



A-Post

Gemeinde Zumikon
Abteilung Hochbau
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Benjamin Grimm

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12
benjamin.grimm@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 20-1523

Zumikon. Privater Gestaltungsplan "Chirchbüel" — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2020 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Chirchbüel» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Zumikon will die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung fördern, indem er gemeindeeigenes Land für Wohnungsbau, insbesondere für junge Erwachsene und Familien, im Baurecht abgibt. Dies soll das Verbleiben im Ort oder die Rückkehr von Zumikerinnen und Zumikern mit ihren Familien möglich machen.

Zu diesem Zweck wurde in Zentrumsnähe auf dem Areal «Chirchbüel» ein Investoren-Wettbewerb durchgeführt. Das Areal mit einer Grösse von rund 6'700 m² liegt in der Zentrumszone Z75 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Der Perimeter des Gestaltungsplangebiets grenzt im Westen an die Nationalstrasse A52. Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplans «Chirchbüel» besteht rückwärtig über die Gemeindestrassen. Die eingereichte Gestaltungsplan-Vorlage ist auf das von der Wettbewerbsjury erkorene Siegerprojekt der Büros GWJ Architektur und S2L Landschaftsarchitekten abgestimmt.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 20.10.2020
- Bestimmungen vom 20.10.2020
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 20.10.2020
- Richtprojekt vom 10.09.2020
- Lärmgutachten vom 20.10.2020

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Die Gemeinde Zumikon ist gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK) dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeteilt. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft aufgenommen werden. Es ist damit eine Aufgabe der Gemeinde Zumikon auszuloten, wie sie die Voraussetzungen schaffen kann, um einen Beitrag zur Erfüllung dieser raumordnungspolitischen Vorgabe zu leisten. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf: Die Siedlungen sind unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln und die Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld zu aktivieren. Es ist eine erhöhte sozialräumliche Durchmischung zu fördern und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. deren Lageoptimierung zu fördern. Weiter sind öffentliche Begegnungsräume zu schaffen und klare Siedlungsränder zu erhalten sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans im Gebiet mit hoher baulicher Dichte, was bedeutet, dass eine Nutzungsdichte von 150 – 300 Personen/ha angestrebt wird, was einer baulichen Dichte von 3.0 - 6.5 m³/m² (Bau-massenziffer) entspricht.

Auf kommunaler Stufe besteht mit der Entwicklungsstrategie Zumikon 2035 eine breit abgestützte Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. In der Entwicklungsstrategie wird aufgezeigt in welchen Gebieten eine höhere Nutzungsdichte anzustreben wäre und wo nicht. Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung der Zentrumsgebiete Dorfplatz, Waltikon und Maiacher. Mittels Anreizsystemen bzw. Sondernutzungsplänen soll die Verdichtung an diesen zentralen Lagen gezielt gefördert werden. Gemäss kommunalen Richtplan ist der Planungssperimeter Teil des Gebiets Dorfstrasse im Umfeld des Dorfplatzes, für welches zentrumsnahes Wohnen ermöglicht werden soll. Weiter liegt das Areal in der Zentrumszone Z75 mit Gestaltungsplanpflicht.

Würdigung

Der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» wird in seinen Grundzügen begrüsst. Das mit GWJ Architekten und S2L Landschaftsarchitekten erarbeitete Richtkonzept wird auf Stufe Gestaltungsplan nachvollziehbar umgesetzt. Insbesondere die Bestrebungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete) für junge Erwachsene und Familien wird ausdrücklich begrüsst. Die vorgesehene Dichte bettet sich gut in die Umgebung ein und entspricht den regionalen Zielsetzungen sowie einer angemessenen Zentrumsentwicklung. Weiter wird die detaillierte und umfassende Auseinandersetzung und Umsetzung des erarbeiteten Freiraumkonzepts unterstützt. Mit der Reduktion der Parkplatzzahl wird das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zusätzlich gestärkt.

Trotz der vorbildlichen und nachvollziehbaren Ansätze zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wird eine vertiefte Auseinandersetzung im Bereich der Nutzungsmischung mit Arbeitsplätzen vermisst. Mit der Einzonung einer Zentrumszone im Rahmen der Ortsplanungsrevision Zumikon hat die Gemeinde die Bestrebungen zur Verdichtung des Ortszentrums gesichert. Im Sinne der Entwicklung des Ortszentrums von Zumikon wäre in diesem Zusammenhang das Thema Arbeitsplätze mit der Gestaltungsplanung aufzugreifen. Im

Falle, dass die Gemeinde am erarbeiteten Richtkonzept und der vorgesehenen Umsetzung auf Stufe Gestaltungsplanung festhält, ist ein Umzonung der Zentrumszone in Betracht zu ziehen. Das vorgesehene Nutzungskonzept wird unterstützt, entspricht aber nicht den nutzungsplanerischen Vorgaben einer Zentrumszone. Weiter sind die Abklärungen im Bereich Hochwasserschutz zu ergänzen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» grundsätzlich positiv beurteilt werden kann. Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden vom Schulhausbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.2, durchflossen. Das öffentliche Gewässer ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeichnen.

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang des Schulhausbachs ein 9.3 m breiter Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Der Entwurf der Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde Zumikon im vereinfachten Verfahren wurde vom AWEL vorgeprüft (Schreiben des AWEL zuhanden der Gemeinde Zumikon vom 19. November 2020). Der zur Vorprüfung eingereichte Gewässerraum am Schulhausbach im Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters beträgt 11.6 m und wird im Situationsplan entsprechend dargestellt. In der Vorprüfung der Gewässerraumfestlegung hat das AWEL beantragt, den Raumbedarf für den Hochwasserschutz u.a. für den Abschnitt «Sc_04», welcher im Gestaltungsplanperimeter liegt, zu ermitteln. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, dass der Gewässerraum noch angepasst wird.

Der Baubereich A liegt innerhalb des Uferstreifens des Schulhausbachs gemäss Übergangsbestimmung der GSchV. Der Baubereich A ist erst dann genehmigungsfähig, wenn der Gewässerraum am Schulhausbach rechtskräftig ist und den Baubereich A nicht tangiert.

- ➔ Der Schulhausbach ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeichnen.
- ➔ Der Baubereich A ist erst dann genehmigungsfähig, wenn der Gewässerraum am Schulhausbach rechtskräftig ist und den Baubereich A nicht tangiert.

Bestimmungen

Art. 3.7, Unterirdische Gebäude

Gemäss Situationsplan sind im Geltungsbereich mehrere Bäume als Festlegungen eingetragen und dem Aussenraum wird ebenfalls ein hohes Gewicht beigemessen. Trotzdem wird festgestellt, dass in den Bestimmungen keine minimal notwendige Überdeckung von unterirdischen Gebäude und Gebäudeteilen vorgeschrieben ist.

- ➔ Damit ein qualitätsvoller Aussenraum gewährleistet werden kann, ist Art. 3.7 dahingehend anzupassen, dass zur Ermöglichung eines langfristigen Baumbestandes eine ausreichende Überdeckung von unterirdischen Bauten gesichert ist (mind. 1.5 m).

Art. 3.8, Besondere Gebäude

Gemäss Art. 3.8 sind einzelne besondere Gebäude gemäss § 273 PBG im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Es wird festgestellt, dass diese Formulierung hinsichtlich der potentiellen negativen Auswirkungen auf den Aussenraum zu offen formuliert ist.

- ➔ Art. 3.8 (allenfalls in Kombination mit dem Situationsplan) ist hinsichtlich der Anzahl und Lage der besonderen Gebäude zu präzisieren.

Art. 4, Nutzweise

Auf dem Areal sind gemäss Richtprojekt vorwiegend Wohnungen geplant. In Art. 4.1 wird lediglich ein Mindestwohnanteil von 90% festgelegt, ein minimaler Gewerbeanteil wird aber nicht gesichert.

Gemäss Entwicklungsstrategie der Gemeinde gehört das Gebiet «Chirchbüel» zum Zentrumsgebiet Dorfplatz, für welches zentrumsnahes Wohnen angestrebt wird. Mittels Anreizsystem, wie zum Beispiel Sondernutzungsplänen, soll das Zentrum entwickelt und verdichtet werden. Hierzu hat die Gemeinde das Areal «Chirchbüel» im Rahmen der Anpassung der Ortsplanung in eine Zentrumszone eingezont. Die Realisierung von reinen Wohnnutzungen in einer Zentrumszone wird als nicht rechtmässig und als nicht zweckmässig eingestuft. Gemäss § 51 PBG dienen Zentrumszonen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Diese Vorgabe ist mit einem minimalen Gewerbeanteil zu sichern. Als Orientierungsgrösse gilt die Realisierung eines Mindestgewerbeanteils von 20%. Bei Abweichung von diesem Mindestwert wären umfassende und nachvollziehbare Gründe darzulegen. Die Begründung einer mangelnden Nachfrage nach Gewerbe kann nicht als abschliessendes Argument für eine Abweichung herangezogen werden.

In einer Zentrumszone ist ein minimaler Gewerbeanteil zwingend zu sichern. Falls die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils als nicht zweckmässig eingestuft wird, kann alternativ eine Anpassung der Grundordnung in Betracht gezogen werden.

- ➔ Die GP-Vorschriften sind mit einem Artikel zu ergänzen, der einen Mindestgewerbeanteil von 20% festlegt oder aber die Grundordnung ist anzupassen.

Art. 6, Autoabstellplätze

Die Anzahl der Autoabstellplätze soll gegenüber den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung reduziert werden. Ein Mobilitätskonzept als Bestandteil der Baubewilligung unterstützt dieses Vorhaben. Allerdings werden nur die minimal erforderlichen Abstellplätze in den Bestimmungen festgehalten. Die maximal zulässige Anzahl wird nicht erwähnt. Lediglich im Erläuternden Bericht wird auf Seite 13 eine maximale Anzahl von 25 und auf Seite 26 eine Zahl von insgesamt 26 Autoabstellplätzen erwähnt. Es wird empfohlen, dass die maximal zulässige Anzahl ebenfalls in den Bestimmungen festgehalten wird.

Art. 7, Umwelt

Das Areal Chirchbüel wurde 2018 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Zumi-
kon von der Freihaltezone in die Zentrumszone eingezont. Gemäss Art. 29 LSV (Lärm-
schutzverordnung) gelten für neue Bauzonen die entsprechenden Planungswerte (PW).
Dies ist auch in Art. 35 lit. a BZO festgehalten. Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der
PW mit konkreten Vorschriften sicherzustellen.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Z75 zugeordnet und es gelten die PW der
Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Das Gebiet wird im Süd-Westen von der A52 und im Norden
von der Gössikerstrasse begrenzt. Insbesondere die A52 führt zu hohen Lärmbelastungen
auf dem Perimeter.

Gemäss Art. 2.2 ist das Richtprojekt auch bezüglich den Anforderungen des Lärmschutzes
richtungsweisend. Dieses belegt die Machbarkeit einer LSV-konformen Überbauung. Die
Fachstelle Lärmschutz wurde schon bei der Erarbeitung der Wettbewerbsvorgaben mitein-
bezogen.

Gemäss Lärmgutachten werden die Planungswerte der ES II durch die Tiefgaragenzufahrt
an den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten.

- ➔ Art. 7.3 ist folgendermassen zu ersetzen: «Mindestens an den zur Belüftung eines
Raumes notwendigen Fenstern darf der Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der
Nacht nicht überschritten werden».

Art. 7, Hochwasser

Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine geringe sowie eine Restgefährdung durch Hoch-
wasser (gelbe und gelb-weiße Bereiche gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 661 vom 12. Ap-
ril 2010). Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung des Areals steigt das Schadenpo-
tenzial. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues
Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene
Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob es sich bei den einzelnen Bauvorhaben im Ge-
staltungsplangebiet um Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz
Hochwasser» des AWEL, 2017) mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Scha-
denpotenzial handelt. Dies ist aufzuzeigen.

Sofern es sich um nicht als Sonderrisiko-Objekte einzustufende Bauvorhaben handelt und
die Hochwassersicherheit mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird, gilt: Die Ob-
jektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis
(HQ100) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährlei-
stung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) ist
zu prüfen. Das AWEL empfiehlt, die Objektschutzmassnahmen auf ein HQ300 auszulegen,
sofern dies verhältnismässig ist.

Sofern es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt und die Hochwassersicherheit mit Objekt-
schutzmassnahmen sichergestellt wird, gilt: Spätestens mit dem Baugesuch ist, gestützt

auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial sollen sich die Schutzmassnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHQ) orientieren.

Im Erläuternden Bericht (Kap. 5.7, S. 28) wird auf die Hochwassergefährdung hingewiesen. Gemäss Art. 7.5 sind die Grundeigentümer verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen. Die Bestimmung ist wie folgt zu ändern: «Die ~~Grundeigentümer~~ Bauherrschaft ist verpflichtet, ~~in den gefährdeten Bereichen~~ eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.»

Falls es sich bei den Bauvorhaben um Sonderrisiko-Objekte handelt, ist eine Selbstdeklaration nicht möglich. Der Objektschnachweis muss durch das AWEL genehmigt werden (vgl. Arbeitshilfe für die Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten, AWEL 2019, www.awel.zh.ch/objektschutz). Art. 7.5 wäre in diesem Fall zu streichen.

- ➔ Art. 7.5 ist gemäss den vorstehenden Ausführungen anzupassen. Im Erläuternden Bericht ist auszuführen, ob es sich bei den Bauvorhaben um Sonderrisiko-Objekte handelt. Art. 7.5 ist zu streichen, falls es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Veloabstellplätze

Gemäss Erläuterndem Bericht soll das Verkehrsaufkommen, welches durch die Nutzung im Perimeter ausgelöst wird, möglichst gering gehalten werden und die Verkehrsmittelwahl in Richtung Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Velo- und Fussverkehrs beeinflusst werden. Dem Veloverkehr wird eine bedeutende Rolle zugeschrieben. Entsprechend ist sicherzustellen, dass genügend Veloabstellplätze realisiert werden.

Im Situationsplan sind die Veloabstellplätze vor den Hauseingängen eingezeichnet. Wir begrüssen, dass die Erschliessung und die Veloparkierung bereits zu diesem Zeitpunkt festgelegt sind.

Zusätzlich merken wir an, dass heute insbesondere Familien mehrere Velos, Kinderwagen und weitere fahrzeugähnliche Geräte besitzen. Der Platz in gemischten Räumen für Velos und Kinderwagen ist oft knapp bemessen und die verschiedenen Fahrzeug und deren Nutzer und Nutzung stehen im Konflikt. Wir empfehlen, nicht nur einfach Abstellplätze zu erstellen, die vor Witterungseinflüssen geschützt sowie mit einer Diebstallvorrichtung und mit Ladevorrichtungen für Elektrowelos versehen sind, sondern für all die verschiedenen Fahrzeuge jeweils eigene Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und eine Trennung von Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen oder andere fahrzeugähnliche Geräte anzudenken.

Die beiden VSS Normen 40 066 und 40 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohn-

bauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden.

4. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Chirchbüel» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private Gestaltungsplan «Chirchbüel» rechtskräftig.

5. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungsadresse

Gemeinde Zumikon
Abteilung Hochbau
Dorfplatz 1
8126 Zumikon

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 8h	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/BUS	Fr.	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr.	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr AWEL/AW	Fr.	108 515 / 85122.75.013
Staatsgebühr ALN/Landwirtschaft	Fr.	105 330 / 83100.42.200
Staatsgebühr ALN/Wald	Fr.	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/Bodenschutz	Fr.	105 333 / 83100.42.500
Staatsgebühr ALN/Fischerei & Jagd	Fr.	105 334 / 83100.42.600
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	105 327 / 83100.42.000
NHK-Gutachten	Fr.	108 454 / 83100.20.600

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, den privaten Gestaltungsplan «Chirchbüel» zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Benjamin Grimm