

Teilzonenplanänderung «Parzelle Nr. 814, Mohren», Reute AR

Gemeinde Reute, Kanton Appenzell A. Rh.

Oberegg, 30. April 2026

Projekt Nr. 2024. 401

Planungsbericht

Beilagen:

- Teilzonenplanänderung 1: 1000
- Überbauungsstudie der Bänziger Lutze Architektur AG
- Lärmgutachten Teilzonenplan GS 455 + 814, Mohren (Reute AR) vom 19.02.2026 der PML Ingenieurbüro AG

VERSION MITWIRKUNG

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziele	5
1.3	Planungsablauf	5
2	Übergeordnete Planung	6
2.1	Übersicht relevanter Themen	6
2.2	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	6
2.3	Richtplanung	7
2.3.1	Kantonale Richtplanung	7
2.3.2	Kommunale Richtplanung	7
2.3.3	Innenentwicklungskonzept	9
2.4	Zonenplan	9
2.4.1	Nutzung	9
2.4.2	Schutz	9
2.4.3	Gefahren	10
3	Wichtige thematische Aspekte	11
3.1	Grundwasserschutz	11
3.2	Naturgefahren	11
3.3	Erschliessung	13
3.4	Lärmschutzverordnung	14
3.5	Mehrwertabgabe	15
3.6	Baulandmobilisierung	15
4	Teilzonenplan	15
4.1	Bebauungsstudie	15
4.2	Flächenbilanz	16
4.3	Detailbeschreibung Massnahmen	17
4.4	Vertrag über die Abtretung Bodengrundstücke	18
4.5	Änderung Zonenplan Gefahr	18
4.6	Änderung Zonenplan Schutz	18
5	Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung	19
5.1	Allgemein	19
5.2	Ermittlung und Bewertung relevanter Interessen	19
5.3	Abwägung der Interessen	21
5.4	Nachweise	21
6	Verfahren	22
6.1	Information und Mitwirkung	22
6.2	Vorprüfung	22
6.3	Verfahrensablauf	22
6.4	Genehmigung	22

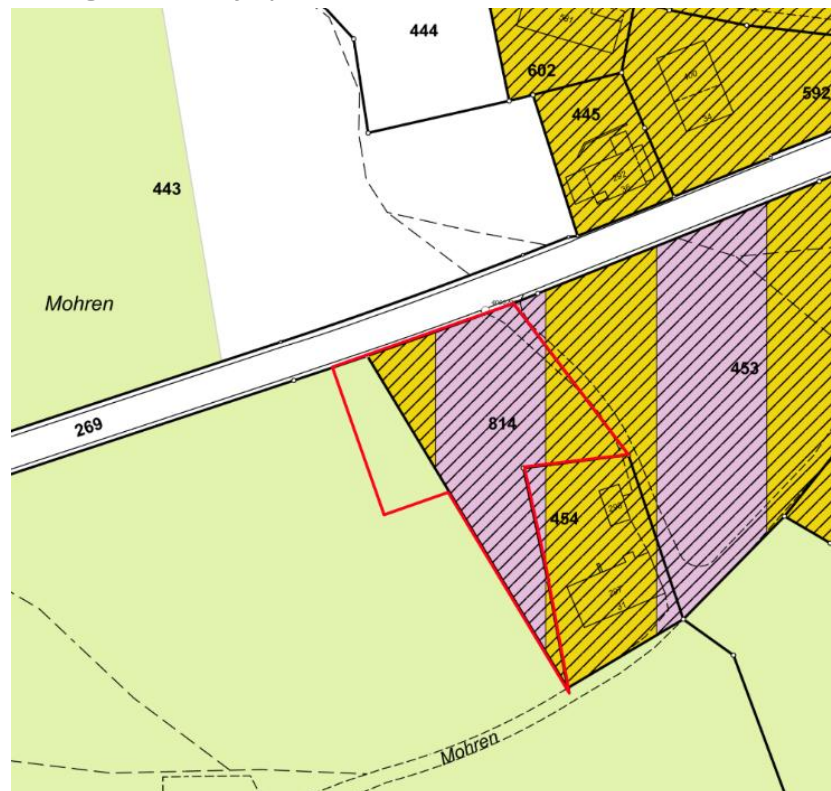
1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Das Planungsgebiet «Parzelle Nr. 814, Mohren», Gemeinde Reute AR, liegt an der Kantonsstrasse Reute-Altstätten, welche als Lokalverbindungsstrasse dient (vgl. Abbildung 1). Der Projektperimeter umfasst die Fläche der Parzelle Nr. 814 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 455, Gemeinde Reute AR.

Der aktuell gültige Zonenplan ist rechtskräftig seit dem 07.01.1992 und soll durch die Planung geändert werden, um die Baulandfläche zu optimieren sowie eine effiziente Bebauung zu ermöglichen. Um eine wirtschaftliche Wohnbebauung zu realisieren ist daher eine Ein- und Auszonung notwendig, da ein Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche in der Landwirtschaftszone liegt.

Abbildung 1: Standort Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Wohn- und Gewerbezone (WG2) mit Quartierplanpflicht nach Art. 22 des kantonalen Baugesetzes. Eine Übersicht über das Planungsgebiet geben die Abbildung 2 bis Abbildung 3.

Abbildung 2: Orthofoto mit Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Orthofoto mit AV).

Abbildung 3: Ortsbegehung





Quelle: Eigene Fotos, 29.11.2024

1.2 Ziele

Mithilfe der vorliegenden Teilzonenplanänderung soll die Form der Parzelle Nr. 814 optimiert werden. Dies dient der besseren Ausnützung der Baulandfläche, was anhand der exemplarischen Überbauungsstudie der Bänziger Lutze Architektur AG, Stand 16.02.2023 (vgl. Kapitel 4.1) deutlich wird.

1.3 Planungsablauf

Für die Änderung des Teilzonenplans kommt das Verfahren gemäss Art. 14 des kantonalen Baugesetzes (BauG) zur Anwendung. Dementsprechend sind die folgenden Schritte erforderlich:

- Vorprüfung (Art. 45 BauG)
- Information und Mitwirkung der Betroffenen, Anwohnenden sowie der Bevölkerung (Art. 6 BauG / Art. 5 BauR)
- Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren (Art. 46/47 BauG)
- Erlass durch den Gemeinderat (Art. 48 BauG)
- Fakultatives Referendum (Art. 48 BauG)
- Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 49 BauG)

2 Übergeordnete Planung

2.1 Übersicht relevanter Themen

Tabelle 1: Planungsinstrumente

Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	Keine Einträge
Bundesinventar der historischen Verkehrswege	Grenzt an Strasse mit historischem Verlauf
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet (siehe Abbildung 4)
Kantonaler Schutzzonenplan	Landwirtschaftliche Nutzungsfläche
Nutzungsplan und Baureglement	Wohn- und Gewerbezone WG2 mit Sondernutzungspflicht (siehe Kapitel 2.4)
Naturgefahren	Geringfügige Gefährdung (siehe Abbildung 8: Zonenplan Gefahr)
Wald	nicht tangiert
Gewässer	nicht tangiert
Altlasten	keine bekannt

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

2.2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Gemäss Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden für eine haushälterische Nutzung des Bodens und die Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten. Raumwirksame Tätigkeiten werden aufeinander abgestimmt, um die erwünschte Entwicklung des Landes zu verwirklichen. Die Landschaft soll dabei durch die mit der Planungsaufgabe betrauten Behörde geschont werden.

Innerhalb Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land einer neuen Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet;
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Durch die Neueinzonung entsteht eine optimierte Baulandfläche, welche sich gemäss Bebauungsstudie (vgl. Kapitel 4.1) für eine Bebauung eignet. Die Vorgaben von Art.15 RPG sind erfüllt.

2.3 Richtplanung

2.3.1 Kantonale Richtplanung

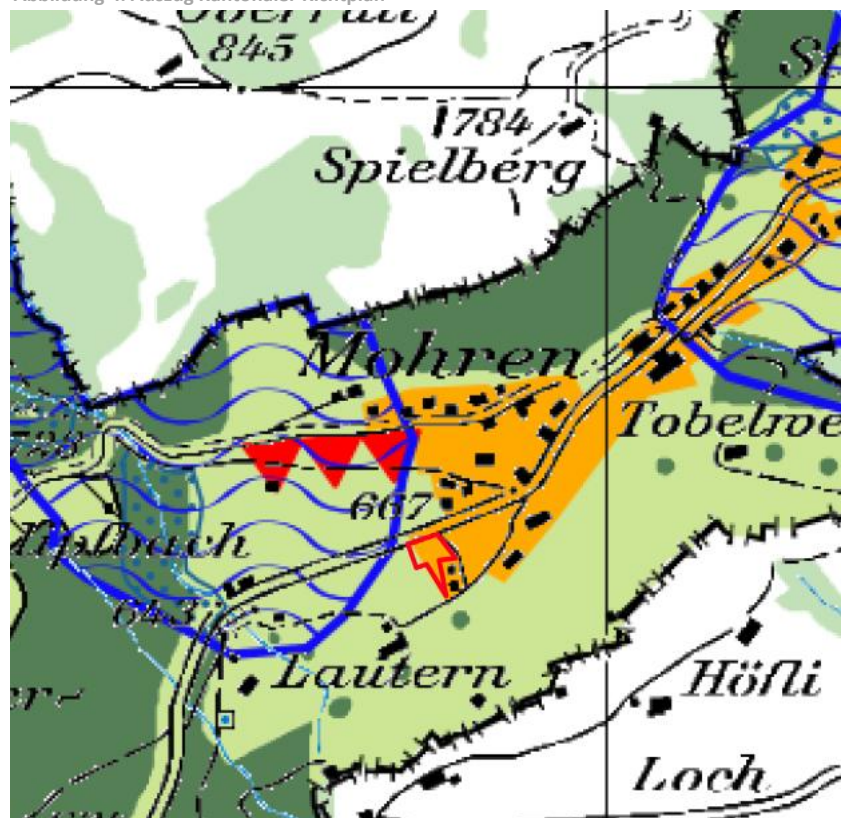
Der Richtplan des Kantons Appenzell Ausserrhoden sieht vor, dass der Kanton sich eigenständig entwickelt mit moderatem Wachstum auf Basis der vorhandenen Qualitäten und Eigenschaften. Innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen findet auch zukünftig Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum statt (S1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen).

Der flächengleiche Landabtausch zwischen den Parzellen Nr. 455 und 814 erfolgt nach rechtskräftigem Abschluss der Teilzonenplanänderung. Eine entsprechende Vereinbarung wurde beim Kauf des Grundstückes Nr. 814 abgeschlossen.

Im Falle einer Einzonung ist mit einem Bebauungskonzept (vgl. Kapitel 4.1) der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen. Um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen, sind Gemeinden gemäss Art. 56 BauG dazu angehalten, dementsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Gemäss Richtplankarte ist das Plangebiet dem «Siedlungsgebiet» (orange) zugeschrieben. Die umgebenen Gebiete südlich und westlich des Plangebiets sind als «Landwirtschaftsgebiet, Nichtbaugelände» (hellgrün) bezeichnet.

Abbildung 4: Auszug Kantonalen Richtplan

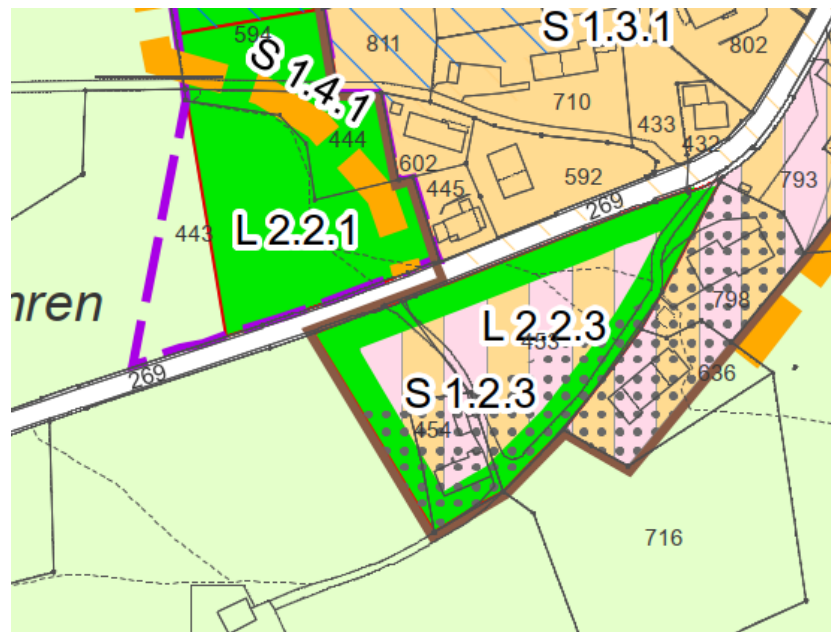


Quelle: Geoportal.ch (Richtplankarte, kantonale Darstellung).

2.3.2 Kommunale Richtplanung

Im Gemeinderichtplan von Reute ist das Plangebiet teilweise als «kommunales Ortsschutzgebiet» (punktiert) markiert sowie als «provisorische Erweiterung des Landwirtschaftsgebiets» (grün umrandet).

Abbildung 5: Gemeinderichtplan Reute



Quelle: Gemeinderichtplan Siedlung und Landschaft, ERR Raumplaner AG.

Im Richtplantext der Gemeinde Reute (Stand 2021) finden sich zum Plangebiet folgende Einträge:

- Die allgemeine Förderung von Baulücken (S 1.3 Siedlungsentwicklung nach Innen / Umstrukturierungsgebiete)
- Bauzonenverlagerung zugunsten einer besseren Lage (S. 1.2 Bauzonendimensionierung iVm S. 1.2.3)
- Einzonungen mit funktionierenden und ortsbaulichen Bebauungs- und Erschliessungslösung (S 4.1 Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet))
- Mohren besitzt ein gutes Grundangebot für ältere und pflegebedürftige Personen (S 6.3 Gesundheit /Fürsorge)
- Plangebiet Teil der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone (S 7.1 Ortsbildschutz kommunal)
- Nicht benötigte Baugebiete sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen sowie die provisorische Erweiterung der Landwirtschaftszone (L 2.2 Landwirtschaftsgebiet iVm L 2.2.3)
- Gefahrenkarte, mittlere Gefährdung, Bebaubarkeit und der Umgang mit der Gefährdung sowie Massnahmen müssen vor der Einzonung gelöst werden (L 7.1.2 Naturgefahren)

Durch die flächengleiche Ein- und Auszonung reduziert Reute das Siedlungsgebiet nicht. Das Vorhaben ermöglicht eine effizientere Bebauung gemäss der Überbauungsstudie und stellt den Nachweis dar, weshalb die Siedlungsgrenze verschoben werden muss.

Die geplante Bebauung steht nicht im Widerspruch zum Gemeinderichtplan von Reute.

2.3.3 Innenentwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept-Strategie Innere Entwicklung der Gemeinde Reute setzt verschiedene Strategien und Ziele für die Gemeinde fest. Dies wurde aufgestellt, um der Förderung der Innenentwicklung, aufgrund der Zustimmung des neuen Raumplanungsgesetzes, Rechnung zu tragen. Für das Planungsgebiet sind folgende Strategien vorgesehen:

- Bauliche Entwicklung an Standorten, wo keine neue Erschliessung notwendig ist;
- Überbauung der bestehenden Bauzonen fördern;
- Anbindung von Mohren an das Dorf soll verbessert werden
- Qualität der baulichen Entwicklung verbessern.

2.4 Zonenplan

2.4.1 Nutzung

Abbildung 6 zeigt den aktuellen Zonenplan (Stand November 2024) für das Planungsgebiet. Der Perimeter umfasst die Wohn- und Gewerbezone WG2 mit Sondernutzungsplanpflicht (lila-gelb grundiert / schraffiert).

Das Plangebiet wird umschlossen von der Landwirtschaftszone L (hellgrün grundiert), der Wohn- und Gewerbezone WG2 (gelb-lila gestreift / schraffiert) sowie dem übrigen Gemeindegebiet (weiss grundiert). Es befindet sich gemäss Zonenplan an Randlage der Bauzone. Für das Planungsgebiet liegt kein Quartierplan vor.

Abbildung 6: Auszug Zonenplan mit Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Nutzungsplan, kantonale Darstellung).

2.4.2 Schutz

Der Richtplan des folgenden Karteausschnittes «Zonenplan Schutz» wird ersichtlich, dass das Planungsgebiet eine Ortsbildschutzzone tangiert. Durch die Zonenanpassung fällt ein Teil der bisherigen Ortsbildschutzzone neu in die Landwirtschaftszone. Diese Fläche soll auch der Schutzzone entlassen werden. Die Ortsplanungskommission hat auf Anraten der Denkmalpflege entschieden, die übrige Ortsbildschutzzone zu erhalten, da das Bauvorhaben gemäss Bebauungsstudie dem Schutzinteresse nicht entgegenstehen.

Abbildung 7: Zonenplan Schutz mit Projektperimeter

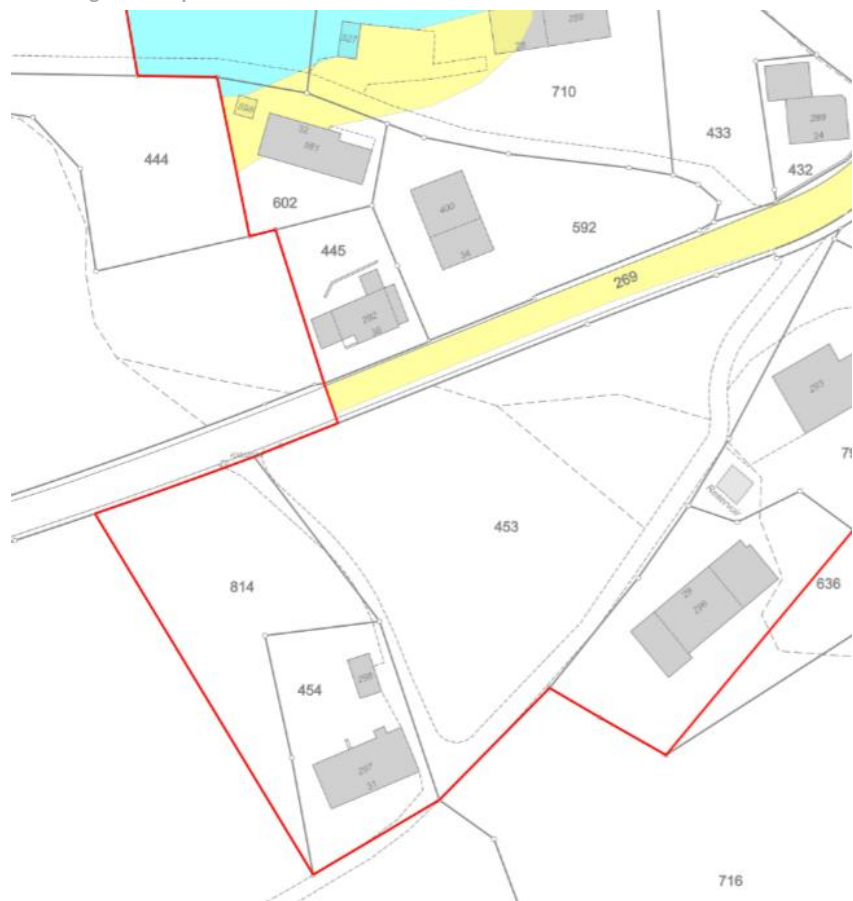


Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan Schutz, kommunale Darstellung).

2.4.3 Gefahren

Die in der kantonalen Gefahrenkarte enthaltenen Naturgefahren sind bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 8). Innerhalb des Plangebiets liegt keine Gefährdung vor. Die angrenzende Heidenstrasse weist eine geringe Gefährdung (hellgelb) durch Wasser auf.

Abbildung 8: Zonenplan Gefahr



Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan Gefahr, kommunale Darstellung).

Mit der vorliegenden Anpassung der Nutzungsplanung muss ebenfalls der entsprechende Zonenplan Gefahr sowie Schutz der Gemeinde Reute angepasst werden. Die Anpassung erfolgt im gleichen Verfahren.

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet tangiert im Nordwesten leicht einen «Gewässerschutzbereich A_U». Die vorgesehene Bebauung hat darauf jedoch kaum Auswirkungen.

Abbildung 9: Auszug Grundwasserschutz

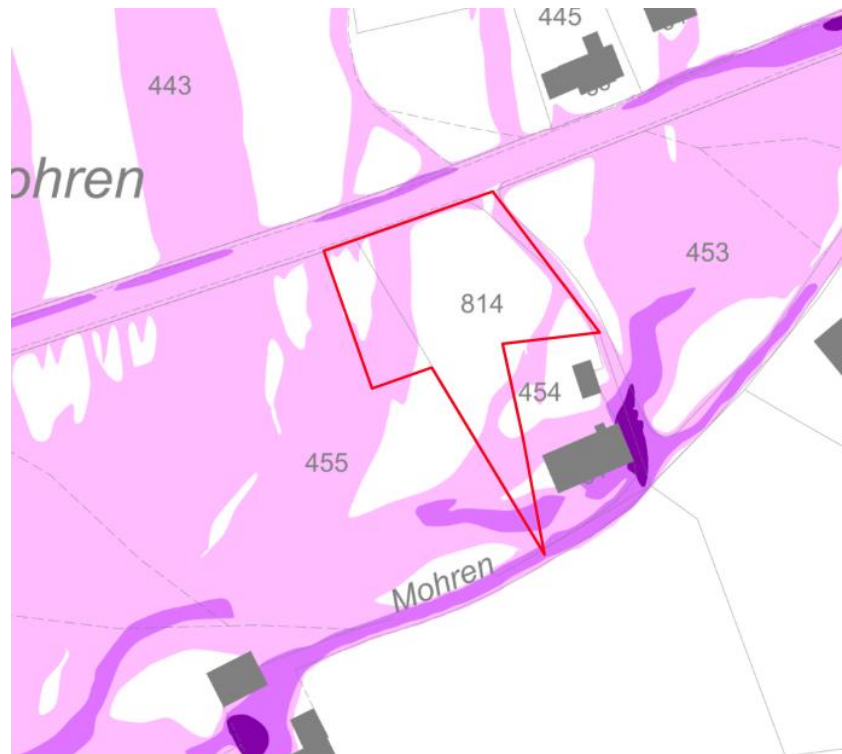


Quelle: Geoportal.ch (Grundwasserschutz).

3.2 Naturgefahren

Innerhalb der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wird das Risiko des abfliessenden Regenwassers aufgezeigt. Entlang der Kantonsstrasse im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 814 ist die Gefahr eines erhöhten Oberflächenabflusses, Fliesstiefe $h \leq 0.1$ m (vgl. Abbildung 10) vorhanden. Aufgrund der Einfärbung ist jedoch von keinem erhöhten Risiko auszugehen.

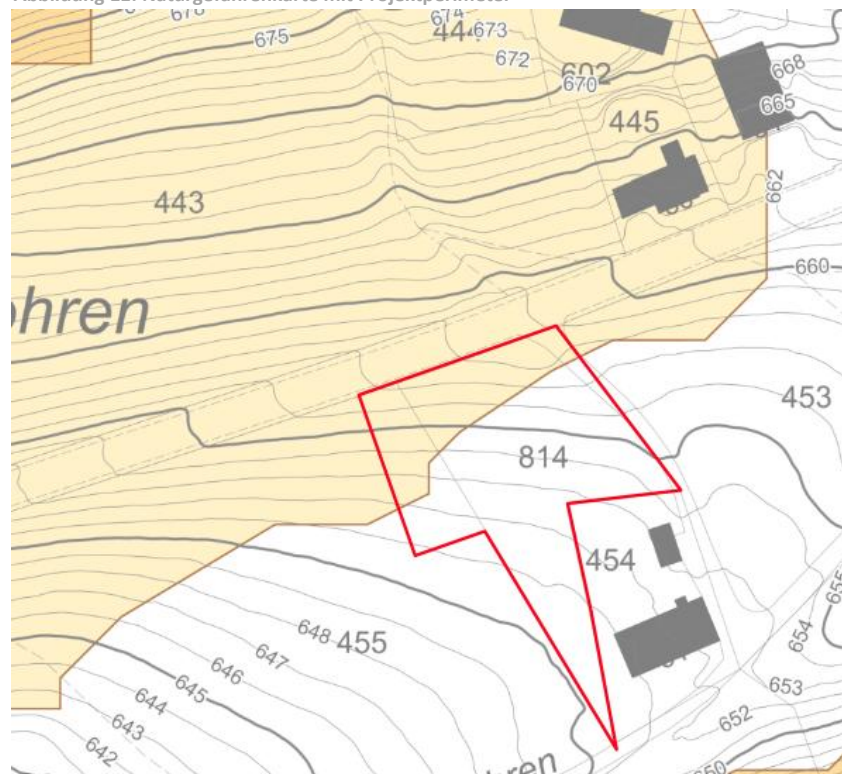
Abbildung 10: Oberflächenabfluss mit Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, kantonale Darstellung).

Gemäss der Naturgefahren Hinweiskarte liegt innerhalb des Planungsgebiets im nördlichen Teil ein Transit- und Ablagerungsgebiet zur Kantonsstrasse hin vor (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Naturgefahrenkarte mit Projektperimeter

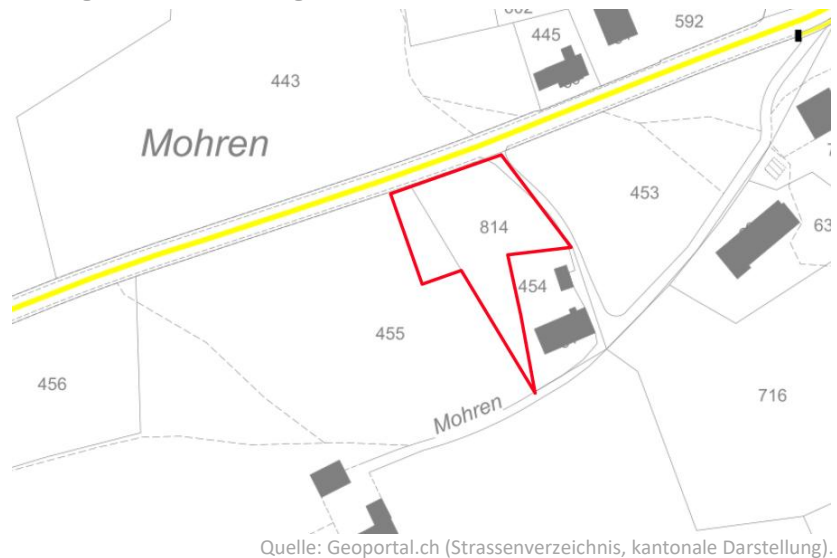


Quelle: Geoportal.ch (Naturgefahren Hinweiskarte, kantonale Darstellung).

3.3 Erschliessung

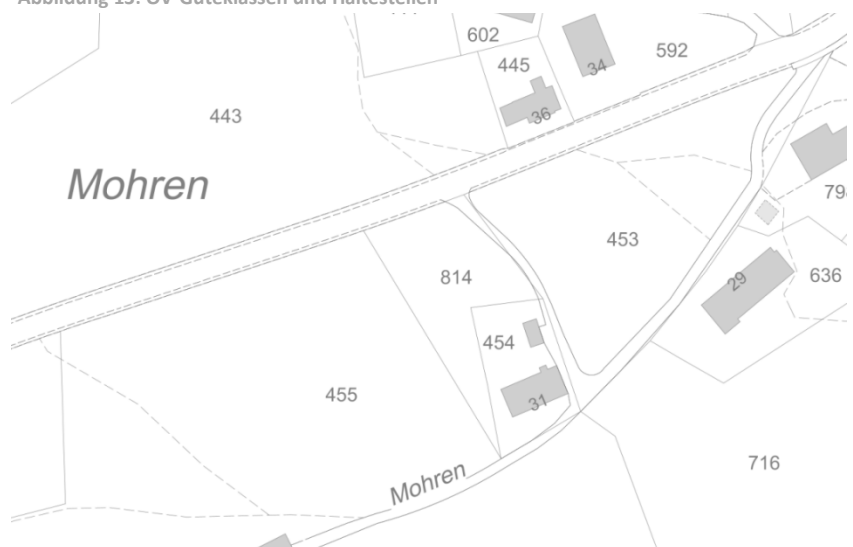
Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Kantonsstrasse «Heiden-erstrasse» (Erschliessungsstrasse) an, welche als Lokalverbindungsstrasse dient (vgl. Abbildung 12). Ebenso wird das Gebiet durch eine bereits bestehende private Erschliessungsstrasse erschlossen, welche die Heiden-erstrasse mit der Lautern-Strasse verbindet. Aufgrund der bekannten Lärmquellen ist mit keinen erhöhten Lärmwerten zu rechnen.

Abbildung 12: Strassenklassierung



Anhand der Güteklassen für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird deutlich, dass der Perimeter ausserhalb der Güteklassen liegt. In circa 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle «Grütli», welche durch die Postautolinie 227 (Altstätten SG, Stadt-Reute AR, Dorf) befahren wird. Ein flächengleicher Zonenabtausch ist gemäss des kantonalen Richtplans möglich, sofern die ÖV-Erschliessung des einzuzonenden Gebiets die gleiche Güteklasse aufweist wie das auszuzonende Gebiet. Dies ist bei den Parzellen Nrn. 814 und 455 der Fall.

Abbildung 13: ÖV-Güteklassen und Haltestellen



Bei einer Einzonung der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone müssen gewisse Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Aufgrund dessen wurde die Firma PML Ingenieurbüro AG beauftragt, ein Lärmgutachten für den Teilzonenplan Mohren durchzuführen (vgl. Beilage).

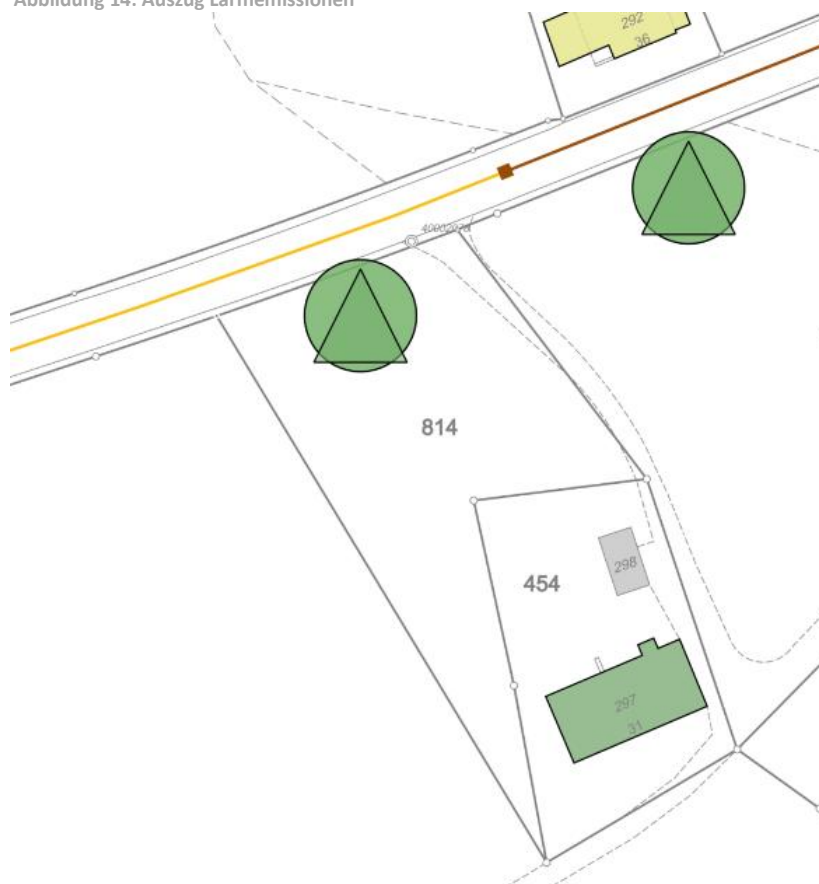
Das Plangebiet ist gering durch Verkehrslärm von der Heidenerstrasse vorbelastet. Für Wohnräume gelten die Immissionsgrenzwerte ES III von 65 dB (A) am Tag und in der Nacht 55 dB(A).

Neue Anlagen dürfen durch Lärmemissionen nicht zu einer Überschreitung des Planungswerts innerhalb lärmempfindlicher Wohnräume führen. Für das Plangebiet zählt die Empfindlichkeitsstufe III von 60 Dezibel am Tag und 50 Dezibel in der Nacht (vgl. Art. 7 LSV).

Sowohl auf Parzelle Nr. 814 als auch auf der neu einzuzonenden Teilfläche der Parzelle Nr. 455 sind die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung am Tag und in der Nacht eingehalten. Auf der betroffenen Teilfläche von Parzelle Nr. 455 sind die Planungswerte für Strassenlärm bei Wohnnutzung auf der frontalen Fassade überschritten, sonst jedoch überall eingehalten. Somit sind auf diesem Abschnitt Massnahmen gemäss Kapitel 2.11 des Lärmgutachtens zu ergreifen.

Mit dem vorliegenden Gutachten ist der Nachweis erbracht, dass bei der geplanten Teilzonenplanänderung die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm eingehalten sind, respektive die Planungswerte mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können.

Abbildung 14: Auszug Lärmemissionen



Quelle: Geoportal.ch (Strassenlärm, kantonale Darstellung).

3.5 Mehrwertabgabe

Gemäss Art.56b BauG unterliegen Vorteile, welche durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (durch die Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Dies dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch die Planungsmassnahmen entstehen, ab einem Mehrwert von mindestens 20'000 Fr. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

Der massgebliche Bodenwert wird von der Grundstücksschätzungsbehörde ermittelt. Die Mehrwertabgabe wird durch den Gemeinderat festgesetzt und im Grundbuch festgehalten. Im Zuge einer Überbauung oder eines Verkaufs wird die Abgabe fällig.

3.6 Baulandmobilisierung

Art.56 BauG legt fest, dass Gemeinden dafür Sorge tragen, dass Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

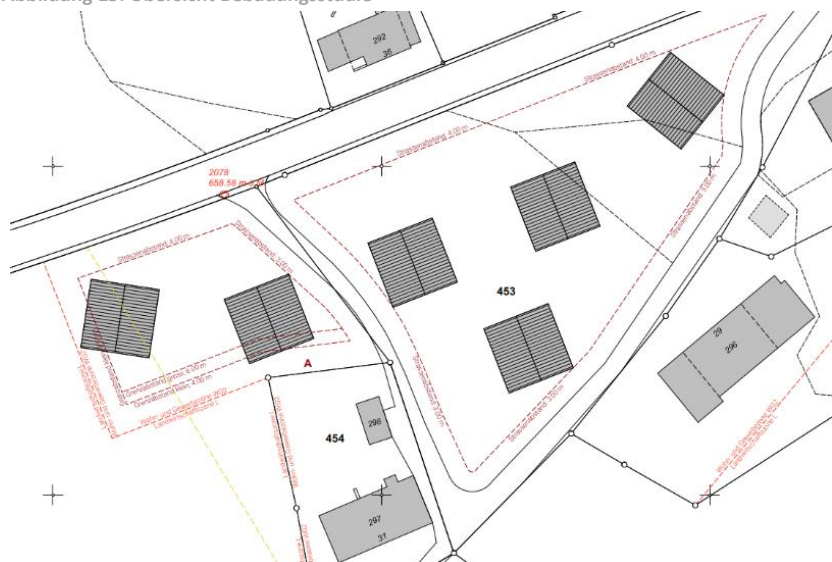
Bei dem Kauf des Grundstücks Parzelle Nr. 814 erklärte sich die Verkäuferin einverstanden mit der geplanten Baulandumlegung. Die Vorbereitungen der Teilzonenplanung und des Sondernutzungsplans erfolgen auf Kosten des Käufers. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

4 Teilzonenplan

4.1 Bebauungsstudie

Um eine effiziente Bebauung des Baufeldes zu ermöglichen, ist eine Teilzonenplanänderung notwendig. Anhand einer ersten, exemplarischen Überbauungsstudie der Bänziger Lutze Architektur AG, Stand 16.02.2023 wird deutlich, dass durch die Teilzonenplanänderung eine verbesserte Ausnutzung der Baulandflächen erreicht werden kann (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Übersicht Bebauungsstudie



Quelle: Bebauungsstudie Bänziger Lutze Architektur AG.

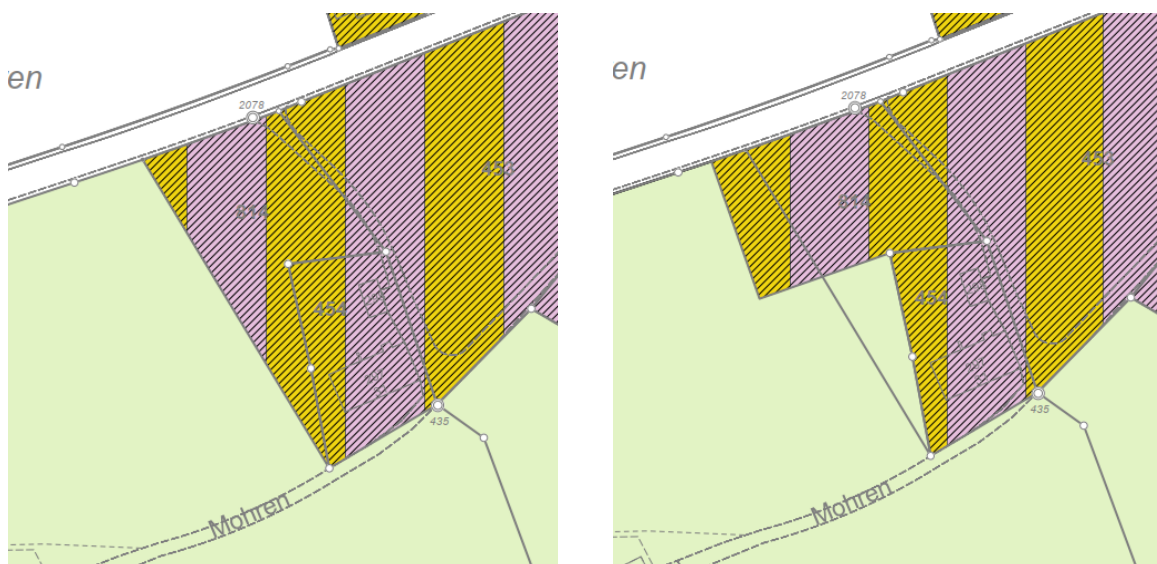
Hierfür wird ein Teil der WG2-Fläche ausgezont und flächengleich ein Teil der Landwirtschaftszone eingezont. Von Parzelle Nr. 814 werden somit 274 m²

von Wohn- und Gewerbezone zu Landwirtschaftszone und bei Parzelle Nr. 455 werden 274 m² von Landwirtschaftszone zu Wohn- und Gewerbezone.

Das Dokument der Überbauungsstudie ist als Beilage aufgeführt, jedoch aber nicht verbindlich.

Die nachstehende Abbildung 16 zeigt einen Ausschnitt des bestehenden und neuen Zonenplans.

Abbildung 16: Ausschnitt Zonenplan bestehend/neu



Quelle: Teilzonenplanänderung, Gemeinde Reute, Hersche Ingenieure AG.

4.2 Flächenbilanz

Nachstehend werden die von der Zonenplanänderung betroffenen Parzelle tabellarisch aufgeführt. Die von der Umzonung betroffen sind dabei 274 m² (**fett** markiert).

Tabelle 2: Flächenbilanz

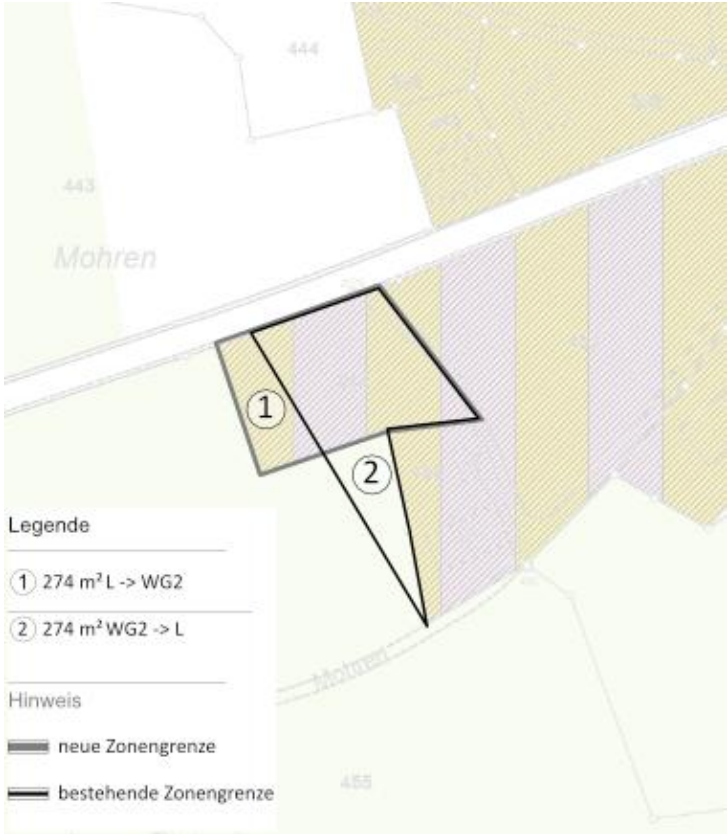
Parz. Nr.	Grundeigentümer	Zonenplan bestehend		Zonenplan neu	
		Fläche	Zone	Fläche	Zone
814	Einwohnergemeinde Reute Dorf 19 9411 Reute AR	1118 m ²	WG2	844 m ²	WG2
				274 m²	L
455	Studer Ineichen Agnes Mohren 33 9411 Reute	0 m ²	WG2	274 m²	WG2
		29951 m ²	L	29677 m ²	L
		1647 m ²	WA	1647 m ²	WA
		148 m ²	GW	148 m ²	GW

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

Die Umzonung erfolgt flächengleich, sodass die beteiligten Parzellen ihre Flächen beibehalten (vgl. Abbildung 17).

Aufgrund des flächengleichen Abtauschs vergrössert sich die Bauzonenfläche der Gemeinde durch die Teilzonenplanänderung nicht.

Abbildung 17: Kompensationsflächen



Quelle: Eigene Darstellung der Hersche Ingenieure AG.

4.3 Detailbeschreibung Massnahmen

Tabelle 3: Erläuterung

Parzelle Nr. 814 projiziert (nach flächengleichem Landabtausch mit Parzelle Nr. 455)			
Fläche (m²)	1118	Eigentümer	Einwohnergemeinde Reute
Zone alt	WG2	Zone neu	WG2 (teil L zu WG2, siehe Abb. 17)



Ausschnitt Teilzonenplanänderung Parzelle Nr. 814

Erläuterungen:

Aufgrund der unzweckmässigen Form der Parzelle Nr. 814 eignet sich diese nur bedingt zur Bebauung, dies wird insbesondere deutlich anhand der exemplarischen Überbauungsstudie (vgl. Kapitel 4.1).

Die neue Zonengrenze wird so gelegt, dass ein geeignetes Baufeld entsteht. Hierfür wird die spitzzulau- fende Teilfläche flächengleich westlich an die Parzelle angehängt, wodurch der Teil Landwirtschaftszone zur Wohn- und Gewerbezone und der entfernte Spitz zur Landwirtschaftszone wird (vgl. Abbildung 17). Hierdurch entsteht ein effizientes, optimal nutzbares Baufeld, welches sich in der Form an die übrigen Baufelder anpasst.

Der flächengleiche Landabtausch zwischen den Parzellen Nr. 455 und 814 erfolgt nach rechtskräftiger Er- ledigung der Teilzonenplanänderung.

Quelle: Eigene GIS-Auswertung, Darstellung.

4.4 Vertrag über die Abtretung Bodengrundstücke

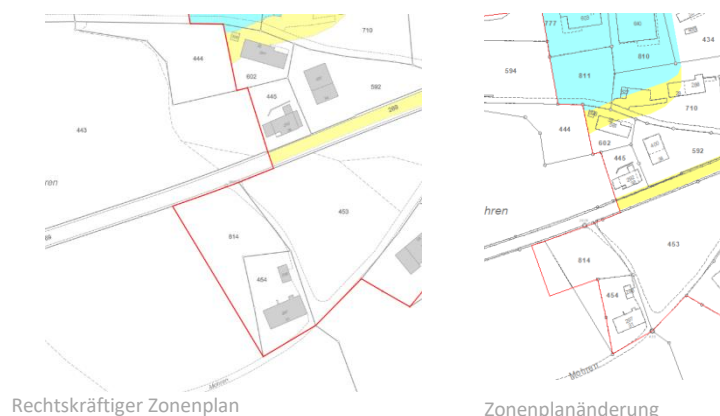
Beim Kauf des Grundstücks Nr. 814 durch die Gemeinde Reute erklärte sich die Verkäuferin – welche auch Eigentümerin des Grundstücks Nr. 455 ist - mit der geplanten Landumlegung und Umzonung vertraglich einverstanden.

4.5 Änderung Zonenplan Ge- fahr

Aufgrund der vorliegenden Umzonung ist der kommunale Zonenplan Gefahr im gleichen Verfahren anzupassen. Da die beabsichtigte Einzonung aus- serhalb des untersuchten Gefahrenkartenperimeters liegt, ist eine Erweite- rung der Gefahrenkarte notwendig. Das Fachorgan Naturgefahren hat die Er- weiterung der Gefahrenkarte in Auftrag gegeben.

Nordöstlich des Plangebiets grenzt eine Gefahrenzone für geringe Gefähr- dung (gelb) an.

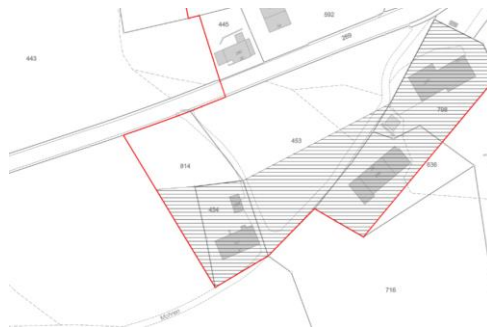
Die Erweiterung der Gefahrenkarte hat ergeben, dass keine weitere Gefähr- dung durch Wasser ausgewiesen wird und im Planungsgebiet auch keine Ge- fährdung durch Rutschung, Sturz und Lawinen besteht.



4.6 Änderung Zonenplan Schutz

Mit der Zonenplanänderung ist gleichzeitig auch eine Anpassung des Zonen- plans Schutz notwendig. Die Ortsbildschutzkommission hat auf Anraten der Denkmalpflege beschlossen, die Ortsbildschutzzone Mohren zu erhalten und

an den neuen Verlauf des Siedlungsgebiets gemäss der vorliegenden Teilzonenplanänderung anzupassen. Die Umsetzung der Überbauung gemäss der Bebauungsstudie ist trotz des Ortsbildschutzes möglich, da die Schutzwürdigkeit des Gebietes bestehen bleibt.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung

5 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

5.1 Allgemein

Im Rahmen der Grundlagenanalyse wurde die übergeordnete Planung behandelt und im Kapitel 2.4 dieses Berichts die für die Teilzonenplanänderung relevanten Inhalte festgehalten.

Durch die Ein- und Auszonung entlang der Heidenerstrasse entsteht die Möglichkeit eines neuen Baufeldes mit Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten, was anhand der Bebauungsstudie deutlich wird.

Sie steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder zu den kantonalen Planungsinstrumenten. Nachstehend werden die in Bezug auf die Teilzonenplanänderung relevanten Interessen ermittelt, bewertet und gegeneinander abgewogen. Die Abwägung erfolgt im Kapitel 5.3.

5.2 Ermittlung und Bewertung relevanter Interessen

Siedlungsentwicklung nach innen

Relevant für die vorliegende Planung ist der Grundsatz und das Ziel der Raumplanung gemäss Art.1 Abs.2 des Bundesgesetzes für die Raumplanung RPG. Diese schreibt vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Zudem sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Es sind Schritte einzuleiten, um ungenutzte oder brachliegende Flächen in Bauzonen besser zu nutzen sowie die Möglichkeit Siedlungsflächen zu verdichten.

Durch das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Reute und den Gemeindegerichtplan werden Ziele und Grundsätze bezüglich der Innenentwicklung des Bundes konkretisiert. Von Bedeutung für das Teilgebiet Mohren ist die minimale bauliche Entwicklung durch das Auffüllen bestehender Parzellen sowie eine Anbindung an das Dorf.

Durch die Bebauung kann eine Lücke am Siedlungsrand geschlossen werden sowie dem kurz-/mittelfristigen Ziel des kommunalen Richtplans der Bauentwicklung nachgekommen werden. Durch die Ein- und Auszonung kommt es

innerhalb des Gemeinderichtplans zu einer geringfügigen Verschiebung des Siedlungsrandes.

Bewertung: Allgemein ist das Interesse der Innenentwicklung als bedeutend zu gewichten. Die Erfüllung der Ziele ist als kommunales Interesse zu werten.

Ortsbildschutz

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung liegen zum Teil in einer Ortsbildschutzzone. Aufgrund dessen sind die Interessen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Im Zuge der Teilzonenplanänderung sieht man von der Ortsbildschutzzone Mohren ab. Dies wurde von der Ortsplanungskommission beschlossen.

Bewertung: Das Interesse des Ortsbildschutzes ist als kommunales Interesse zu werten.

Wohnqualität

Durch die Ein- und Auszonung und die dadurch vereinfachte und kompaktere Nutzung der Baulandfläche wird die Bau- und Nutzungsdichte innerhalb des Gebietes erhöht. Die Verdichtung und Stärkung der Siedlungsqualität stellt eine Strategie auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene dar.

Durch die zusätzliche Bebauung kann es zu Einschränkungen der anwohnenden Personen im Hinblick auf Lärm und Mehrverkehr kommen. Die Belebung des Gebietes, die durch die Teilzonenplanänderung einhergeht, liegt jedoch im Interesse der Anwohnerschaft und der künftigen Bewohnerschaft. Durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung sind keine übermässigen Immissionen zu erwarten.

Bewertung: Das Interesse der Wohnqualität in Bezug auf die Innenentwicklung ist als nationales Interesse zu werten. Die Interessen der Anwohnerschaft sind als private Interessen einzustufen und durch die kantonale und kommunale Gesetzgebung geschützt.

Erhalt von Landwirtschaftsflächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine gleichzeitige Einzonung und Auszonung handelt, findet ein flächengleicher Abtausch statt (vgl. Kapitel 4.3). Von der Planung sind keine Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan betroffen.

Der flächengleiche Abtausch und die Optimierung der Parzelle Nr. 814 hat keine Auswirkung auf die Bewirtschaftung der Fläche.

Bewertung: Der Erhalt von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen ist als nationales Interesse zu werten.

Verkehr

Durch die Aus- und Einzonung wird eine effizientere Bebauung der Baulandfläche ermöglicht. Infolge einer möglichen Bebauung erhöht sich die Nutzungsdichte des Gebietes, was sich auf die Nutzung des Strassennetzes auswirkt.

Bewertung: Die Koordination der Siedlungsentwicklung und des Verkehrs ist als kommunales Interesse zu werten.

5.3 Abwägung der Interessen

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Teilzonenplanänderung den übergeordneten Zielen der Raumplanung entspricht. Die flächengleiche Aus- und Einzonung schafft die Voraussetzung für die Baulandmobilisierung und die effizientere Ausnutzung des Gebietes.

Gemäss dem Gemeinderichtplan von Reute ist die Gemeinde prädestiniert als ländliche Wohngemeinde, welche viele ungenutzte Potenzialflächen aufweist. Durch die Aus- und Einzonung und die dadurch einhergehende geringfügige Verschiebung des Siedlungsrandes kann eine Baulücke geschlossen werden. Durch das vorliegende Projekt wird eine mögliche Lösung, ganz im Sinne einer haushälterischen und raumplanerischen sinnvollen Bodennutzung, aufgezeigt, welche sich gut in die bestehende Bebauung einfügt.

Die gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz kommt einer zukünftigen Bebauung zugute. Das Gebiet Mohren liegt jedoch nicht innerhalb einer ÖV-Gütekategorie, weshalb die Anwohnenden teilweise auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind.

Die Ortsbildschutzzone Mohren wird aufgehoben. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Anpassung der Ortsbildschutzzone den Interessen der Gemeinde Reute entsprechen und daher angemessen berücksichtigt werden.

Schlussfolgerung

In der Auseinandersetzung mit den relevanten Interessen wird durch die Teilzonenplanänderung die Qualität des Gebietes sichergestellt. Durch die vorliegende Planung werden raumplanerische Aspekte erfüllt und eine Bebauung der Baulandfläche vereinfacht ermöglicht. Die Planung ermöglicht die Bebauung einer Baulücke und die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers.

Trotz der nicht vorhandenen ÖV-Gütekategorie steht die Planung in keinem ersichtlichen Widerspruch zu den übergeordneten Gesetzgebungen oder dem Kantonalen Richtplan.

5.4 Nachweise

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Relevanz der verschiedenen Planungsthemen.

Tabelle 4: Planungsthemen

Thema	betroffen	nicht betroffen
Schutz (vgl. Kap. 2.4.2)	X	
Naturgefahren (vgl. Kap. 2.4.3)	X	
Gewässernetz und Gewässerraum (vgl. Kap. 3.1 und 3.2)		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÖV-Gütekategorie (vgl. Kap. 3.3)		X

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Teilzonenplanänderung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft erfolgte am 24.11.2025. Insbesondere zu folgenden Themen wurden weitere Abklärungen getroffen und die geforderten Anpassungen vorgenommen:

- Ortsbildschutz
- Lärmschutz
- Naturgefahren

6.2 Information und Mitwirkung

Die Zonenplanänderung erfolgt auf Initiative der Gemeinde. Die Eigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 455 ist einverstanden mit der geplanten Änderung. Die Eigentümer der angrenzenden Parzellen Nr. 453 und 454 sind ebenfalls informiert über das Verfahren.

Vom XX.XX. bis XX.XX.2025 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es wurden folgende Einwendungen eingereicht:

Ergänzung gemäss Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens.....

6.3 Verfahrensablauf

Es gilt das ordentliche Verfahren gemäss Art. 46ff. BauG. Die Planung unterliegt dem fakultativen Referendum und die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat und wird von dem Ratschreiber unterschrieben.

6.4 Genehmigung

Der Teilzonenplan Mohren Parzelle Nr. 814 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

Oberegg, 30. April 2026

Hersche Ingenieure AG

Appenzell Gais Oberegg St. Gallen
www.herscheing.ch

Projektleitung

Hans Breu

Dipl. Kulturingenieur ETH
DAS in Raumplanung ETH

Fachbearbeitung

Rebecca Kessler

B.Sc. Raumplanung RPTU

Hersche Ingenieure AG

9050 Appenzell

Enggenhüttenstrasse 13
Telefon 071 788 06 29
appenzell@herscheing.ch

9056 Gais

Rhänstrasse 1
Telefon 071 791 00 90
gais@herscheing.ch

9413 Oberegg

Dorfstrasse 20
Telefon 071 898 80 52
oberegg@herscheing.ch

9000 St. Gallen

Wassergasse 18
Telefon 071 226 65 70
st.gallen@herscheing.ch

www.herscheing.ch