



Projekt Nr. 028.1.051

9. Oktober 2025

**Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi
RRB-2023-8 vom 17. Januar 2023**

**Aufhebung Quartierplan Rehetobelstrasse
Parz. Nr. 571, 1199, 1701 vom 4. Juli 2014**

Planungsbericht

Verweis: Grundlegende Informationen zur Umsetzung der Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, die für alle betroffenen Planungsinstrumente relevant sind, sind im Grundlagenbericht vom 9. Oktober 2025 abgehandelt. Der Grundlagenbericht bietet eine umfassende Einführung und einen Überblick über die wesentlichen Aspekte zum Thema.

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



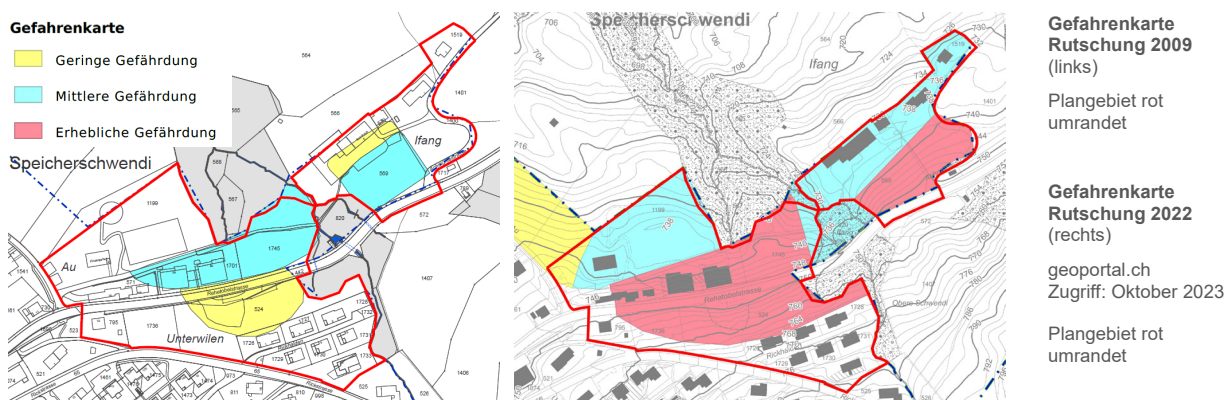
Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Rechtskräftiger Quartierplan	5
3	Aufhebung Quartierplan	6
3.1	Aufhebung	6
3.2	Auswirkungen der Aufhebung	6
4	Interessenabwägung	7
4.1	Ermittlung der betroffenen Interessen	7
4.2	Bewertung der Interessen	7
4.3	Abwägung der Interessen	8
5	Verfahren	9
5.1	Vorgesehener Verfahrensablauf	9
5.2	Gemeindeinterne Beratungen	10
5.3	Kantonale Vorprüfung	10
5.4	Information und Mitwirkung	15
5.5	Rechtsverfahren	15
5.6	Genehmigung	16



1 Einleitung

Aufgrund neuer Erkenntnisse musste die kantonale Gefahrenkarte Rutschung aus dem Jahr 2009 im Ortsteil Speicherschwendi im Jahr 2022 überarbeitet werden (Erlass: 17. Januar 2023). Die bereits bekannte, grossflächige Rutschfläche nördlich des Ortsteils reicht bis ins Siedlungsgebiet hinein und weist eine höhere Intensität auf als bisher angenommen. Die überarbeitete Gefahrenkarte Rutschung weist für den östlichen Bereich des Siedlungsgebiets, nördlich und südlich der Rehetobelstrasse, grossflächig eine mittlere (blau) bis erhebliche (rot) Gefährdung durch permanente Rutschbewegungen aus.



Die kantonalen Gefahrenkarten sind von Gesetzes wegen durch die Gemeinden in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Die raumplanerische Umsetzung der Gefahrenkarten ist eine «Tatsachenplanung». Der Handlungsspielraum der Gemeinden ist bei der Umsetzung stark beschränkt.

Die vorliegende Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse Parz. Nr. 571, 1199, 1701 (im Folgenden Quartierplan Rehetobelstrasse genannt) ist Bestandteil der raumplanerischen Umsetzung der nachgeführten Gefahrenkarte Rutschung für den Ortsteil Speicherschwendi. Die detaillierte Ausgangslage und die Grundlagen zur Aufhebung sowie der Beschrieb der Gefahrensituation und die Herleitung der notwendigen Massnahmen sind im Grundlagenbericht vom 9. Oktober 2025 ersichtlich.

Der Quartierplan Rehetobelstrasse wurde am 4. Juli 2014 vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt. Die Bebauung gemäss Quartierplan wurde bereits realisiert. Das Quartierplangebiet kommt gemäss Teilzonenplan, welcher ebenfalls Bestandteil der raumplanerischen Umsetzung der nachgeführten Gefahrenkarte Rutschung für den Ortsteil Speicherschwendi ist, (siehe Planungsbericht zum Teilzonenplan) zum grössten Teil neu in der Gefahrenzone GZ1 (Bauverbot) zu liegen. Aufgrund des Bauverbots erfüllt der Quartierplan keinen Zweck mehr und wird deshalb aufgehoben.



2 Rechtskräftiger Quartierplan

Der Quartierplan Rehetobelstrasse vom 4. Juli 2014 bezweckt die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung (inklusive Fusswegführung) des Quartierplanperimeters und der hinterliegenden Liegenschaften sowie die Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Der Quartierplan regelt nebst der Erschliessung und Parkierung die Anordnung der Bauten und deren Gestaltung. Mittels Baubereiche wird die Lage und maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten festgelegt. Der Quartierplan sieht zwei Mehrfamilienhäuser vor. Die Gestaltungsbestimmungen umfassen die Einpassung der Baukörper ins Gelände durch eine vertikale Staffelung der Geschosse sowie Bestimmungen zur Material- und Farbgebung, zur Dachform und zur Umgebungsgestaltung.



Quartierplan Rehetobelstrasse

04.07.2014

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet
	Baubereich Hauptbauten
	Grünfläche / Umgebungsgestaltung
	Baulinie Strassenabstand
	Baulinie Sockelgeschoss
	Baulinie Lärm
	Erschliessungsstrasse
	Zufahrtsbereich
	zentrale Parkierung
	Besucherparkplatz
	Wendeplatz für 8m - Lastwagen
	Richtungspunkt Fussgängerführung
	Kehrichtsammelplatz

Hinweise

	Verkehrsfläche	bestehend
	Verkehrsfläche	neu
	Hauszugänge	neu
	Bauten	bestehend
	Baum	bestehend
	Gewässer	
	Gewässerraum	
	Wald	
	festgelegte Waldgrenze	gem. rechtskräftigem Zonenplan
	Grünzone	gem. rechtskräftigem Zonenplan
	Höhenkurve in m ü.M.	gewachsenes Terrain
	Höhenbezugspunkt	



3 Aufhebung Quartierplan

3.1 Aufhebung

Der Quartierplan Rehetobelstrasse vom 4. Juli 2014 wird aufgehoben. Sämtliche Planfestlegungen und die Sonderbauvorschriften verlieren damit ihre Rechtsgültigkeit.

3.2 Auswirkungen der Aufhebung

Der Quartierplan beinhaltet von der Regelbauweise abweichende Festlegungen. Entsprechend weichen die gemäss Quartierplan realisierten Bauten von der Regelbauweise ab. Im Quartierplangebiet kommen nach der Aufhebung wieder die Regelbauvorschriften der zugrunde liegenden Nutzungszonen zur Anwendung. Die in der Bebauung umgesetzten Abweichungen von der Regelbauweise sind auch künftig durch die Bestandesgarantie gemäss Art. 27 Baureglement (BauR) und Art. 94 Baugesetz (BauG) gewährleistet.

Aufgrund der neu ausgeschiedenen Gefahrenzone GZ1 gemäss Teilzonenplan gilt jedoch für den grössten Teil des ursprünglichen Quartierplangebiets ein grundsätzliches Bauverbot. Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen eine reduzierte Bestandesgarantie. Gemäss Art. 94 Abs. 1 BauG bleiben der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, gewährleistet. Ein Rückbau der bestehenden Bauten ist nicht erforderlich. In der Gefahrenzone GZ1 sind jedoch gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.

Die bisherigen gestalterischen Anforderungen gemäss Quartierplan sind mit dessen Aufhebung nicht mehr anwendbar. Zukünftig werden allfällige Baugesuche (aufgrund der Gefahrenzonen sind nur noch geringfügige Veränderungen möglich) gemäss den allgemeinen Gestaltungsanforderungen nach Art. 34 BauR und Art. 112 BauG beurteilt.

Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 571, 1199 und 1701 wurde bisher im Quartierplan Rehetobelstrasse geregelt. Diese Regelung entfällt mit der Aufhebung des Quartierplans. Die Erschliessungsstrasse ist bereits erstellt und befindet sich zum grössten Teil auf der Parzelle Nr. 1199 im Besitz der Gemeinde Speicher. Ausserdem besteht ein im Grundbuch eingetragenes Recht, das asphaltierte Areal bei den Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 1701 mit Fahrzeugen des Haus- und Werkdienstes der Gemeinde Speicher zu befahren. Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 571, 1199 und 1701 ist somit auch nach Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse weiterhin gewährleistet.



4 Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zur Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse stützt sich auf der Interessenabwägung zum Teilzonenplan (siehe separater Planungsbericht) ab. Die Aufhebung des Quartierplans leitet sich aus dem Teilzonenplan ab, weshalb die Interessen nur im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan bewertet und abgewogen werden können.

4.1 Ermittlung der betroffenen Interessen

Folgende Interessen sind von der vorliegenden Planung betroffen:

Öffentliche Interessen:

- Trennung Baugebiet von Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
- Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)

Private Interessen:

- Eigentumsgarantie (Art. 26 BV)

4.2 Bewertung der Interessen

Im Folgenden werden die betroffenen Interessen nach Bedeutung und Betroffenheit bewertet.

BEDEUTUNG DES INTERESSES			BETROFFENHEIT DES INTERESSES				
							
kleine Bedeutung	mittlere Bedeutung	grosse Bedeutung	stark negativ	negativ	neutral	positiv	stark positiv

Legende Bedeutung und Betroffenheit der Interessen

4.2.1 Trennung Baugebiet von Nichtbaugebiet

Beschrieb	Bewertung
Das Interesse an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ergibt sich aus dem Eidgenössischen Raumplanungsgesetz und stellt ein übergeordnetes, öffentliches Interesse von grosser Bedeutung dar. Die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse wirkt sich im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan neutral auf das Interesse aus. Die betroffene Fläche eignet sich aufgrund der erheblichen Gefährdung zwar nicht für eine Bebauung, ist jedoch bereits bebaut. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Eine Zuweisung zur Nichtbauzone ist deshalb nicht zweckmässig. Die Aufhebung des Quartierplans selbst hat keine Auswirkung auf das Interesse.	



4.2.2 Schutz vor Naturgefahren

Beschrieb	Bewertung
Der Schutz von Personen und erheblichen Sachwerten vor Naturgefahren entspringt dem Bundesgesetz über den Wald und dem Bundesgesetz über den Wasserbau. Es ist ebenfalls ein übergeordnetes, öffentliches Interesse von grosser Bedeutung. Die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse wirkt sich im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan positiv auf das Schutzinteresse aus. Durch den Teilzonenplan und die Aufhebung des Quartierplans werden zusätzliche bauliche Massnahmen im erheblich gefährdeten Bereich, welche über die reduzierte Bestandesgarantie gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR hinaus gehen und somit eine Erhöhung des Schadenspotenzials verhindert. Das bestehende Schadenspotenzial kann jedoch im Bereich des Quartierplans nicht mit verhältnismässigen Mitteln reduziert werden.	

4.2.3 Eigentumsgarantie

Beschrieb	Bewertung
Die von der Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse betroffenen Grundeigentümer haben ein privates Interesse an der Garantie ihres Eigentums. Dazu gehört eine Bebauung und Nutzung ihrer Grundstücke gemäss rechtskräftigem Quartierplan. Gemäss Bundesverfassung ist das Eigentum gewährleistet. Die Eigentumsgarantie gilt jedoch nicht absolut, weshalb ihr im vorliegenden Fall eine mittlere Bedeutung zukommt. Die Aufhebung des Quartierplans wirkt sich im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan negativ auf die Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer aus. Die Aufhebung ergibt sich aufgrund der Ausscheidung der Gefahrenzone GZ1 und dem damit einhergehenden Bauverbot und stellt einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Da die Bebauung gemäss Quartierplan bereits vollständig umgesetzt wurde, kann die betroffene Fläche aufgrund der Bestandesgarantie trotz Einschränkung der baulichen Nutzung weiterhin genutzt werden. Ein Rückbau der bestehenden Bauten in der Gefahrenzone GZ1 ist nicht erforderlich.	

4.3 Abwägung der Interessen

Die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse entspricht im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan den übergeordneten, öffentlichen Interessen.

Das private Interesse der betroffenen Grundeigentümer wird durch die Eigentumsbeschränkungen im gesetzlich zulässigen Rahmen verletzt. Dabei wird das Verhältnismässigkeitsprinzip eingehalten. Der Eingriff ist notwendig und für die Betroffenen zumutbar, es sind keine milderen oder anderen, finanziell tragbaren Massnahmen möglich (siehe Grundlagenbericht, Kapitel 7.3).



Das übergeordnete öffentliche Interesse überwiegt das private Interesse der betroffenen Grundeigentümer.

Die Interessenabwägung wurde im Rahmen der Mitwirkung (siehe Kapitel 5.4, Information und Mitwirkung) überprüft. Aufgrund der eingebrachten Anträge konnten keine neuen erheblichen Interessen festgestellt werden.

5 Verfahren

Die Umsetzung der Gefahrenkarte Rutschung im Ortsteil Speicherschwendi wird unabhängig von der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen. Der Handlungsbedarf und die Handlungsermächtigung ergeben sich direkt aus dem behördenverbindlichen kantonalen Richtplan und aus dem Baugesetz. Für die vorliegende Planung ist keine Gesamtsicht nötig, da die Aufhebung des Quartierplans im Zusammenhang mit den Zonenplanänderungen gemäss Teilzonenplan aufgrund von nicht mehr nach Art. 15 RPG zweckmässigen Bauzonen vorgenommen wird. Es erfolgen auch keine konzeptionellen Vorentscheide, welche die Ortsplanung beeinflussen würden, sondern die Umsetzung in die Nutzungsplanung erfolgt einzig auf Grundlage der veränderten Gefahrenkarte (erhebliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse). Die Ortsplanungsrevision wird durch die vorliegende Planung nicht präjudiziert.

5.1 Vorgesehener Verfahrensablauf

Für die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse ist ein gemeinsames Verfahren mit dem Teilzonenplan und der Teilaufhebung / Änderung Überbauungsplan (altrechtlich: Gestaltungsplan) Rickstrasse durchzuführen. Es kommt das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. BauG zur Anwendung. Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung der Aufhebung des Quartierplans sieht folgende Schritte vor.

- Kantonale Vorprüfung (Art. 45 BauG)
- Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG / Art. 6 BauG)
- Öffentliche Auflage / Einsprachefrist für Anstösser (Art. 46 BauG)
- Entscheid Einsprachen (Art. 47 BauG) und Erlass (Art. 48 BauG)
- Fakultatives Referendum (Art. 48 BauG)
- Genehmigung (Art. 49 BauG)
- Inkrafttreten (Art. 50 BauG)

Die betroffenen Grundeigentümer wurden parallel zur kantonalen Vorprüfung und im Mitwirkungsverfahren über den Stand der Planung informiert (siehe Kapitel 5.4 Information und Mitwirkung).



5.2 Gemeindeinterne Beratungen

Die Umsetzung der Gefahrenkarte Rutschung im Ortsteil Speicherschwendi wurde mehrfach in der Kommission für Planung / Gemeindeentwicklung (PLK) beraten. Notwendige Entscheide wurden dabei dem Gemeinderat beantragt und durch diesen gefällt.

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde die gemeindeinterne Vernehmlassung bei der Baubewilligungskommission (BBK) und der Kommission Bau und Umwelt (KBU) durchgeführt. Die KBU hat die Unterlagen zur raumplanerischen Umsetzung der Gefahrenkarte Speicherschwendi an der Sitzung vom 19. März 2024 und die BBK an der Sitzung vom 26. März 2024 diskutiert. Beide Kommissionen haben keine Anmerkungen oder Anpassungen.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse wurde am 21. Februar 2024 dem Amt für Raum und Wald zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Juli 2024 nahm das Amt für Raum und Wald Stellung zu den eingereichten Unterlagen. Die PLK hat den Vorprüfungsbericht an der Sitzung vom 20. August 2024 inklusive notwendiger Anpassungen diskutiert. Die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung sowie deren Umsetzung sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Kantonale Vorprüfung	Umsetzung
A. Ausgangslage	
Mit Beschluss vom 17. Januar 2023 hat der Regierungsrat (RRB-2023-8) die angepasste Gefahrenkarte für das Gebiet Speicherschwendi genehmigt. Die überarbeitete Gefahrenkarte weist neu ein Teilgebiet zwischen der Rickstrasse und der Rehetobelstrasse sowie nördlich der Rehetobelstrasse der erheblichen Gefahrenstufe (=rot) durch Rutschungen zu. Der Gemeinderat Speicher setzt die aktualisierte Gefahrenkarte mit dem Teilzonenplan Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, um. Der bereits baulich realisierte Überbauungsplan Rehetobelstrasse Parz. Nr. 571, 1199, 1701 soll aufgehoben werden. Der Überbauungsplan Rickstrasse wird für den noch unbebauten Bereich aufgehoben und auf den bereits baulich realisierten Bereich reduziert.	
B. Beurteilung	
1. Allgemeines	
<i>Grundlagenbericht</i>	
Zur Darlegung der Ausgangslage, welche für die drei betroffenen Planungen identisch ist, wurde ein Grundlagenbericht erarbeitet. Dieser legt die Ausgangslage dar und erfasst die betroffenen übergeordneten Vorgaben und Planungen sowie die zu beurteilenden Themen umfassend. Die Gefahr	



Kantonale Vorprüfung	Umsetzung
und die bereits erfolgten Abklärungen werden aufgezeigt, der Handlungsbedarf und die möglichen Massnahmen dargelegt, die privaten Interessen erörtert. Der Grundlagebericht ist umfassend und vollständig abgehandelt.	
<i>Planungsbericht, Anforderungen nach Art. 47 RPV</i>	
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. In Kombination mit dem Grundlagenbericht entsprechen die separaten Planungsberichte je Sondernutzungsplan im Grundsatz den Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf wird in den folgenden Kapiteln dargestellt.	
2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente	
<i>Kantonaler Richtplan</i>	
Gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. c BauG liefert die Richtplanung des Kantons als Grundlage für den Erlass des Richtplans Informationen über diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Der Richtplan ist nach Art. 9 Abs. 2 BauG für die Behörden des Kantons und der Gemeinden verbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Gemeinderichtplanungen, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten. Die richtungsweisenden Festlegungen des kantonalen Richtplans (L.6, Kapitel 3.1) halten fest, dass die Behörden die bekannten Naturgefahren insbesondere bei der Erarbeitung und Genehmigung zu berücksichtigen haben. Die Behörden gewähren den Schutz vor Naturgefahren nach Möglichkeit mit naturnahen und raumplanerischen Massnahmen (L.6; Richtungsweisende Festlegung, Kapitel 3.2). Der kantonale Richtplan legt in den Abstimmungsanweisung 4.3 zudem fest, dass die Gemeinden die Gefahrenhinweise- und Gefahrenkarten beachten. Sie treffen im Rahmen ihrer Ortsplanungen und im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten. Die Umsetzung der behördenverbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplans erfolgt mit der Umzonung des Teilzonenplans Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi. Mit der Aufhebung/ Änderung der Sondernutzungspläne aufgrund detaillierter Gefahrenabklärung, wird mit	



Kantonale Vorprüfung	Umsetzung
raumplanerischen Massnahmen der Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten gewährleistet. Die Planung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die vorliegende Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse Parz. Nr. 571, 1199, 1701 bzw. der Teilaufhebung und Reduktion des Überbauungsplans Rickstrasse resultiert aus der Anpassung der Grundnutzung. Im Vergleich zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan sind deshalb keine Widersprüche erkennbar.	
<i>Gemeinderichtplan</i>	
Die Umsetzung der Gefahrenkarte ist im rechtskräftigen Gemeinderichtplan der Gemeinde Speicher (vom Regierungsrat am 24. Oktober 2023 genehmigt) unter dem Beschluss L 2.1.4 bezeichnet. Dieser besagt, dass die Bauzoneneignung beziehungsweise eine mögliche Bebauung zwischen Rick- und Rehetobelstrasse und nördlich der Rehetobelstrasse aufgrund einer allfälligen Anpassung der Gefahrenkarte überprüft werden muss. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung mittels Nutzungsplanverfahren. Mit der vorliegenden Aufhebung / Anpassung der Sondernutzungspläne erfolgt die Umsetzung des Beschlusses der Gemeinderichtplanung der Gemeinde Speicher.	
<i>Zonenplan Nutzung</i>	
Mit dem Teilzonenplan Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, wird der noch unbebaute Bereich im Perimeter des Überbauungsplans Rickstrasse der Grünzone innerhalb Baugebiet mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen. Im Zonenplan der Gemeinde Speicher verläuft die Zonengrenze zwischen Wohn- und Gewerbezone WG45 und der Wohnzone W35 durch die Liegenschaft Nr. 1726. Mit dem geplanten Teilzonenplan Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, wird die Grundnutzungszone der Liegenschaft Nr. 1726 vollständig der Wohnzone W35 zugewiesen. Im Rahmen des Teilzonenplanverfahrens Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, wird die Recht- und Zweckmässigkeit dieser Umzonung beurteilt. Im Bereich des Überbauungsplans Rehetobelstrasse ergibt sich an der Zonierung WG45 keine Veränderung. Nachdem die Bebauung bereits realisiert wurde und weiterhin gemäss ihrer Bestimmung genutzt werden kann, ist die Beibehaltung der Grundnutzungszone zweckmässig.	
<i>Zonenplan Gefahren</i>	
Gestützt auf die Aktualisierung der Gefahrenkarte wird der Zonenplan Gefahren im Rahmen Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, angepasst (siehe separater Vorprüfungsbericht des DBV). Die Zuweisung der	



Kantonale Vorprüfung	Umsetzung
Gefahrenzone ist mit entsprechenden Vorgaben im Baureglement der Gemeinde Speicher (BauR) verbunden. Damit gilt für die bereits erstellten Bauten in der Gefahrenzone 1 (=rot) ein Bauverbot mit reduzierter Bestandesgarantie.	
3. Recht- und Zweckmässigkeit	
<i>Umsetzung der Naturgefahren in der Raumplanung</i>	
Gemäss Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten. Gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. c RPG stellen die Kantone fest, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. c der Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV; SR 921.01) erarbeiten die Kantone die Grundlage für den Schutz vor Naturereignissen, indem sie Gefahrenkarten erstellen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 WaV berücksichtigen die Kantone die Grundlagen bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, vor allem in der Richt- und Nutzungsplanung. Durch die Aufhebung / Änderung der Sondernutzungspläne aufgrund der detaillierten Gefahrenabklärung wird mit raumplanerischen Massnahmen der Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten gewährleistet. Die Aufhebung / Änderung der Sondernutzungspläne ist die Folge des Teilzonenplans Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi.	
<i>Aufhebung Überbauungsplan Rehetobelstrasse Parz. Nm. 571, 1199, 1701</i>	
Mit dem Überbauungsplan Rehetobelstrasse wurden Abweichungen von der Regelbauweise gewährt. Gemäss Gefahrenkarte und Zonenplan Gefahren liegt die baulich realisierte Überbauung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse in der Gefahrenzone 1. Gemäss Art. 27 BauR sind Neubauten nicht zulässig. Allfällige Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Die Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse ist im Kontext der Bestimmungen des Baureglements Speicher sinnvoll. Als baurechtliche Folge der geplanten Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse kommen künftig die Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG45, Art. 94 BauG sowie Art. 27 BauR zur Anwendung. Die Erschliessung der bestehenden Überbauung führt über öffentlichen Boden und ist weiterhin gewährleistet.	



Kantonale Vorprüfung

Der Überbauungsplan Rehetobelstrasse definiert in Art. 12 der Sonderbauvorschriften (SBV) gestalterische Vorgaben als Grundlage für die Mehrausnutzung von 10 % gegenüber der Regelbauweise. Die Sonderbauvorschriften gehen den allgemeinen, den Standort geltenden Bestimmungen vor (vgl. Art. 41 Abs. 1 BauG). Wird ein Sondernutzungsplan ersatzlos aufgehoben, fallen folglich die Sonderbauvorschriften weg und es gelten wieder die Regelbauvorschriften und die übrigen Vorschriften. Dies gilt auch für die Gestaltung. Im Planungsbericht hat sich der Gemeinderat Speicher damit auseinanderzusetzen, inwiefern die gestalterischen Vorgaben von Art. 12 SBV im Zusammenhang mit der Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse noch eine Relevanz aufweisen und wie allenfalls damit umgegangen wird. Eine gesetzliche Grundlage für Auflagen im Bereich der Gestaltung können auch aus Art. 112 BauG und Art. 34 BauR abgeleitet werden.

Anpassungsbedarf: Im Planungsbericht hat sich der Gemeinderat Speicher damit auseinanderzusetzen, inwiefern die gestalterischen Vorgaben von Art. 12 SBV im Zusammenhang mit der Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse noch eine Relevanz aufweisen und wie allenfalls damit umgegangen wird. Eine gesetzliche Grundlage für Auflagen im Bereich der Gestaltung können auch aus Art. 112 BauG und Art. 34 BauG abgeleitet werden. Für die Sicherung der gestalterischen Vorgaben kann die Bestandesgarantie (Art. 94 BauG) nicht angewendet werden.

Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV 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 für die Aufhebung der Sondernutzungspläne ist umfassend und nachvollziehbar dargelegt. Sie entspricht den Vorgaben von Art. 3 RPV.

C. Verfahren

Für die Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse und Teilaufhebung/ Änderung des Überbauungsplans Rickstrasse kommt das ordentliche Verfahren nach Art. 45 BauG ff zur Anwendung. Das Verfahren entspricht den rechtlichen Vorgaben. Die geplante Aufhebung des Überbauungsplans Rehetobelstrasse und Teilaufhebung / Änderung des Überbauungsplans Rickstrasse ist mit dem Verfahren des

Umsetzung

Der Gemeinde ist bewusst, dass die bisherigen Gestaltungsanforderungen gemäss dem bestehenden Quartierplan mit dessen Aufhebung nicht mehr anwendbar sind. Zukünftig werden allfällige Baugesuche (nur noch kleine Veränderungen aufgrund der Gefahrenzonen) anhand den allgemeinen Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 34 Baureglement und Art. 112 Baugesetz beurteilt.

Der Planungsbericht wird mit einer Erläuterung in Kapitel 3.2 ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.



Kantonale Vorprüfung	Umsetzung
Teilzonenplans Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi, zu koordinieren.	
D. Zusammenfassung	
Die Aufhebung / Teilaufhebung der Sondernutzungspläne Rehetobelstrasse und Rickstrasse wird nach erfolgter Anpassung und Ergänzung der Planungsunterlagen gemäss vorstehender Beurteilung dieses Vorprüfungsberichts und nach Durchführung der notwendigen formellen Schritte als genehmigungsfähig beurteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.

5.4 Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer wurden bereits im Rahmen der neuen Erarbeitung der Gefahrenkarte durch die kantonalen Amtsstellen und die Gemeinde persönlich begrüsst und über die notwendigen Umsetzungsarbeiten informiert. Parallel zur Vorprüfung erfolgte am 14. März 2024 in Absprache mit Markus Fähr (Kantonsplaner, Amt für Raum und Wald, ARW) und Beat Fritsche (Abteilungsleiter, Abteilung Wald und Naturgefahren, AWN) eine schriftliche Information der von der erheblichen Gefährdung betroffenen Grundeigentümerschaften. Zum Briefversand sind keine speziellen Rückmeldungen eingegangen.

Nach der Vorberatung durch die PLK hat der Gemeinderat die Planung an der Sitzung vom 12. September 2024 zur Mitwirkung verabschiedet. Mit Briefversand vom 6. Dezember 2024 wurden alle betroffenen Grundeigentümerschaften zur Grundeigentümerinformation eingeladen. Diese fand in 4 Runden am 15. und 16. Januar 2025 statt. Die vorliegende Planung wurde vom 24. Januar 2025 bis zum 24. März 2025 (59 Tage) der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Die Planunterlagen wurden im Provisorium des Gemeindehauses ausgehängt und auf der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde aufgeschaltet. Über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung wurde im Amtsblatt und der Appenzeller Zeitung (24. Januar 2025) sowie im Gemeindeblatt (Januar 2025) berichtet. Während der Mitwirkungsfrist hatte die Bevölkerung die Möglichkeit Vorschläge und Anregungen zu den Planunterlagen einzureichen.

Im Rahmen der Mitwirkung respektive bei deren Auswertung wurden die weiteren eingebrachten Interessen unter Anwendung der übergeordneten Gesetzgebung, unter Berücksichtigung der raumplanerischen Umsetzung sowie hinsichtlich ihrer Relevanz zur Gefahrenkarte Speicherschwendi überprüft und abgewogen. Die Auswertung der Mitwirkung sowie der Umgang mit den einzelnen Eingaben erfolgte durch die PLK und den Gemeinderat an mehreren Sitzungen. Die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht vom 11. September 2025 festgehalten (Verabschiedung durch den Gemeinderat, siehe Grundlagenbericht, Kapitel 10).

5.5 Rechtsverfahren

Nach der Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess wird die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und erlässt die Aufhebung. Anschliessend wird die Aufhebung des Quartierplans dem fakultativen Referendum unterstellt.



5.6 Genehmigung

Die Aufhebung des Quartierplans Rehetobelstrasse wird durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt.

