MUSTER

IAW-Prüfung

Prüfung einer bestehenden Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

Geprüfter Bericht	Teilzonenplan Mattenfeld (anonymisiertes Beispiel)
Standort	Musterwil (AR)
Planungsanlass	Einzonung
Geprüft am	20. November 2026

Diese Prüfung ist KI-gestützt (Mistral AI, EU) und kann sich irren. Sie ersetzt weder die fachliche Beurteilung noch eine Rechtsberatung. Massgebend bleibt der geprüfte Bericht selbst.

1 · GESAMTEINDRUCK

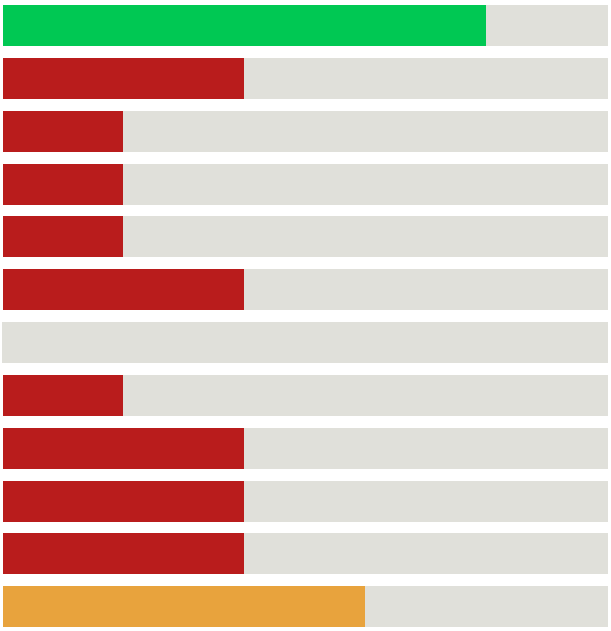
Grundlegende Lücken — Durchschnitt 1.8 von 5

Der Bericht ist aufgrund kritischer Lücken (FFF-Bilanz, ISOS, Variantenprüfung) und mangelnder Nachvollziehbarkeit nicht gerichtsfest und muss grundlegend überarbeitet werden.

Vor der Debatte grundlegend überarbeiten.

Die zwölf Dimensionen auf einen Blick

Sachverhaltsermittlung	4 / 5
Vollständigkeit Interessenkatalog	2 / 5
Killer-Kriterien-Check	1 / 5
Konfliktanalyse	1 / 5
Gewichtungs-Konsistenz	1 / 5
Verhältnismässigkeit	2 / 5
Variantenprüfung	0 / 5
Standortgebundenheit	1 / 5
Rechtsgrundlagen	2 / 5
Abwägungsentscheid	2 / 5
Auflagen & Massnahmen	2 / 5
Sprachliche Klarheit	3 / 5



Eigenständigkeit — 60 % projektspezifisch



2 · BEWERTUNG DER ZWÖLF DIMENSIONEN

Dimension	Punkte	Befund
Sachverhaltsermittlung	4 / 5	Lage, Perimeter und aktuelle Zonierung (UeG) sind detailliert beschrieben. Schutzobjekte im Umfeld (Assek.-Nr. 318, Einzelbaum) werden genannt, aber nicht alle relevanten Schutzgüter (z. B. Gewässerraum) sind im Sachverhalt explizit verankert.
Vollständigkeit Interessenkatalog	2 / 5	Nutzungs-, Erschliessungs- und Qualitätsinteressen sind umfassend erfasst. Schutzinteressen (z. B. Gewässerraum, FFF) werden nur teilweise behandelt. Private Interessen (z. B. Eigentümerinteressen) fehlen vollständig.
Killer-Kriterien-Check	1 / 5	Gewässerraum und Naturgefahren (mittlere Gefährdung) werden erwähnt, aber nicht abschliessend behandelt. ISOS (Streusiedlung Appenzellerland), FFF-Bilanz und Altlasten fehlen komplett. BLN und Waldabstand sind nicht relevant.
Konfliktanalyse	1 / 5	Konflikte sind nicht strukturiert analysiert. Keine klare Zuordnung von Konfliktpaaren oder Priorisierung. Harte Schutzinteressen (z. B. Gewässerraum) werden nicht von abwägbaren Interessen getrennt. FFF-Kompensation fehlt.
Gewichtungs-Konsistenz	1 / 5	Gewichtung ist rein qualitativ und nicht nachvollziehbar. Keine Methodik (z. B. Punktesystem) dokumentiert. Auswirkungen und Fazit sind nicht widerspruchsfrei verknüpft. Mehrfachzählung von Interessen (z. B. ÖV-Erschliessung als Qualitäts- und Nutzungsinteresse) nicht ausgeschlossen.
Verhältnismässigkeit	2 / 5	Geeignetheit ist durch Machbarkeitsstudie und ÖV-Güteklasse D belegt. Erforderlichkeit (mildere Mittel wie Innenentwicklung) und Zumutbarkeit (Abwägung i.e.S.) werden nicht begründet.
Variantenprüfung	0 / 5	Keine Variantenprüfung (mind. 2 Varianten + Null-Variante) durchgeführt. Kein kriterienbasierter Vergleich oder quantitative Bewertung. Folgen des Verzichts werden nicht gewürdigt.
Standortgebundenheit	1 / 5	Bedarf ist durch kantonale Vorgaben (Wachstumsziel) und kommunale Strategie gestützt, aber nicht quantitativ (15-Jahres-Bedarf, Leerwohnungsziffer) belegt. Alternativstandorte oder Innenverdichtung werden nicht geprüft. Standortgebundenheit nicht thematisiert.
Rechtsgrundlagen	2 / 5	RPG und RPV werden zitiert. Kantonales BauG (z. B. Art. 56a–56j Mehrwertabgabe) und Fachgesetze (NHG, WaG) werden nur teilweise oder nicht einschlägig herangezogen. Mehrwertabgabe (20 %) fehlt komplett.
Abwägungsentscheid	2 / 5	Entscheid ist nachvollziehbar, aber nicht transparent hergeleitet. Keine abgewogenen Alternativen erwähnt. Restrisiken (z. B. Gewässerraum, Naturgefahren) werden nur implizit behandelt.
Auflagen & Massnahmen	2 / 5	Auflagen (z. B. Lärmschutz, Freiraumgestaltung) sind konkret, aber nicht messbar (z. B. quantitative Vorgaben) oder mit Kontrollmechanismus (z. B. Abnahme durch Behörde) verbunden.
Sprachliche Klarheit	3 / 5	Juristische Begriffe und Rechtschreibung sind korrekt. Floskeln (z. B. 'qualitativ hochwertig', 'nachhaltig') sind häufig und reduzieren die Präzision.

Belegstellen und Vorschläge je Dimension

Sachverhaltsermittlung · 4 / 5

Belegstelle: «Das Planungsgebiet umfasst hauptsächlich die gut 10'000 m² grosse Parzelle Nr. 1260. [...] Im Norden schliesst die alte Landstrasse das Planungsgebiet ab. [...] Im Süden befindet sich ein geschütztes Gebäude (Assek.-Nr. 318) sowie ein unter Schutz gestellter Einzelbaum» (S. 4)

Vorschlag: Schutzobjekte im Perimeter (z. B. Mattenbach, Gewässerraum) im Sachverhalt explizit auflisten und mit Geodaten-Treffern abgleichen.

Vollständigkeit Interessenkatalog · 2 / 5

Belegstelle: «Die Planungsgrundsätze und Ziele des RPG werden in die drei Hauptinteressen unterteilt: 1. Umfang der Beanspruchung des Raums, 2. Alle Nutzungen angemessen berücksichtigen, 3. Qualitätsvolle Entwicklung fördern» (S. 19). Private Interessen der Grundeigentümerin (Muster Immobilien AG) werden nicht explizit als eigenständige Kategorie behandelt.

Vorschlag: Schutzinteressen (Gewässerraum, FFF, Naturgefahren) systematisch ergänzen. Private Interessen (Eigentümerbedarf, wirtschaftliche Motivation) als eigenständige Kategorie aufnehmen.

Killer-Kriterien-Check · 1 / 5

Belegstelle: «Das Planungsgebiet liegt gegenwärtig im Nichtbaugebiet und ist mit Ausnahme eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes unbebaut. [...] Mit dem Mattenbach verläuft zudem ein teilweise offenes und teilweise eingedoltes Fliessgewässer durch das Planungsgebiet» (S. 20). ISOS, FFF-Bilanz, Altlasten: Nicht im Volltext gefunden.

Vorschlag: ISOS-Verträglichkeit prüfen (Art. 5 NHG). FFF-Bilanz mit Kantonskontingent quantitativ ausführen. Altlastenkataster konsultieren und Ergebnis dokumentieren.

Konfliktanalyse · 1 / 5

Belegstelle: «Konflikte werden nicht explizit als solche benannt, sondern in der qualitativen Beurteilung der Interessen (Tab. 2) implizit behandelt. Massnahmen sind als '®'-Hinweise in den Text integriert, aber nicht systematisch pro Konflikt formuliert» (S. 19–26).

Vorschlag: Konfliktmatrix mit expliziten Konfliktpaaren (z. B. Wohnraum vs. Gewässerschutz) erstellen. Harte Schutzinteressen (Gewässerraum, Naturgefahren) als nicht abwägbar kennzeichnen. FFF-Kompensation nur nach Alternativenprüfung zulassen.

Gewichtungs-Konsistenz · 1 / 5

Belegstelle: «Die Interessen wurden [...] qualitativ beurteilt sowie auf die Berücksichtigung im Teilzonenplan verwiesen» (S. 26). Keine explizite Gewichtungsmethodik oder quantitative Bewertung.

Vorschlag: Gewichtungsmethodik (z. B. Punktesystem) einführen und dokumentieren. Gewichtungen mit Auswirkungen und Fazit abgleichen. Unterinteressen (z. B. ÖV) als Teil einer übergeordneten Zielsetzung zusammenfassen.

Verhältnismässigkeit · 2 / 5

Belegstelle: «Die beabsichtigte Einzonung ist erforderlich, um an einer siedlungsstrukturell geeigneten Lage zusätzlichen Wohnraum zu schaffen» (S. 26). Geeignetheit wird implizit durch Machbarkeitsstudie belegt, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit fehlen.

Vorschlag: Erforderlichkeit durch Vergleich mit milderen Mitteln (z. B. Innenverdichtung) belegen. Zumutbarkeit unter Bezug auf BV Art. 5 Abs. 2 und RPG Art. 1/3 begründen.

Variantenprüfung · 0 / 5

Belegstelle: «Auf Grundlage einer Ortsbegehung und einer anschliessenden Analyse wurde die Bebauungsmöglichkeit der Parzelle Nr. 1260 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ausgelotet» (S. 17). Keine Variantenprüfung oder Null-Variante dokumentiert.

Vorschlag: Mindestens 3 Varianten (inkl. Null-Variante) mit kriterienbasiertem Vergleich (z. B. Nutzwertanalyse) ergänzen. Folgen des Verzichts (Bedarf, Richtplan-Auftrag) explizit benennen.

Standortgebundenheit · 1 / 5

Belegstelle: «Das Planungsgebiet eignet sich daher für die Schaffung von wertvollem, zusätzlichem Wohnraum in Musterwil» (S. 21). Bedarf wird durch kantonales Wachstumsziel (0.36 % p.a.) und kommunale Innenentwicklungsstrategie gestützt, aber nicht quantitativ belegt. Alternativstandorte oder Innenverdichtung werden nicht geprüft.

Vorschlag: Bedarfsanalyse mit 15-Jahres-Prognose, Bevölkerungsentwicklung und Leerwohnungsziffer ergänzen. Alternativstandorte (Innenverdichtung) prüfen und dokumentieren. Standortgebundenheit (z. B. ÖV-Anbindung) explizit begründen.

Rechtsgrundlagen · 2 / 5

Belegstelle: «Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) legen die Behörden [...] die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar» (S. 6). Kantonales BauG (Art. 56, 96) und Fachgesetze (USG, GSchG) werden teilweise zitiert, aber nicht systematisch.

Vorschlag: Kantonales BauG (Art. 5, 56a–56j) und Fachgesetze (NHG Art. 6, GSchG Art. 41a, WaG) systematisch zitieren. Mehrwertabgabe (20 %) und Verwendung (Art. 5 Abs. 1ter RPG) explizit behandeln.

Abwägungsentscheid · 2 / 5

Belegstelle: «Aufgrund der vorstehenden Beurteilung [...] überwiegt das Interesse der Ermöglichung einer Bauentwicklung [...] gegenüber dem Interesse, das Planungsgebiet weiterhin als Acker- beziehungsweise Wiesland zu erhalten» (S. 26). Alternativen oder Restrisiken (z. B. Gewässerraum) werden nicht systematisch benannt.

Vorschlag: Entscheid durch explizite Abwägung der Interessen (z. B. Tabelle) nachvollziehbar machen. Alternativen (Varianten) und Restrisiken (Gewässerraum, FFF) systematisch benennen.

Auflagen & Massnahmen · 2 / 5

Belegstelle: «Im Rahmen der Sondernutzungsplanung und des nachfolgenden Bauprojekts ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gemäss LSV eingehalten werden» (S. 24). Auflagen sind konkret, aber nicht messbar oder mit Kontrollmechanismus versehen.

Vorschlag: Auflagen mit messbaren Kriterien (z. B. Lärmgrenzwerte in dB) und Kontrollmechanismen (z. B. Abnahme durch Umweltamt) ergänzen.

Sprachliche Klarheit · 3 / 5

Belegstelle: «Die Planungsgrundsätze und Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt» (S. 19). Schweizer Rechtschreibung ist korrekt, aber Floskeln (z. B. 'qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung') sind häufig.

Vorschlag: Floskeln durch konkrete, messbare Aussagen ersetzen (z. B. 'Dichte von 0.77 AZ' statt 'verdichtete Bauweise').

3 · EIGENSTÄNDIGKEIT

60 % projektspezifisch

Der Bericht enthält viele projektspezifische Details (z. B. Machbarkeitsstudie, ÖV-Güteklasse D), aber auch generische Floskeln und fehlende systematische Analysen (z. B. Variantenprüfung, FFF-Bilanz).

4 · WAS ZUERST ZU TUN IST

1. Fehlende FFF-Bilanz und ISOS-Prüfung (Killer-Kriterien-Check) · Kritisch

Handlung: FFF-Bilanz mit Kantonskontingent quantitativ ausführen und ISOS-Verträglichkeit (Streusiedlung Appenzellerland) prüfen. Altlastenkataster konsultieren.

2. Keine Variantenprüfung (Variantenprüfung) · Kritisch

Handlung: Mindestens 3 Varianten (inkl. Null-Variante) mit kriterienbasiertem Vergleich (z. B. Nutzwertanalyse) ergänzen. Folgen des Verzichts explizit benennen.

3. Lücken bei Schutzinteressen (Vollständigkeit Interessenkatalog) · Wichtig

Handlung: Schutzinteressen (Gewässerraum, Naturgefahren, FFF) systematisch ergänzen. Private Interessen (Eigentümerbedarf) als eigenständige Kategorie aufnehmen.

5 · ABWÄGUNGSFEHLER

Fehlende FFF-Bilanz und ISOS-Prüfung · Kritisch

Befund: FFF-Bilanz (Kantonskontingent) und ISOS-Verträglichkeit (Streusiedlung Appenzellerland) werden nicht behandelt, obwohl sie für Einzonungen gemäss RPG und kantonalem Richtplan AR zwingend sind.

Belegstelle: FFF-Bilanz und ISOS: Nicht im Volltext gefunden.

Norm: RPG Art. 15 Abs. 4, RPV Art. 30 Abs. 1bis, NHG Art. 5

Handlung: FFF-Bilanz mit Kantonskontingent quantitativ ausführen. ISOS-Verträglichkeit prüfen und dokumentieren.

Keine Variantenprüfung · Kritisch

Befund: Keine Variantenprüfung (mind. 2 Varianten + Null-Variante) durchgeführt, obwohl dies für Einzonungen gemäss ARE-Wegleitung 'Bauzonen 2014' und Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV zwingend ist.

Belegstelle: nicht dokumentiert

Norm: Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV, ARE-Wegleitung Bauzonen 2014

Handlung: Mindestens 3 Varianten (inkl. Null-Variante) mit kriterienbasiertem Vergleich ergänzen.

Gewässerraum nicht abschliessend behandelt · Wichtig

Befund: Gewässerraum (Art. 41a GSchV) wird erwähnt, aber nicht abschliessend behandelt. Übergangsbestimmungen (GSchV) werden nicht konkret auf das Vorhaben angewendet.

Belegstelle: «Die Gewässerraumfestlegung des Mattenbachs erfolgt in einem separaten Verfahren. Eine Abhängigkeit zwischen Gewässerraumfestlegung und Umzonung besteht nicht» (S. 14).

Norm: GSchG Art. 36a Abs. 3, GSchV Art. 41a

Handlung: Gewässerraum gemäss GSchV Art. 41a konkret festlegen und in der Abwägung berücksichtigen.

Keine Konfliktanalyse · Wichtig

Befund: Konflikte (z. B. Wohnraum vs. Gewässerschutz) werden nicht strukturiert analysiert oder priorisiert. Harte Schutzinteressen (Gewässerraum) werden nicht von abwägbaren Interessen getrennt.

Belegstelle: «Konflikte werden nicht explizit als solche benannt, sondern in der qualitativen Beurteilung der Interessen implizit behandelt» (S. 19–26).

Norm: Art. 3 RPV, BV Art. 5 Abs. 2

Handlung: Konfliktmatrix mit expliziten Konfliktpaaren erstellen und harte Schutzinteressen kennzeichnen.

Bedarf nicht quantitativ belegt · Wichtig

Befund: Bedarf wird durch kantonales Wachstumsziel (0.36 % p.a.) und kommunale Strategie gestützt, aber nicht quantitativ (15-Jahres-Bedarf, Leerwohnungsziffer) belegt.

Belegstelle: «Das Planungsgebiet eignet sich daher für die Schaffung von wertvollem, zusätzlichem Wohnraum in Musterwil» (S. 21).

Norm: RPG Art. 15 Abs. 4, ARE-Wegleitung Bauzonen 2014

Handlung: Bedarfsanalyse mit 15-Jahres-Prognose, Bevölkerungsentwicklung und Leerwohnungsziffer ergänzen.

Mehrwertabgabe nicht behandelt · Hinweis

Befund: Mehrwertabgabe (20 %, Art. 56a–56j BauG AR) wird nicht behandelt, obwohl sie für Neueinzonungen gemäss kantonalem Recht zwingend ist.

Belegstelle: Mehrwertabgabe: Nicht im Volltext gefunden.

Norm: BauG AR Art. 56a–56j

Handlung: Mehrwertabgabe (20 %) und Verwendung (Art. 5 Abs. 1ter RPG) explizit behandeln.

6 · AUS SICHT EINER BESCHWERDEFÜHRERIN

Wo eine Rückweisung ansetzen würde — und was den Bericht dagegen härtet.

Fehlende FFF-Bilanz und ISOS-Prüfung · Kritisch

Angriff: Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen (FFF) und liegt in einem ISOS-Gebiet (Streusiedlung Appenzellerland), ohne dass dies im Bericht behandelt wird. Dies verstösst gegen RPG Art. 15 Abs. 4 und NHG Art. 5.

Härtung: Der Bericht behauptet, das Planungsgebiet umfasse keine FFF (S. 22), ohne dies mit dem Sachplan FFF abzugleichen. ISOS wird nicht erwähnt.

Keine Variantenprüfung · Kritisch

Angriff: Die Variantenprüfung (mind. 2 Varianten + Null-Variante) fehlt komplett, obwohl sie für Einzonungen gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV und ARE-Wegleitung 'Bauzonen 2014' zwingend ist. Dies führt zu einer intransparenten Abwägung.

Härtung: Der Bericht stützt sich auf eine Machbarkeitsstudie (S. 17), die nur eine Variante (Bebauungsmuster) prüft. Die Null-Variante (Verzicht) wird nicht gewürdigt.

Gewässerraum nicht abschliessend behandelt · Wichtig

Angriff: Der Gewässerraum (Art. 41a GSchV) wird zwar erwähnt, aber nicht konkret auf das Vorhaben angewendet. Dies verstösst gegen GSchG Art. 36a Abs. 3 und BGE 143 II 77 (Seestatt).

Härtung: Der Bericht behauptet, die Gewässerraumfestlegung erfolge in einem separaten Verfahren (S. 14), ohne die Übergangsbestimmungen (GSchV) auf das Vorhaben anzuwenden.

7 · GEPRÜFTE GRUNDLAGEN

– Bundesrecht: RPG, RPV und einschlägige Spezialgesetze sowie die Bundesinventare.

– Kantonales Recht AR: kuratierte Kernartikel, Abdeckung «voll» (sinngemässe Zusammenfassungen, ersetzen nicht den verbindlichen Gesetzestext).

– Kommunale Bauordnung Musterwil: 3 relevanzselektierte Auszüge, Stand 1994-04-19 (Quelle: ÖREB-Kataster).

8 · PRÜFUNG DER ZITATE

Die im Prüfergebnis genannten Normen und Entscheide wurden gegen die hinterlegten Register abgeglichen. Was hier als unbekannt steht, ist vor der Verwendung von Hand zu prüfen.

Hinweis zur Erstellung mit künstlicher Intelligenz

Dieser Bericht wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) auf interessenabwaegung.ch erstellt. Die KI-generierten Inhalte dienen als Arbeitshilfe. Sie ersetzen keine fachliche Beurteilung durch qualifizierte Fachpersonen und stellen keine rechtsverbindliche Einschätzung dar. Inhalte, Normzitate und zitierte Entscheide sind vor der Verwendung zu prüfen.