

Gemeindeversammlung vom 6. März 2025 (bei Vertagung Fortsetzung am 7. März 2024)

Revision kommunaler Richtplan Langnau am Albis

Inhaltsverzeichnis

Aktenauflage	1
Das Wichtigste in Kürze	2
Antrag	2
Beleuchtender Bericht	3
A. Ausgangslage.....	3
A.1. Einordnung des kRP in die übrigen Planungsinstrumente	3
A.2. Heute gültiger Stand Richtplan	4
A.3. Bestandteile des neuen Richtplans	4
B. Verfahrensablauf	4
C. Inhalte	5
C.1. Siedlung.....	5
C.2. Landschaft.....	5
C.3. Verkehr	6
C.4. Schwerpunkte	6
D. Zuständigkeit.....	6
E. Empfehlung des Gemeinderats	6
F. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	7

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 13 (Planungsbefugnisse der Gemeindeversammlung) der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Kommunaler Richtplan Langnau am Albis – Revision 2025

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 6. März 2025 (bzw. bei einer allfälligen Vertagung am 7. März 2025) abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Abteilung Hochbau und Planung der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.



Das Wichtigste in Kürze

Der kommunale Richtplan ist das strategische Koordinations- und Führungsinstrument der Gemeinde Langnau am Albis für raumwirksame Entscheidungen. Er hält fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren räumlich entwickeln soll und dient der Vorbereitung der nachfolgenden Nutzungsplanung. Er hat die übergeordneten Planungen und Vorgaben von Bund, Kanton und Region zu berücksichtigen und zu präzisieren.

Der rechtsgültige kommunale Richtplan der Gemeinde Langnau am Albis aus dem Jahr 1980 besteht aus den Teilbereichen Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkehr. Diese noch rechtsgültige und behördenverbindliche Planung hat ihren Planungshorizont erreicht. Zudem bestehen inzwischen neue übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen, welche eine Aktualisierung der Ortsplanung nach sich ziehen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die Bestandteile des rechtsgültigen Richtplans deshalb überarbeitet.

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Mai 2022 hat der Gemeinderat die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen in den nächsten 10 bis 25 Jahren festgelegt. Es bildet die zentrale Basis für den vorliegenden neuen kommunalen Richtplan. Dieser setzt die relevanten Erkenntnisse des REK behördenverbindlich fest.

Aufgrund der Komplexität des Richtplans wird empfohlen allfällige Anträge zur Vorlage vorgängig der Abteilung Präsidiales zuhanden des Gemeindeschreibers einzureichen und/oder mit ihm zu besprechen (praesidiales@langnau.ch oder 044 713 55 20). Der Antragsteller muss an der Gemeindeversammlung anwesend sein und seinen Antrag persönlich erläutern.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans Langnau am Albis 2025 wird zu Handen der Genehmigung durch den Kanton Zürich festgesetzt.
2. Die Erläuterungen nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Der bestehende Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Stand 1980), der bestehende Verkehrsrichtplan (Stand 1982) und der bestehende Siedlungs- und Landschaftsplan (Stand 2024) werden aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige sich im kantonalen Genehmigungs- oder als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren ergebende Änderungen bzw. Abweichungen gegenüber den Stimmberechtigten vorgelegten Fassung des kommunalen Richtplans in eigener Kompetenz zu behandeln und festzusetzen.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans (kRP) will die Gemeinde Langnau am Albis auf die stark geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen und Planungen reagieren und die räumlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde festlegen. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) im Jahr 2014 sind die Anforderungen an die kommunale Richtplanung deutlich gestiegen. Der kommunale Richtplan ist nicht parzellengenau. Er bildet die Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente (BZO, Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Quartierleitbilder etc.), welche die Vorgaben weiter konkretisieren.

Der kRP ist ein behördenverbindliches, strategisches Führungsinstrument der Gemeinde für die Raumentwicklung. Er wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich. Mit ihm wird die langfristige räumliche Entwicklung mit einem Planungshorizont von ca. 25 Jahren koordiniert und gesteuert. Er verfeinert die Vorgaben der übergeordneten kantonalen und regionalen Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Gemeinde Langnau am Albis ab und konkretisiert das Räumliche Entwicklungskonzept.

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde 2022 durch den Gemeinderat in engem Austausch mit dem Ortsplanungsausschuss (OPA) erarbeitet. Ein Team aus qualifizierten Fachplanerinnen und Fachplanern hat dabei Ideen generiert, wohin sich Langnau am Albis in den nächsten 10 bis 25 Jahren entwickeln soll. Die Erarbeitung war geprägt von intensiven Diskussionen und einer Mitwirkung der Bevölkerung anlässlich von zwei Veranstaltungen. Teils sind die Vorschläge bereits sehr konkret, teils sind es nur Ideen für ein allfälliges Weiterverfolgen in der Zukunft.

A.1. Einordnung des kRP in die übrigen Planungsinstrumente

Der kRP steht in engem Zusammenhang mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept und der kommunalen Nutzungsplanung. Zusammen mit den Richtplänen des Kantons und der Region stehen diese drei, sich sinnvoll ergänzenden Planungsinstrumente gemeinsam für die Steuerung der Raumentwicklung von Langnau am Albis (siehe Abbildung). Während im REK die strategischen Ziele und Ansätze festgelegt wurden, enthält der kRP konkrete Massnahmen und Festlegungen, die für die Erreichung der Ziele und die Umsetzung der strategischen Ansätze notwendig sind. Der kRP bildet wiederum die Basis für die grundeigentümergebundene kommunale Nutzungsplanung, der Bau- und Zonenordnung (BZO).



Gemeinderat

Die Umsetzung der Massnahmen des kRP ist den nachgelagerten Planungen und Verfahren vorbehalten. Die für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung im Bereich Siedlung erfolgt mit der kommunalen Nutzungsplanung, insbesondere der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie gebiets- bzw. arealspezifischen Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Dabei stehen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die gesetzlichen Rechtsmittel zur Verfügung, um sich gegen Anordnungen zu wehren. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig. Im Bereich Verkehr werden die Massnahmen im Rahmen der Projektierung von Strassenprojekten konkretisiert und gegebenenfalls aufgelegt. Die Finanzierung von einzelnen Festlegungen und Massnahmen erfordert separate Beschlüsse gemäss den gesetzlichen Zuständigkeiten.

A.2. Heute gültiger Stand Richtplan

Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt bisher über einen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Stand 1980), einen Verkehrsrichtplan (Stand 1982) und einen Siedlungs- und Landschaftsplan (Stand 2024). Die vorliegenden Richtpläne entsprechen nicht mehr den übergeordneten Vorgaben. Deshalb sind Revisionen angezeigt.

A.3. Bestandteile des neuen Richtplans

Der kRP ist in folgende Bestandteile gegliedert:

- Richtplankarte gliedert in die drei thematischen Kapitel
 - Siedlung
 - Landschaft
 - Verkehr
- Richtplankarte «Siedlung und Landschaft»
- Richtplankarte «Verkehr» mit den vier Teilplänen
 - Öffentlicher Verkehr
 - Motorisierter Individualverkehr
 - Fussverkehr
 - Veloverkehr

B. **Verfahrensablauf**

Mit Beschluss 2022-270 vom 17. Mai 2022 hat der Gemeinderat den Kredit für die Revision des kommunalen Richtplans (kRP) beschlossen. Der kRP wurde während der Erarbeitung bereits zu einer ersten Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit Beschluss 2024-079 vom 18. April 2024 hat der Gemeinderat die Revision des kRP zuhanden der öffentlichen Auflage und der zweiten kantonalen Vorprüfung genehmigt. Am Tag danach hat er an einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Bevölkerung über die öffentliche Auflage informiert. Die zweite kantonale Vorprüfung vom 15. Juli 2024 hat die Revision des kRP grundsätzlich positiv beurteilt, jedoch wurden einige Anträge und Anmerkungen zur Überarbeitung als Genehmigungsvorbehalt festgehalten. Die öffentliche Auflage erfolgte parallel vom 19. April 2024 bis 18. Juni 2024. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Der Gemeinderat hat die kantonalen Anträge und die Einwendungen im Rahmen der Mitwirkung in die vorliegende Revision des kRP einfliessen lassen und angemessen berücksichtigt. Er hat die Vorlage schliesslich am 3. Dezember 2024 zur Unterbreitung an die Gemeindeversammlung beschlossen. Der Richtplan wird nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton behördenverbindlich.

Gemeinderat

Der Bevölkerung sowie weiteren Interessierten standen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, sich zur laufenden Planung zu äussern und einzubringen. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des REK gab es eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung mit thematischen Rundtischgesprächen. Um der Bevölkerung einen Überblick zum Entwurf des kRP und zu den darin definierten Massnahmen zu geben, fand zudem im April 2024 vor der öffentlichen Auflage eine gut besuchte Informationsveranstaltung statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 9 Stellungnahmen mit rund 80 einzelnen Einwendungen ein. Über die Berücksichtigung der einzelnen Einwendungen gibt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft, der zusammen mit dem kRP öffentlich einsehbar ist.

Der Erarbeitungsprozess des REK und des kRP wurde darüber hinaus durch den Ortsplanungsausschuss begleitet, zu dem Vertreter des Gemeinderates gehören.

C. Inhalte

Wegen des grossen Umfangs des kommunalen Richtplans werden vorliegend nur die Strategischen Ziele und der Prüfauftrag aufgeführt. Die Festlegungen und Massnahmen können im beiliegenden kommunalen Richtplan eingesehen werden.

C.1. Siedlung

- Die eindrucksvolle Topografie und der deutliche Naturbezug prägen die Siedlungsstruktur von Langnau am Albis: Eingebettet zwischen Albiskette, Sihltal und Horgenberg ist die Topografie zentrale Grösse für die Siedlungsstruktur von Langnau am Albis. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Wahrung des Dorfcharakters und unter Berücksichtigung des Naturbezugs.
- Langnau am Albis bietet attraktives Wohnen, lokales Gewerbe und ein aktives Dorfleben: Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft. Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in der Bevölkerung.
- Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung: Die vielfältigen Identitäten der Ortsteile sind die Wegweiser bei der anstehenden Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Es werden Möglichkeiten geschaffen, die nicht ausgeschöpften Potenziale in der Bauzone besser zu nutzen.
- Prüfauftrag: Mit dem kRP wird für die Gemeinde der verbindliche Prüfauftrag festgelegt, dass die strategischen Baureserven zu sichern sind. In Planungsmassnahmen, die von der Gemeinde getroffen werden, ist der Bedarf der Reservezone laufend zu überprüfen. Bevor Flächen der Reservezone einer Bauzone zugewiesen werden, sollen bestehende Reserven in der rechtskräftigen Bauzone genutzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf nach einer Einzonung. Weil sich dies in der Zukunft ändern kann, sollen die beiden genannten Gebiete im Sinne einer Reserve erhalten bleiben.

C.2. Landschaft

- Hohe landschaftliche Werte und Erlebnishotspots bereichern Langnau am Albis: Die Albiskette, der Sihlraum und die siedlungsangrenzenden Fruchtfolgeflächen sorgen für abwechslungsreiche landschaftliche Atmosphären mit einer hohen Erlebnisvielfalt. Der Naturerlebnispark Sihlwald und der Tierpark Langenberg bilden die Hotspots mit einer überregionalen Strahlkraft und werden mit der weiteren Erholungslandschaft um Langnau am Albis verknüpft.

Gemeinderat

- Langnau am Albis schafft attraktive Freiräume und öffentliche Orte von hoher Qualität: Als Lebensadern von Langnau am Albis übernehmen die Alte und die Neue Dorfstrasse eine wichtige innerörtliche Verbindungsfunktion. Bedeutende Siedlungsfreiräume mit einem hohen öffentlichen Charakter werden gestärkt. Neue Freiraumangebote von hohem ökologischem Wert begleiten die innere Verdichtung.
- Langnau am Albis fördert die Siedlungsökologie und klimaschonende Massnahmen: Die hohen ökologischen Werte in Flora und Fauna rund um Langnau am Albis vernetzen sich entlang der Freiraumachsen in der Siedlung. Die Siedlungsränder sind ökologisch wichtige Schnittstellen von der offenen Landschaft zum gebauten Raum. Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Biodiversität gefördert und die ökologische Vernetzung ermöglicht. Adäquate Massnahmen zur Hitzeminderung begleiten die Siedlungsentwicklung. Fliessgewässer werden revitalisiert, Uferräume ökologisch gestärkt.

C.3. Verkehr

- Langnau am Albis ermöglicht effiziente Verkehrsverbindungen: Das Verkehrsnetz ist hierarchisch organisiert. Die unterschiedlichen Verkehrsarten werden siedlungsverträglich koordiniert und aufeinander abgestimmt. Die Lärmeinflüsse des motorisierten Verkehrs werden verringert, der öffentliche Verkehr gestärkt und die Verkehrssicherheit erhöht. Der Fuss- und Veloverkehr ist Grundlage der täglichen Mobilität. Unter den Prämissen von Effizienz und Attraktivität wird das Angebot erweitert.

C.4. Schwerpunkte

Mit den Schwerpunkten werden jene Gebiete bezeichnet, die für die Wahrnehmung von Langnau am Albis und als Orientierungspunkte im öffentlichen Leben heute und in Zukunft prägend sind.

In diesen Orten soll eine integrierte Raumentwicklung unter ganzheitlicher Berücksichtigung von Siedlungs-, Landschafts-, Umwelt- und Verkehrsthemen verfolgt werden. Karteneinträge erfolgen sowohl auf der Richtplankarte Siedlung und Landschaft als auch auf den Teilrichtplankarten Verkehr. Massnahmen sind in den entsprechenden Kapiteln enthalten. Folgende Gebiete sind Schwerpunkte:

- Dorfeingänge
- Bahnhofareal
- Sihltalstrasse
- Spinnerei
- Alte und Neue Dorfstrasse
- Schwerzi
- Albispass

D. **Zuständigkeit**

Gestützt auf § 32 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, Stand 23. Oktober 2023, und Art. 13 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung bzw. Zustimmung und die Änderung des kommunalen Richtplans.

E. **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den Richtplan zu verabschieden.

- Der kRP ist eine zwingende Grundlage für die laufende Revision der BZO.

Gemeinderat

- Mit über 40 Jahren Laufzeit ist der Planungshorizont des bestehenden kRP erreicht.
- Festsetzung wichtiger strategischer Ziele und Massnahmen für die räumliche Entwicklung in den nächsten 20-25 Jahren. Bsp. Entwicklung entlang Sihltalstrasse und Neue Dorfstrasse, Siedlungsstruktur mit Dichtezielen, Vernetzungskorridore und Siedlungsränder.

Aufgrund der Komplexität des Richtplans wird empfohlen allfällige Anträge zur Vorlage vorgängig der Abteilung Präsidiales zuhanden des Gemeindeschreibers einzureichen und/oder mit ihm zu besprechen (praesidiales@langnau.ch oder 044 713 55 20). Der Antragsteller muss an der Gemeindeversammlung anwesend sein und seinen Antrag persönlich erläutern.

F. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Ausgangslage

Die Gemeinden sind verpflichtet, einen kommunalen Richtplan (kRP) zu erlassen. Der kRP ist das strategische Koordinations- und Führungsinstrument der Gemeinde für raumwirksame Entscheidungen. Er hält fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren räumlich entwickeln soll und dient der Vorbereitung der nachfolgenden Nutzungsplanung. Die Vorlage soll den heute geltenden kRP aus dem Jahr 1980 ersetzen. Zuständig für den Erlass ist gemäss Art. 13 Ziff. 1 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung.

Der kRP bildet die Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente, insbesondere die Bau- und Zonenordnung (BZO), Sondernutzungspläne etc. Der kRP ist behördenverbindlich. Die konkrete Umsetzung von Massnahmen erfolgt in den nachgelagerten Planungen und Verfahren. Diese werden wiederum mit separaten Vorlagen durch den Souverän beschlossen.

Erwägungen

Die Rechnungsprüfungskommission prüft den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen nach finanzpolitischen Gesichtspunkten (§ 59 Abs. 1 GG). Sie prüft das Budget und die Jahresrechnung. Zudem prüft sie weitere Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament entscheiden, soweit nicht eine andere Kommission dafür zuständig ist (§ 59 Abs. 2 GG). Die Prüfung erfolgt unter den Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit (vgl. § 59 Ab. 3 GG).

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Die Revision des kRP entfaltet keine finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde Langnau am Albis. Der kRP enthält keine konkreten Projekte, sondern gibt lediglich eine Strategie und Stossrichtung vor. Entscheidend wird die Umsetzung des kRP im Rahmen der Revision der BZO sein. Die Vorlage über die Revision des kRP beinhaltet keine finanzpolitische Komponente, weshalb die Rechnungsprüfungskommission auf einen Antrag verzichtet.

Beschluss der RPK

Die RPK verzichtet auf eine Stellungnahme.

3. Dezember 2024

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber