wird aufgrund der öffentlichen Nachfrage die bestehende, aber nicht offiziell ausgewiesene öffentliche Fuss- und Radwegverbindung entlang des Walds legalisiert. Ausserdem wird die fussläufige Anbindung der Überbauung Holderen zum Gemeindezentrum und zur Postautotaltestelle sichergestellt.
Schutz von Kulturdenkmälern (Objekte unter Bundesschutz)	Der Schutz des bundesrechtlich geschützten Friedhofs wird durch die Berücksichtigung des heutigen Geländeverlaufs gewährleistet, wodurch Eingriffe entlang der Friedhofsmauer auf ein Minimum beschränkt bleiben.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, inkl. Erfüllung der Waldfunktionen	Die Erfüllung der Waldfunktionen wird durch die Einhaltung des Mindestabstands von 1.0 m gegenüber der Waldgrenze gewährleistet.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Einordnung in die Landschaft	Die Erschliessungsanlagen werden grundsätzlich in das gewachsene Terrain eingebettet.
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	Die vorgesehene Erschliessung tangiert den eingedolten Holderenbach nicht mehr als die bestehende Baustrasse.
Nachbarschaftliche Interessen	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. Die vorhandenen Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch können gewährt werden.
Interessen der Grundeigentümerschaften	Die Grundeigentümerschaften erhalten durch die Umzonung die Grundlage für die zonenkonforme Erschliessung der geplanten Vorhaben.

6.5 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Insgesamt berücksichtigt die gewählte Lösung die übergeordnete Planung und die relevanten Interessen vollumfänglich. Mittels Erschliessungsstudien und im Rahmen des Workshopverfahrens (Grundlage für den koordinierten Überbauungsplan Holderen, Parz. Nr. 66) wurden 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).

Die vorgesehene Strassenführung ermöglicht durch einen moderaten Ausbau bestehender Erschliessungsanlagen die verkehrliche Erschliessung von zwei grösseren Bauvorhaben ohne grössere Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Friedhofs unter Bundesschutz. Wald und Gewässer werden beachtet und vor weiteren Einflüssen geschützt.

7 VERFAHREN

7.1 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Der vorliegenden Teilzonenplan Holderen und das Erschliessungsprojekt sind Voraussetzung für den Überbauungsplan Holderen. Die drei Planungen (Überbauungsplan und Teilzonenplan Holderen und das Erschliessungsprojekt) sind zu koordinieren.

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 den Regierungsrat



7.2 VORPRÜFUNG

Der Teilzonenplan Holderen wurde am 18. Dezember 2025 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 16. Februar 2026 nahm das Departement Bau und Volkswirtschaft zum Teilzonenplan Holderen Stellung. In der folgenden Tabelle ist der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht aufgeführt:

Tab. 8: Auswertung Vorprüfungsbericht

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
Mit Schreiben vom 18. Dezember 2025 hat das von Ihnen beauftragte Planungsbüro die oben genannte Planung zur Vorprüfung eingereicht. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt. Die Vorprüfung bezweckt die allfällig notwendige Bereinigung der Planungsinstrumente vor dem Genehmigungsverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
A. AUSGANGSLAGE	
Zur Erschliessung des geplanten Parkdecks auf Parzelle Nr. 44 sowie der Überbauung Holderen auf Parzelle Nr. 66 hat die Einwohnergemeinde Rehetobel ein Erschliessungsprojekt erarbeitet. Dieses gewährleistet die hinreichende Erschliessung der geplanten Hochbauten ab der Kantonsstrasse und stellt die verkehrliche Anbindung dauerhaft sicher. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Zonenkonformität der vorgesehenen Erschliessungsstrasse wurde der Teilzonenplan Holderen ausgearbeitet. Mit diesem werden bestehende Bauzonen (Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone sowie Wohn- und Gewerbezone) im betroffenen Abschnitt in eine Verkehrsfläche im Baugebiet überführt. Das dem Teilzonenplan zugrunde liegende Erschliessungsprojekt wurde im Juni 2025 den zuständigen kantonalen Stellen zur Zustimmung gemäss Art. 36 Abs. 3 des Strassengesetzes (StrG; bGS 731.11) eingereicht. Der Überbauungsplan Holderen wurde durch das Amt für Raum und Wald bereits im Rahmen der Vorprüfung mit Schreiben vom 26. Juli 2024 beurteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B. BEURTEILUNG	
Baureglemente, Zonenpläne und Sondernutzungspläne sind genehmigungsfähig, wenn sie den gesetzlichen Vorgaben sowie der übergeordneten Planung entsprechen und sich als zweckmässig erweisen (Art. 49 Abs. 2, Baugesetz; BauG; bGS 721.1). Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung wurden die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung umfassend geprüft. Die detaillierte Beurteilung ist der beigelegten Prüftabelle zu entnehmen. Nachfolgend werden die wesentlichen Schlussfolgerungen zu den genannten Genehmigungsvoraussetzungen zusammenfassend dargestellt. Sie erhalten in der Beilage die detaillierte Prüftabelle mit der Prüfung aller massgebenden Kriterien. Nachfolgend sind die relevanten Inhalte zusammengefasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
1. ALLGEMEINES	
Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die	Wird zur Kenntnis genommen.



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
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 Bundesrechts Rechnung trägt. Der eingereichte Planungsbericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen im Grundsatz.	
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE	
Der Teilzonenplan Holderen ist mit der übergeordneten Planung und den weiteren Planungsinstrumenten vereinbar. In Bezug auf den Teilzonenplan Holderen besteht kein Anpassungsbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. RECHT- UND ZWECKMÄSSIGKEIT	
Der Teilzonenplan Holderen ist im Grundsatz recht- und zweckmässig und genehmigungsfähig, sofern die in der beiliegenden Prüftabelle genannten Nachweise erbracht werden. Als zentraler Handlungsbedarf ergibt sich folgender Punkt: KAPITEL 4 LÄRMSCHUTZ Die künftigen Verkehrsmengen sowie deren lärmrechtliche Auswirkungen sind im Planungsbericht nicht hinreichend dargelegt. Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist aufzuzeigen. Die detaillierte Beurteilung erfolgt im Plangenehmigungsverfahren des Erschliessungsprojekts. Die entsprechenden Grundlagen und Annahmen sind jedoch im Planungsbericht zum Teilzonenplan in zusammengefasster Form darzustellen, damit die Rechtmässigkeit der Nutzungsplanung überprüfbar ist.	Die voraussichtlichen Fahrtenzahlen, die daraus resultierenden Lärmpegel und eine Gegenüberstellung mit den massgebenden Belastungsgrenzwerten wurde in Kapitel 3.5 ergänzt. In der erwähnten Prüftabelle wurden zusätzlich folgende Punkte angemerkt: • Überprüfung Eindolung Holderenbach: Der Kanton empfiehlt, mit der Projektierung der Erschliessungstrasse den Zustand und die Kapazität der Eindolung zu prüfen, damit das Bauwerk den künftigen Ansprüchen genügt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Eindolung in angemessenem Zustand und genügt den künftigen Ansprüchen. Es wird darauf verzichtet, eine weitergehende Überprüfung vorzunehmen. • Überprüfung Seitenbereiche hinsichtlich Abparzellierung: Der Kanton empfiehlt, die Flächen links und rechts der neu zu gründenden Parzelle zonenmässig jetzt ebenfalls zu prüfen (die neue Strasse ist als selbstständiges Grundstück auszuparzellieren), damit zonenplanmässig keine Kleinstflächen entstehen. Die Zonenflächen sind mit dem Erschliessungsprojekt abgeglichen, es entstehen voraussichtlich keine Kleinstflächen.
C. VERFAHREN	
Das beabsichtigte Verfahren entspricht den Vorgaben gemäss Art. 45 ff. BauG. Der Teilzonenplan Holderen ist materiell und in Bezug auf die Verfahren mit dem Überbauungsplan Holderen und dem Erschliessungsprojekt zu koordinieren.	Im Planungsbericht wird in Kap. 2.7 und 7.4 auf den koordinierten Überbauungsplan hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Kapitel 7.1 ergänzt.
D. ZUSAMMENFASSUNG	
Für den Teilzonenplan Holderen kann unter Vorbehalt gemäss der Ziffer B.3 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

7.3 INFORMATION UND MITWIRKUNG

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

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.

7.4 RECHTSVERFAHREN

Für den Teilzonenplan Holderen ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen. Nach der Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess findet die öffentliche Planauflage des Teilzonenplans (30 Tage) statt. Anschliessend wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Rechtsverfahren des koordinierten Überbauungsplans Holderen, Parz. Nr. 66 und des Strassenprojekts zur Erschliessung Holderen wird parallel durchgeführt.

7.5 GENEHMIGUNG

Der Teilzonenplan Holderen tritt vorbehältlich eines Rechtsmittelverfahrens mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

8 BEILAGEN

B1 STRASSENPROJEKT ERSCHLIESSUNG TG UND ÜBERBAUUNG HOLDEREN, WÄLLI AG INGENIEURE VOM 07.10.2025

