

**Einwohnergemeinde Niederdorf**

**Bau- und Strassenlinienplan  
Hofacker**

**Zonenplan Siedlung**

Mutation Hofacker

**Strassennetzplan Siedlung**

Mutation Hofacker

**Stand: Beschluss**

Projekt: 022.06.0439

23. Oktober 2023

## Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**  
Hooland 10, 4424 Arboldswil  
Tel. +41 (61) 935 10 20  
info@sutter-ag.ch

Autoren Dominique Steiner, Benedikt Sutter  
Pfad S:\022\06\0439\10\_BSP\PB\_BSP\_Hofackerweg.docx

## Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	26.05.2023	Entwurf	BSU	DST	DST
B	07.07.2023	Freigabe Vorprüfung	DST	BSU	DST
C	18.09.2023	Anpassung Vorprüfung	DST	BSU	DST
D	23.10.2023	Fertigstellen für Beschluss	DST	BSU	DST

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Grundlagen	6
1.3 Planungsinstrumente	6
1.4 Zielsetzung	7
<b>2. Organisation der Planung</b>	<b>7</b>
2.1 Beteiligte	7
2.2 Planungsablauf	8
<b>3. Inhalt der Planungsvorlage</b>	<b>8</b>
3.1 Bau- und Strassenlinienplan	8
3.1.1 Strassenlinien und Verkehrsflächen	8
3.1.2 Baulinien	10
3.2 Mutation Zonenplan Siedlung	10
3.3 Mutation Strassennetzplan	12
<b>4. Vorprüfung</b>	<b>13</b>
4.1 Bau- und Strassenlinienplan	13
4.1.1 Gewässerraum und Uferschutzzone entlang Hofackerweg	13
4.1.2 Stichmatt, westlicher Abschnitt	13
4.1.3 Stichmatt, westlicher Abschnitt	13
4.2 Strassennetzplan Siedlung	14
4.2.1 Stichmatt, westlicher Abschnitt	14
4.3 Zonenplan Siedlung	14
4.3.1 Plantitel	14
4.3.2 Nachführungsbedarf entlang Arboldswilerstrasse	14
<b>5. Information und Mitwirkung</b>	<b>14</b>
5.1 Ablauf	14
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	15
5.3 Publikation	15

<b>6. Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>15</b>
6.1 Beschlussfassung	15
6.2 Planaufgabe	15
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	16

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass

Der Hofackerweg befindet sich im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Niederdorf und wird über die Arboldswilerstrasse erschlossen.

Auf den Parzellen Nr. 1505, 1525, 1526 und 1527 bestehen Bauabsichten. Ein konkretes Baugesuch wurde auf den Parzellen Nr. 1526 und 1527 bereits eingereicht. Die Strassenparzelle Nr. 1529 befindet sich im Privatbesitz. Die Grundeigentümer möchten im Zusammenhang mit der neuen Überbauung die Privatstrasse realisieren und später an die Gemeinde Niederdorf abtreten.



Abbildung 1: Übersicht geplantes Bauprojekt auf dem Hofacher

Im Gebiet Hofackerweg (und weiteren Gebieten über die Gemeinde verteilt) wurde am 26. August 1950 mit dem RRB Nr. 2502 der Bebauungsplan Kilchmatt genehmigt. Damit wurden damals für die heutige Strassenparzelle Nr. 1529 Bau- und Strassenlinien definiert. Im gleichen Zuge wurden teilweise südlich entlang des Hofackerwegs und entlang der Stichmatt auch Baulinien ausgeschieden. Die Parzellenmutation zur Strassenparzelle Nr. 1529 wurde jedoch erst im Jahr 2021/2022 durchgeführt. Die Vermessung der amtlichen Vermessung und die Georeferenzierung des Planes aus dem Jahr 1950 haben zu Abweichungen zwischen den Strassenlinien und den Parzellen geführt.

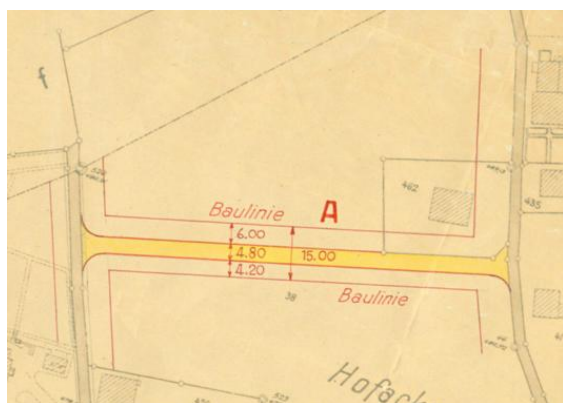


Abbildung 3: BSP von 1950



Abbildung 2: Abweichung mit Parzellenmutation 2021/2022

Die Stichmatt ist derweilen nicht ausgebaut und nur als Stichstrasse ab der Hauptstrasse befahrbar. Der Hofackerweg ist entsprechend die einzige Zufahrt, welche die Strassenparzelle Nr. 1529 erschliesst. Die Fahrbahn weist eine Breite von ca. 3.20 - 3.40 m auf. Für eine mögliche Überbauung im Gebiet Hofacker und den dadurch entstehenden Mehrverkehr, ist der bestehende Hofackerweg zu schmal ausgebaut.

Zudem muss die Gemeinde Niederdorf im Hofackerweg ihre alte Guss-Trinkwasserleitung ersetzen. Ebenso soll ein Regenwasserkanal eingebaut werden. Dahingehend soll nun auch der Hofackerweg im Abschnitt ab der Arboldswilerstrasse bis zur Strassenparzelle Nr. 1529 verbreitert werden.

Parallel zum Strassenprojekt sollen die projektierten Strassenränder im Rahmen eines neuen Bau- und Strassenlinienplans spezifisch für den Hofackerweg und die Stichmatt als verbindliche Strassenlinien festgelegt werden. Gleichzeitig werden die Baulinien ab den neuen Strassenlinien neu festgelegt.

## 1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

### **Nutzungsplanungen (zu mutieren):**

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 205 vom 13.02.2007, Stand: 20.09.2022)
- Gültiger Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 205 vom 13.02.2007, Stand: 09.07.2013)

### **Bau- und Strassenlinienpläne (zu mutieren):**

- Bebauungsplan Kilchmatt (RRB Nr. 2502 vom 26.08.1950)

### **Bau- und Strassenlinienpläne (weitere Grundlagen):**

- Kantonaler Bau- und Strassenlinienplan Arboldswilerstrasse, Hauptstrasse-Kirschblütenweg (RRB Nr. 245 vom 21.06.2010)

### **Gesetzliche Grundlagen:**

- Massgebende Gesetze und Verordnungen (RBG, RBV, u. a.)

## 1.3 Planungsinstrumente

Mit dem vorliegenden Planungsbeschluss entsteht nachfolgendes neues grundeigentumsverbindliches Dokument:

- Bau- und Strassenlinienplan Hofacker inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Hofacker; Massstab 1:500

Mit dem vorliegenden Planungsbeschluss entsteht nachfolgendes neues behördenverbindliches Dokument:

- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Hofacker; Massstab 1:500

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich des Bau- und Strassenlini-enplans aufgehoben.

## 1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Festlegung von neuen kommunalen Bau- und Strassenlinien entlang des Hofackerwegs und der Stichmatt basierend auf dem Strassenbauprojekt
- Aufhebung von einigen bestehenden Bau- und Strassenlinien des Bebauungsplans Kilchmatts aus dem Jahr 1950
- Abstimmung mit den bestehenden kantonalen Bau- und Strassenlinien
- Anpassung der Zonengrenzen an das Strassenbauprojekt
- Abstimmung mit dem bestehenden Strassennetzplan

## 2. Organisation der Planung

### 2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiterin Dominique Steiner

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

## 2.2 Planungsablauf

Mai – Juni 2023	Entwurfsarbeiten
12.07.2023	Einleitung Vorprüfung beim ARP
31.08.2023	Vorprüfungsbericht ARP
05.10 – 19.10.2023	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
Oktober 2023	Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung Gemeinderat / EGV Planauflage Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

## 3. Inhalt der Planungsvorlage

Der Hofackerweg verbindet das Gebiet Hofacker mit der Kantonsstrasse Arboldswilerstrasse. Das gesamte erschlossene bzw. zu erschliessende Gebiet innerhalb des Siedlungsgebiets beträgt rund 18'000 m<sup>2</sup>. Davon liegen rund 13'213 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und weitere 3'513 m<sup>2</sup> in der Gewerbezone. Die Parzelle Nr. 38 an der Kreuzung Hofackerweg/Arboldswilerstrasse benutzt auch teilweise den Hofackerweg, weshalb rund 1'274 m<sup>2</sup> der Fläche dem Hofackerweg zugeschlagen wird. Dies wird auch im Beitragsperimeter abgebildet.

### 3.1 Bau- und Strassenlinienplan

Mit der vorliegenden Planung werden neue Bau- und Strassenlinien für den Hofackerweg, die Stichmatt und deren Verbindungsstrasse festgelegt.

#### 3.1.1 Strassenlinien und Verkehrsflächen

Die Strassenlinien werden vom vorliegenden Strassenbauprojekt übernommen. Der Hofackerweg soll mit einer Breite von 5 m ab der Arboldswilerstrasse bis zur Einmündung der Strassenparzelle Nr. 1529 ausgebaut werden. Die Gesamtlänge beträgt circa 100 m. Der westlich der Einmündung bestehende Weg wird nicht weiter ausgebaut, die Strassenlinien entsprechen den Parzellengrenzen.

Entlang der Parzelle Nr. 1529 wird ebenfalls eine Breite von 5 m vorgesehen, die Parzellengrenze von der Westseite wird übernommen, auf der Ostseite muss sie leicht angepasst werden. Bei allen





Da kein Trottoir gebaut werden soll, wird die gesamte Verkehrsfläche der Fahrbahn bzw. Fussweg mit dessen Gestaltungsfläche zugewiesen.

### 3.1.2 Baulinien

Im Zuge der Festlegung der Strassenlinien sollen auch die bestehenden Baulinien überprüft und neu festgelegt werden.

Es werden Baulinien für den Hofackerweg inklusive der Parzelle Nr. 1529 und die Stichmatt mit einem Abstand von durchgehend 3.0 m ab neuer Strassenlinie festgelegt. Auf der Höhe des Fussweges wird die Baulinie auf 2.0 m ab neuer Strassenlinie reduziert. Dies ist bereits an vielen anderen Gemeindestrassen in Niederdorf der Fall. Alle Baulinien, welche in einem bestehenden Haus liegen, werden als provisorische Baulinien ausgeschieden. In den Uferschutzzonen und Grünzonen werden keine Baulinien ausgeschieden, da auf diesen Flächen nicht gebaut werden darf. Weiter wird auf die Ziehung von Baulinien auf den Parzellen Nr. 1 und 680 (Direktorenvilla) verzichtet, da es sich um ein kantonal geschütztes Denkmalobjekt handelt.

Die bestehenden Baulinien mit sehr grossem Abstand entlang der Parzelle Nr. 1529 inklusive der kurzen Abschnitte auf den angrenzenden Strassen werden aufgehoben.

## 3.2 Mutation Zonenplan Siedlung

Durch das Strassenbauprojekt werden an mehreren Stellen bestehende Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen, Gewerbezone, Grünzonen und Uferschutzzonen beansprucht. Diese Flächen sollen im Zuge des Verfahrens des Bau- und Strassenlinienplans an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Gleichzeitig sollen nicht mehr benötigte Strassenflächen der angrenzenden Zone (W2, WG3-E) zugeordnet werden. Die nachfolgende Tabelle fasst die gerundeten Flächenveränderungen pro Zone zusammen.

Zone	Zunahme (in m <sup>2</sup> )	Abnahme (in m <sup>2</sup> )	Total (in m <sup>2</sup> )
Gewerbezone G1	0	51	-51
Grünzone	0	15	-15
Strasse innerhalb ZPS	948	29	+919
Uferschutzzone	8	14	-6
Uferschutzzone (Anpassung anhand Kantonsstrassen-Ausbau)	0	23	-23
Wohnzone W2	7	813	-806

Wohn-/Geschäftszone WG3-E	22	40	-18
---------------------------	----	----	-----

Tabelle 1: Flächenveränderungen im Hofacker je Zone

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um ca. 824 m<sup>2</sup> verringert, hauptsächlich wegen der Parzelle Nr. 1529, welche sich noch in der Wohnzone W2 befindet.

Der damals ausgeschiedene Hofackerweg wäre für damalige Verhältnisse genug gross dimensioniert gewesen. Damals wären jedoch mindestens die Parzelle Nr. 1525 und 1526 über die Stichmatt erschlossen worden. Die Fläche der Parzelle Nr. 1505 wäre wahrscheinlich mit der Parzelle Nr. 1525 zusammengelegt worden. Durch die Änderung der Verkehrsführung wurde der Hofackerweg in seiner Wichtigkeit, aber besonders in seiner neu zu erwartenden Verkehrsaufkommensrate verändert. Somit wird das gesamte Gebiet über den Hofackerweg in die weniger wichtige übrige Kantonsstrasse (UKSWW) geleitet und nicht mehr teilweise in die Hauptverkehrsstrasse.

Das Verkehrsaufkommen kann schätzungsweise von den Flächen abgeleitet werden. Es liegen rund 13'213 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2. Mit der Bebauungsziffer von 26% ergibt dies eine Grundfläche von 3'435 m<sup>2</sup> bebauter Fläche. Da zwei Geschosse gebaut werden können und eine kleine 2.5-Zimmer-Wohnung rund 60 m<sup>2</sup> hat, kommt man auf rund 115 Wohneinheiten im Gebiet. Dies ergibt schon 127 benötigte Parkplätze. Nimmt man zusätzlich die Parzelle Nr. 38 in der Wohn- und Geschäftszone WG3-E mit der gleichen Bebauungsziffer, jedoch mit drei Geschossen, würden hier noch mindestens 18 Parkplätze dazukommen. Dabei ist hier die Geschäftsnutzung noch nicht mitberücksichtigt worden. Bei gesamthaft 145 Parkplätzen inkl. Besucherparkplätze würde pro Parkplatz eine Fahrtenanzahl von 2.0 im Mittel der Lage und des heutigen Modalsplits am besten widerspiegeln. Somit würde das Wohngebiet rund 290 Fahrten generieren. Nimmt man noch die Gewerbezone mit 3'513 m<sup>2</sup> hinzu, wo ein Drittel als überbaubar geschätzt werden kann und die Gebäudehöhe auf zwei Stockwerke gesetzt wird, würden bei einer industriellen Nutzung rund 75 Fahrten und bei Dienstleistung 125 Fahrten dazukommen. Bei rund 415 Fahrten pro Tag stellt eine Verengung gerade beim Einmünder in die Kantonsstrasse ein Risiko dar. Würde ein verkehrsanziehendes Unternehmen (Fachmarkt oder Lebensmittel) sich in der Gewerbezone ansiedeln, würden rein auf dieser Fläche rund 1'000 Fahrten generiert werden. Beim Gebäude 19a handelt es sich um ein rund 1940 erstelltes Wohngebäude mit einem bedeutenden Satteldach. Dadurch steht das Dach ins Lichtraumprofil der Strasse, wodurch die Strasse nicht gegen Südosten verschoben werden kann. Deshalb werden Flächen von der Uferschutzzone benötigt. Im Gegensatz kann die restliche Fläche der Parzelle Nr. 40 in die Uferschutzzone entlassen werden. Somit besteht nur eine Reduktion von 6 m<sup>2</sup> Uferschutzzone.



Abbildung 8: Wohnhaus 19a, Google Street View, 2014

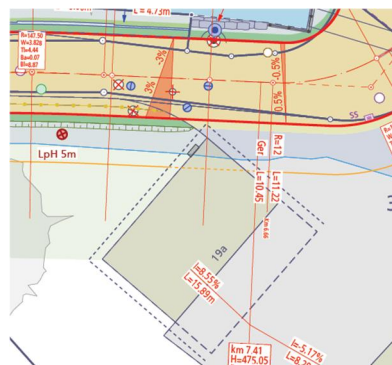


Abbildung 7: Wohnhaus inkl. Dachvorsprung, Sutter AG, Stand 04.09.2023



## 4. Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 31. August 2023 wurde wie folgt berücksichtigt:

### 4.1 Bau- und Strassenlinienplan

#### 4.1.1 Gewässerraum und Uferschutzzone entlang Hofackerweg

- Auf der Höhe der Parzellen Nr. 40 und 43 liegt der Bau- und Strassenlinienplan innerhalb des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen und tangiert die Uferschutzzone. Die Ufervegetation wurde bereits stark beschädigt durch den künstlichen Bachdurchlass, welcher zum Zeitpunkt der Ausführung der kantonalen Bau- und Strassenlinienplanung zur Arboldswilerstrasse ausgebaut wurde. Die Verkleinerung der kommunalen Uferschutzzone betrug durch diese Planung rund 23 m<sup>2</sup>. Da der Hofackerweg die einzige Zufahrt für das Gebiet wird, werden rund 14 m<sup>2</sup> zusätzlich benötigt. Die Lage der Strassenlinie kann durch den Hausvorsprung des Gebäudes 19a und des Lichtraumprofils nicht anders geführt werden. Jedoch wird die restliche Parzelle Nr. 40 der Uferschutzzone zugeordnet, wodurch 8 m<sup>2</sup> zugefügt werden. Somit ergibt sich nur eine Verminderung von 6 m<sup>2</sup> zugunsten der Erschliessung. Die Ausscheidung des Gewässerraums wird bereits in einer separaten Planung durchgeführt, welche nun zeitlich zurückgestellt wurde.

#### 4.1.2 Stichmatt, westlicher Abschnitt

- Bei der Direktorenvilla und der zugehörigen Gartenanlage sind keine Bau- und Strassenlinien zu definieren. Die Baulinien wurden auf den Parzellen Nr. 1 und 680 entfernt und die Strassenlinie als korrekter Abschluss auf die Parzellengrenze gelegt.

#### 4.1.3 Stichmatt, westlicher Abschnitt

- Die Festlegung der Erschliessungsstrasse bis zur Siedlungsgrenze konnte nicht nachvollzogen werden. Da die Erschliessungsstrasse im Hofacker eine Sackgasse wird und eine grössere Überbauung geplant ist, werden Standorte für die Müllabfuhr definiert und als Dienstbarkeiten auf Privatareal festgehalten. Damit die Müllabfuhr wenden kann, muss am Ende ein Wendehammer erstellt werden. Dieses Teilstück der Erschliessungsstrasse soll auch weiterhin als Erschliessung für die drei Landwirtschaftsparzellen genutzt werden. Deshalb wird der Einlenker als Teil des Wendehammers für einen Lastwagen ausgebaut und die restliche Fläche der Parzelle Nr. 34 bis zur Siedlungsgrenze mit einer Breite von 3.50 m festgehalten. Der Land-/Forstwirtschaftsweg soll als Mergelweg ausgeführt werden. Damit soll längerfristig die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Oberdorf gewährleistet werden.

## 4.2 Strassennetzplan Siedlung

### 4.2.1 Stichmatt, westlicher Abschnitt

- Die Erschliessung bleibt bis zur Parzelle Nr. 420 bestehen. Anschliessend wird bis zum Wendehammer die Stichmatt offiziell zu einem Fussweg. Nach dem Wendehammer bis zur Gemeindegrenze wird der Weg als Land- und Forstwirtschaftsweg ausgeschieden. Somit können die angehängten drei Parzellen weiterhin erschlossen bleiben. Sonst wären diese gefangene Landwirtschaftsparzellen. Somit steht fest, dass die Parzellen entlang der neuen Erschliessungsstrasse ausschliesslich über den Hofackerweg und der Einmündung in die Kantonsstrasse Arboldswilerstrasse erschlossen werden.

## 4.3 Zonenplan Siedlung

### 4.3.1 Plantitel

- Der Plantitel wurde angepasst und beinhaltet nun den Titel Zonenplan Siedlung Mutation Hofacker

### 4.3.2 Nachführungsbedarf entlang Arboldswilerstrasse

- Durch den kantonalen BSP Arboldswilerstrasse wurde die Uferschutzzone angepasst. Dies wurde bis anhin nicht auf den kommunalen Plänen angepasst. Da durch die Erschliessung und Ausbau des Hofackerweges dort bereits der Plan angepasst wird, wird auch die Uferschutzzone aufgehoben. Weiteres dazu unter 3.2 und 4.1.1.

# 5. Information und Mitwirkung

## 5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde in den Gemeindenachrichten vom 2. Oktober 2023 publiziert. Die Dokumente lagen vom 5. Oktober bis 19. Oktober 2023 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter [www.niederdorf.ch](http://www.niederdorf.ch) abzurufen.

## 5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

## 5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

# 6. Beschluss- und Auflageverfahren

## 6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

## 6.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindenachrichten Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

Es sind xxx Einsprachen eingereicht worden.

## 6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Hofacker inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Hofacker und den Strassennetzplan Siedlung, Mutation Hofacker zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: