

Gemeinde Langnau am Albis

Kommunaler Richtplan

mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV

*Fassung für die Verabschiedung des
Gemeinderats zuhanden der Gemeindeversammlung*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ...

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am ...

Für die Baudirektion

BDV-Nr. ...

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Langnau am Albis
Gemeinderat
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Arbeitsgruppe Ortsplanungsausschuss
Reto Grau, Gemeindepräsident
Lorenz Rey, Vorsteher Bau
Beat Husi, Vorsteher Finanzen und Steuern
Urs Waser, Leiter Hochbau und Planung

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Projektteam Planungsbüro
Dieter Zumsteg
Claudia Sinatra (bis 28.02.2023)
Simon Ammon (ab 01.03.2023)

Dokument
10445_08_241025_Text.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziele	4
1.3	Aufbau	5
2	Grundlagen	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Übergeordnete Vorgaben	12
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept	18
3	Siedlung	23
3.1	Strategische Ziele	23
3.2	Veränderungspotenzial und Dichteziele	24
3.3	Störfallvorsorge	28
3.4	Festlegungen	30
3.5	Massnahmen, Erläuterungen	32
3.6	Prüfaufträge	38
4	Landschaft	41
4.1	Strategische Ziele	41
4.2	Festlegungen	43
4.3	Massnahmen, Erläuterungen	44
5	Verkehr	53
5.1	Strategische Ziele	53
5.2	Festlegungen	54
5.3	Massnahmen, Erläuterungen	55
6	Schwerpunkte	73
6.1	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	73
7	Auftrag Gemeinde	79
8	Aufhebung bisherigen Rechts	81

1 Einleitung

1.1 Anlass

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 1980 besteht aus den Teilbereichen Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Versorgung und Verkehr. Der Verkehrsrichtplan wurde 1982 einer Teilrevision unterzogen. Der Siedlungs- und Landschaftsplan wurde 2024 im Zusammenhang mit der Einzonung Sihlhof teilrevidiert (Teilrevision kommunale Nutzungsplanung „Einzonung Sihlhof“ vom 2. Juli 2024). Damit wurde die Kongruenz zu den übergeordneten Richtplänen hergestellt.

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.

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

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die Bestandteile des rechtsgültigen Richtplans überarbeitet und mit den neuen Inhalten gemäss Entwicklungsstrategie ergänzt. Der bestehende Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wird ersatzlos aufgehoben.

1.2 Ziele

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. Mit dem kommunalen Richtplan können auch Anträge an die übergeordneten regionalen und kantonalen Richtpläne gestellt werden (Gegenstromprinzip).

Der kommunale Richtplan ist nicht parzellengenau. Er bildet die Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente (BZO, Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Quartierleitbilder etc.), welche die Vorgaben konkretisieren. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümergebunden 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.

Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich. 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.

1.3 Aufbau

Die Mindestinhalte des kommunalen Richtplans sind in § 31 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) umschrieben. Der kommunale Richtplan muss im Gegensatz zum kantonalen und regionalen Richtplan nicht alle kommunalen Sachbereiche (Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen) abdecken, sondern kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Einzig auf den kommunalen Richtplan Verkehr mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden. Der neue kommunale Richtplan der Gemeinde Langnau am Albis besteht aus folgenden Elementen:

- Richtplankarte, gegliedert in die drei thematischen Kapitel Siedlung, Landschaft und Verkehr
- Richtplankarte «Siedlung und Landschaft»
- Richtplankarte «Verkehr» mit den vier Teilplänen Öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Fussverkehr sowie Veloverkehr

Im vorliegenden Richtplankarte sind die Sachbereiche nach einer Einführung in die Grundlagen nach folgenden Themenfeldern gegliedert:

- Das Themenfeld Siedlung beinhaltet die Massnahmen zur Transformation und Siedlungsentwicklung nach innen, sowie zur Qualifizierung des Siedlungsgebiets.
- Das Themenfeld Landschaft beinhaltet die Entwicklung der Landschaftsräume Sihlwald und Langenberg sowie der Landschaftsstrukturen rund um den Albispass, die Sihl und den Dorfbach. Ebenso wird eine Qualifizierung der Siedlungsfreiräume und deren Verknüpfungen, des Natur- und Kulturrums, der Gewässer sowie ökologischer Aspekte vorgenommen.
- Das Themenfeld Verkehr beinhaltet die Massnahmen zur Qualifizierung des Strassenverkehrs und zur Integration des öffentlichen Verkehrs sowie auch der Fuss- und Veloverbindungen.
- Den drei Themenfeldern vorangestellt sind die Schwerpunkte der integrierten Raumentwicklung. Diese Schwerpunkte werden als Massnahmen beschrieben, die sowohl Siedlungsentwicklung und Städtebau als auch öffentlichen (Strassen-)Raum und Landschaft betreffen und daher integriert zu behandeln sind.

Jedes diesen Themenfeldern gewidmete Kapitel beschreibt die Festlegungen (objektbezogene Koordinationshinweise) und Massnahmen (Handlungsanweisungen für die Umsetzung). Die einzelnen Festlegungen sind in den Richtplankarten räumlich dargestellt.

2 Grundlagen

2.1 Ausgangslage

Siedlungsentwicklung

Langnau am Albis ist ein ehemaliges Bauerndorf mit kompakten Höfen und einer ländlichen Siedlungsstruktur. Diese hat sich entlang des Dorfbachs entwickelt, der vom Albis herabkommt und in die Sihl mündet. Eine landschaftliche Vielfalt prägt das Dorf. Hang-, Bach-, Tal-, Wald- und Landwirtschaftskammern wechseln sich ab und stehen in unterschiedlicher Beziehung zur umgebenden Naturlandschaft.

Die seit 1829 existierende Spinnerei in der Talsohle sicherte die Einnahmen für die Gemeinde und spielte zusammen mit der späteren Eröffnung der Sihltalbahn 1892 eine grosse Rolle für die Entwicklung des Bauerndorfes.

In den späten Vierziger- und im Laufe der Fünfzigerjahre erweiterte sich die Gemeinde allmählich um grössere Wohnsiedlungen. Eine intensive Bauentwicklung begann aber erst in den Sechzigerjahren. In dieser Zeit fördern die guten Verkehrsverbindungen (Sihltalstrasse nach Zürich und Zug bzw. in die Zentralschweiz, Sihltalbahn als S-Bahn) die Entwicklung zu einer Agglomerationsgemeinde mit grossen Mietshäusern im unteren und Einfamilienhäusern im oberen Dorfteil.

Abb. 1
Siedlungsentwicklung
von 1864-1979 (Quelle:
www.geo.admin.ch
©swisstopo).

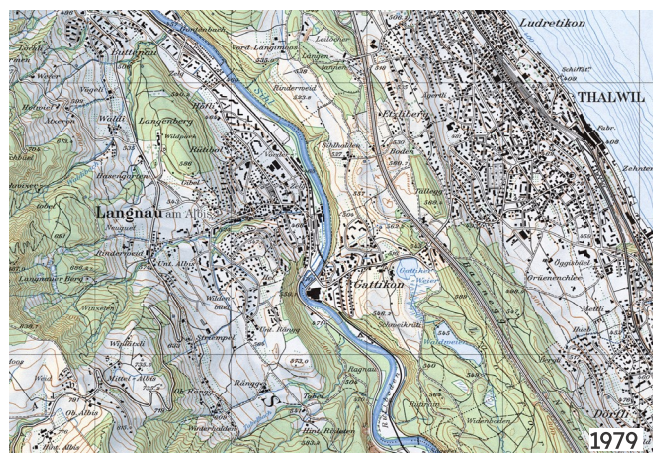
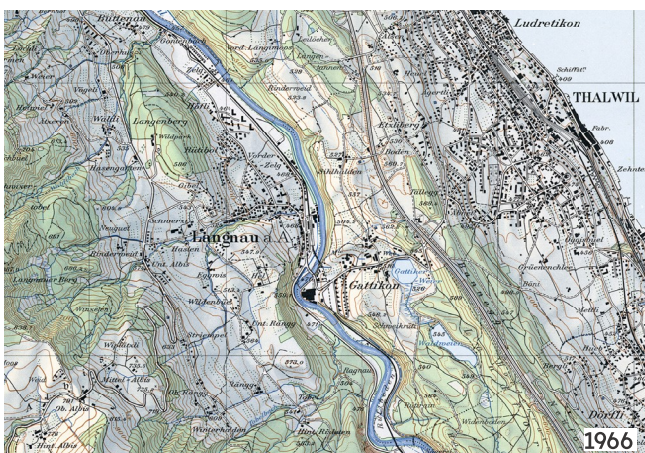
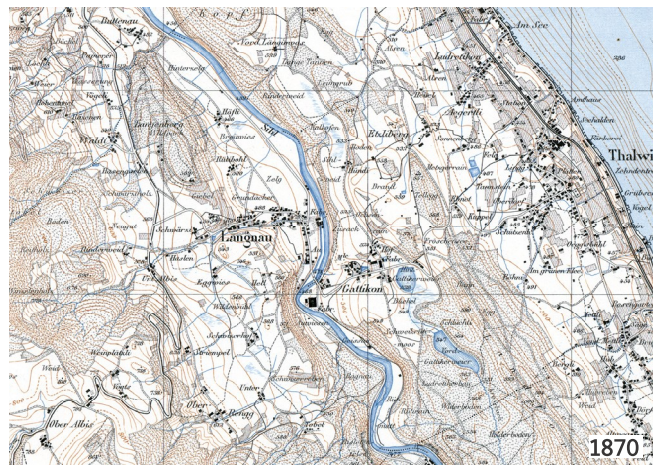
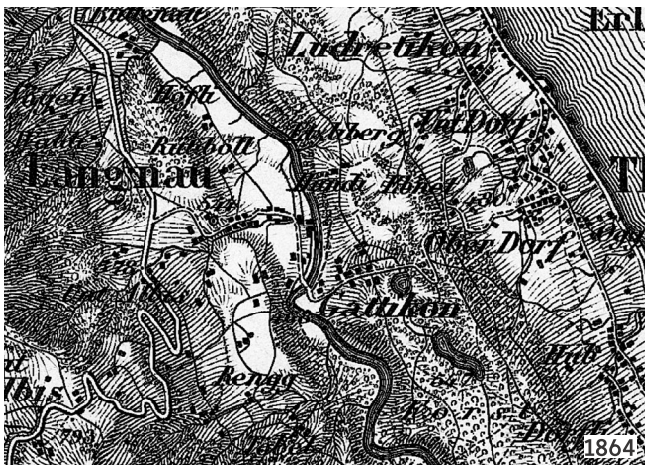




Abb. 2
Luftbild der
heutigen Siedlungs-
struktur (Quelle:
Orthofoto ZH 2014-
2018, ©GIS-ZH,
Kanton Zürich)

Siedlungsstruktur

Das Gemeindegebiet von Langnau am Albis ist eingebettet in prägende Natur- und Landschaftsstrukturen mit regionaler Strahlkraft. Eingerahmt von der Sihl mit ihrem dicht bestockten östlichen Hangufer, dem markanten Langenberg im Westen, dem mächtigen Sihlwald im Süden und den Waldstrukturen um den Albispass, liegt Langnau am Albis in einer Art offenen Tasche als Endpunkt des sich nach Norden öffnenden Sihltals.

Vom Fusspunkt längs der Sihl zum Albispass im Westen bestimmt die Topographie die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Eine Nord-Süd-Achse, gebildet aus der Sihltalstrasse und der Bahnlinie, bildet das funktionale Rückgrat des unteren Dorfteils. Senkrecht dazu gliedern die Neue und die Alte Dorfstrasse zusammen mit dem Dorfbach die Siedlung in der Querrichtung des Tals. Die damit abgebildete T-Form stellt das Koordinatensystem des Langnauer Siedlungsraumes dar.

Entlang der Längsrichtung weist der Siedlungskörper grössere Bauten und gemischte Nutzungen auf. Der östliche Auftakt an der Sihl ist durch den Bahnhof und die Spinnerei ein urbaner und produktiver Raum, der zur feinkernigen und historischen Bebauungsstruktur führt. Um die quer verlaufende Zentrumsachse beherbergt die Siedlung den Wohnbereich des oberen Dorfteils, der sich zum Hang hin entwickelt.

Entwicklungsdynamik

Aufgrund seiner Randlage in der Agglomeration Zürich ist Langnau am Albis mit einer eher mässigen Entwicklung konfrontiert. Die Bevölkerung von Langnau am Albis wächst demnach moderat. Mit einer Bevölkerungszunahme um 21 % (plus 1'400) in der Periode 1992–2022 bedeutet dies gegenüber dem kantonalen Schnitt von 35 % eine geringere relative Zunahme. Dies ist auch gegenüber der Region Zimmerberg so. Hier wuchs die Bevölkerung in den betrachteten 30 Jahren um rund 25 %.

Die heutige Bevölkerung (Einwohnende) von rund 8'000 Personen (Stand per 2020, gemäss untenstehender Grafik) weist überdurchschnittlich viele jüngere wie auch ältere Personen auf. Der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung ist tiefer als der kantonale Schnitt. Die Beschäftigtenzahl gestaltet sich über die Jahre in etwa konstant, mit einer leichten Abnahme bis 2016 und seither wieder einem leichten Anstieg bis heute. Heute beträgt die Beschäftigtenzahl 1'558 Personen (Statistisches Amt, Kt. ZH, Stand per Ende 2023).

Die Bauzone in Langnau am Albis wird stetig nachverdichtet. Der Überbauungsgrad stieg zwischen 1992 und 2022 von 82 % auf 92 % (Amt für Raumentwicklung Kt. ZH, 2022). Somit liegt Langnau am Albis im Trend der kantonalen und regionalen Entwicklung.

Nach wie vor sind Reserven in den bereits überbauten Gebieten vorhanden sowie wenige Reserven in noch unüberbauten Gebieten. Innerhalb der Bauzone gibt es einen sehr hohen Anteil an reinen Wohnzonen und einen sehr kleinen Anteil an reinen Arbeitsplatzgebieten (Sihlmatten). Auch bei den Geschossflächen gibt es noch Reserven auf den Grundstücken: In den Wohnzonen rund 12 %, in den Mischzonen rund 19 % (Amt für Raumentwicklung Kt. ZH, 2022).

Abb. 3
Bevölkerungs-
entwicklung 1992
– 2022, Fakten-
blatt Gemeinde
Langnau am
Albis, Amt für
Raumentwick-
lung, Kt. ZH

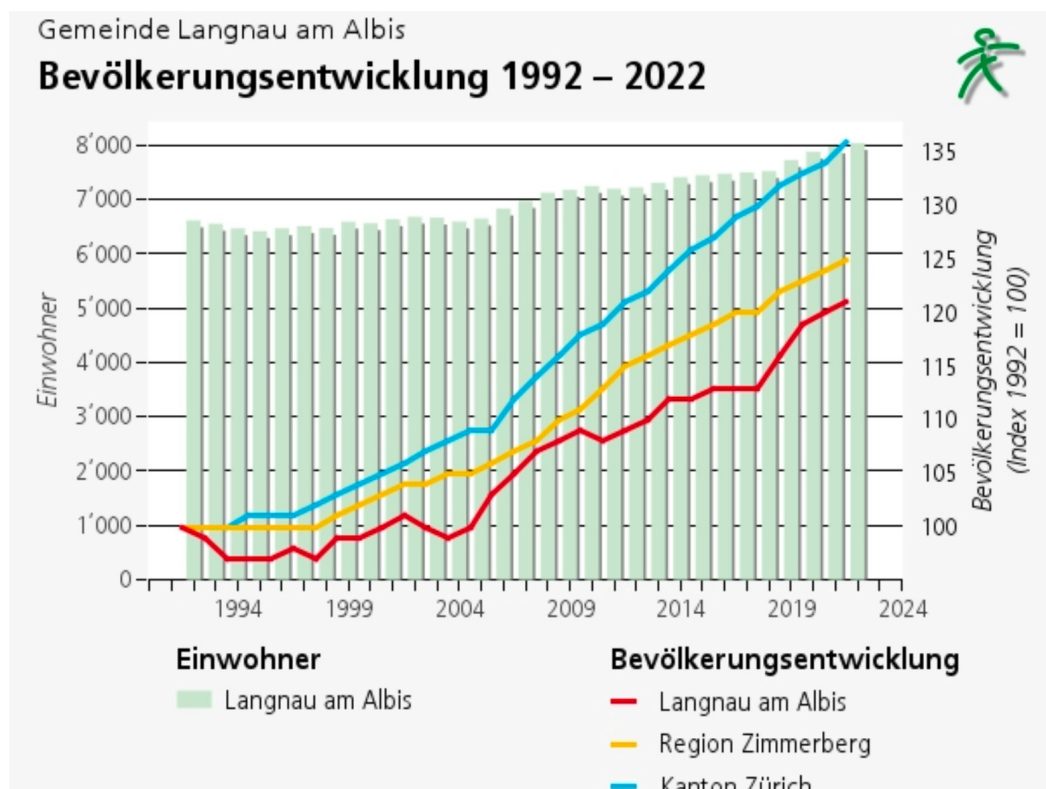




Abb. 4
Geschossflächenreserven 2022, Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis, Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

* Stand vor der Einzonung Sihlhof

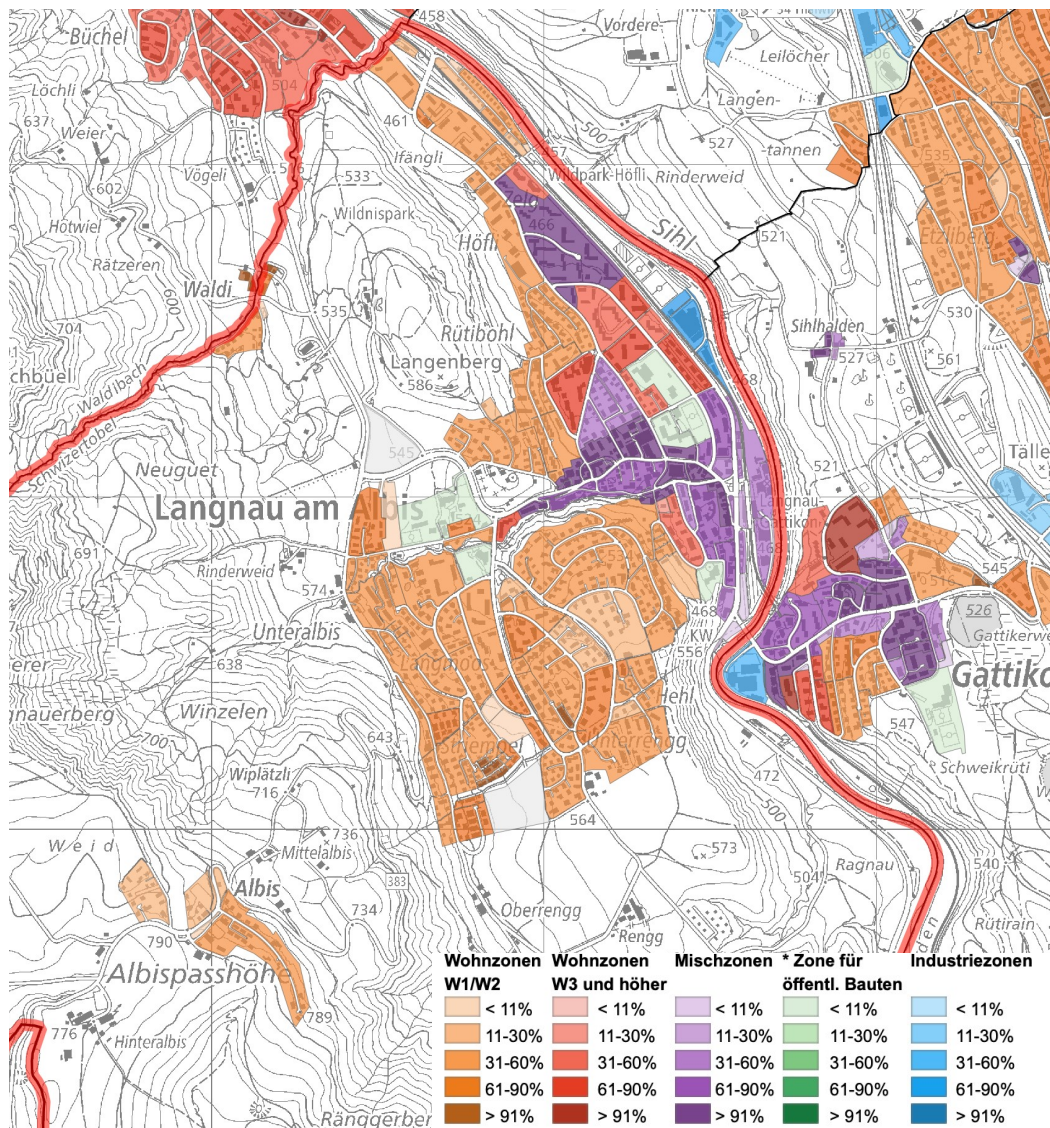


Abb. 5
Ausbaugrad Gemeinde Langnau am Albis, gemäss Quartieranalyse (kantonaler GIS-Browser, Stand 07.03.24), Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch möglichen Geschossfläche

Kapazitätsnachweis

Gemäss Zukunftsbild 2030 des regionalen Raumentwicklungskonzepts der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ; Regio-ROK) vom 9. April 2015 werden Prognosen zu den Kapazitätsgrenzen aufgezeigt. Dazu wurden für die Flächen der unterschiedlichen Dichtestufen (gemäss regionalem Richtplan sind dies in Langnau am Albis «sehr geringe» bis «mittlere Dichten») die Kapazitätsuntergrenzen (jeweils unterer Wert gemäss Dichtestufen) und -obergrenzen (jeweils oberer Wert gemäss Dichtestufen) berechnet.

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt der Unterwert der Kapazität gemäss Regio-ROK bei 10'047 Einwohnern und Beschäftigten (E+A). Der Oberwert liegt bei 18'073 E+A und der Mittelwert bei 14'073 E+A. Diese Werte vernachlässigen sowohl die bestehenden Nutzungen mit dem aktuellen Ausbaugrad als auch die vorhandenen Hemmnisse (Denkmalpflege, Investitionszyklen, Eigentumsstruktur, Grenzabstände etc.) und sind damit rein theoretisch. Nachfolgend wird aufgezeigt wie die Kapazitätsgrenzen mit der Bevölkerungsprognose korrespondiert und welche Kapazitätsentwicklung realistisch ist.

Quantitative Entwicklungsprognose

Gemäss den Prognosewerten des Regio-ROK (siehe Abb. 6) ist bis ins Jahr 2030 in Langnau am Albis eine Nutzungsdichte (Einwohner plus Beschäftigte pro Hektar Bauzone) von 9'926 Köpfen vorgesehen. Stetiges, moderates Wachstum führt zu Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und Schulraum. Die nachfolgende Tabelle zeigt, mit welchen Zunahmen für die Gemeinde Langnau am Albis im Regio-ROK gerechnet wird.

Abb. 6
Prognosewerte Regio-ROK
Entwicklung 2020-2030 (Ein-
wohner/Beschäftigte/Köpfe) 9.
April 2015

Langnau	2008	2011	2013	2020	2030
Einwohner (E)	7'127	7'197	7'308	7'701	8'261
Beschäftigte (B)	1'494	1'568	1'535	1'588	1'665
Total Köpfe (K)	8'621	8'765	8'843	9'289	9'926

Zimmerberg total	2008	2011	2013	2020	2030
Einwohner (E)	112'158	117'198	119'709	126'530	136'275
Beschäftigte (B)	46'225	46'185	46'847	49'017	53'000
Total Köpfe (K)	158'383	163'383	166'556	175'547	189'275

Im Rahmen der laufenden Planung des Schulraums (Erweiterung der Schulraumplanung vom 19.08.2024, Landis Bauingenieure und Planer) wurde eine Bauprognose erstellt, die eine aktuellere und genauere Bevölkerungsprognose (Einwohnerinnen und Einwohner) für die Gemeinde Langnau am Albis trifft. Sie basiert auf einer Analyse der vorhandenen Baulücken. Dafür wurden das Verdichtungspotenzial der unüberbauten Grundstücke erfasst und eine Annahme getroffen zu welchem Grad dieses Potenzial in 5-Jahres-Schritten ausgeschöpft sein wird.

Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsprognose für die Jahre 2029, 2034, 2039 und 2044 basierend auf der konkreten Bauzonenkapazität der Gemeinde Langnau am Albis. Die Beschäftigten sind in dieser Prognose nicht berücksichtigt. Die Bauprognose rechnet bis 2029 mit einer Einwohnerzahl von 8'757, und damit mit rund 500 Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als das Regio-ROK (bis 2030). Bis 2044 wird mit einer Einwohnerzahl von 10'254 gerechnet. Die nachfolgende Grafik zeigt die Bauprognose der Schulraumplanung (grün) wie auch die Einwohnerzahl-Prognose des Regio-ROK bis 2030 (violett).

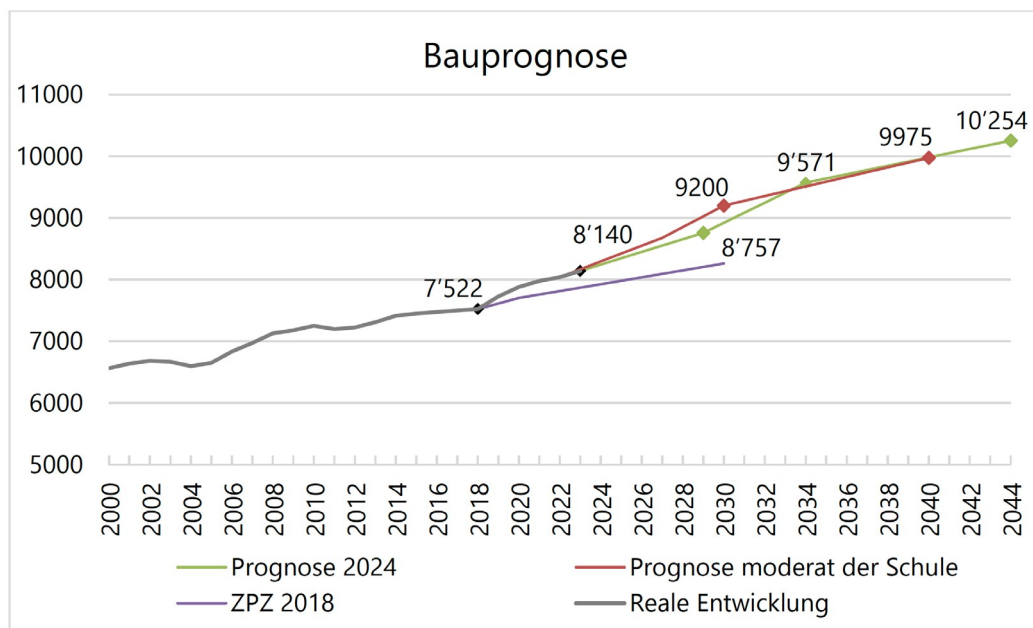


Abb. 7
Bauprognose
Schulraumplan-
nung (Einwoh-
nerinnen und
Einwohner)
19. August 2024

Bevölkerungsprognose bis 2044

Quelle: Landis AG

Zur Ermittlung der Nutzungsdichte muss zu der Einwohnerzahl noch die Beschäftigtenzahl prognostiziert werden. Orientierend am Dichteziel des Regio-ROK kann diese bis in das Jahr 2050 hergeleitet werden. Laut den Zahlen gemäss Regio-ROK betrug das Wachstum der Einwohnerzahl in der Gemeinde Langnau am Albis zwischen 2008 und 2020 rund 3.4 % (+94 B.) des Wachstums der Region Zimmerberg (+2'792 B.). Wird diese Grössenordnung auf die Dichteziele 2050 adaptiert, hat die Gemeinde Langnau am Albis in einer Zeitspanne von 20 Jahren (2030–2050) mit einer Zunahme von ca. 270 Beschäftigten zu rechnen. Dies basierend auf der Annahme, dass das in der regionalisierten Dichteprognose aufgezeigte Szenario eintritt und sich das Wachstum der Gemeinde Langnau am Albis weiterhin in einem ähnlichen Verhältnis zur Region Zimmerberg entwickelt wie bisher. Es wird angenommen, dass die Anzahl Beschäftigte in den nächsten 20 Jahren von 1'558 (Stand 2022) auf rund 1'830 erhöhen wird. Dies ergibt für 2044 eine Nutzungsdichte von rund 12'100 E+A.

Schlussfolgerung

Langnau am Albis weist bei einem stetigen, unter dem kantonalen Mittel liegenden, Bevölkerungszuwachs Geschossflächenreserven auf. Der Ausbaugrad zeigt, dass stellenweise erhebliches Ausnutzungspotenzial besteht, aber teilweise das Potenzial gemäss bestehender BZO auch bereits ausgeschöpft ist.

Die theoretische Kapazität (E+A) gemäss Regionalplanung weist ein höheres Fassungsvermögen auf, als für die prognostizierten Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigten benötigt wird. Die Entwicklungsprognose basierend auf der Bauprognose liegt zwischen dem Unterwert und dem Mittelwert der Kapazität gemäss Regio-ROK. Langnau am Albis orientiert sich bei der mit dem Richtplan ermöglichten Entwicklung im unteren Segment der regionalen Kapazitätsgrenzen und ermöglicht gezielt an den geeigneten Orten eine bauliche Verdichtung und somit Erhöhung der angestrebten Nutzungsdichte.

Die Gemeinde Langnau am Albis leistet so in ihren Möglichkeiten einen Beitrag zur Erfüllung der kantonalen Wachstumsziele, die fordern, dass in der «urbanen Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH, 2009) 80 % des prognostizierten Wachstums aufgenommen werden soll.

2.2 Übergeordnete Vorgaben

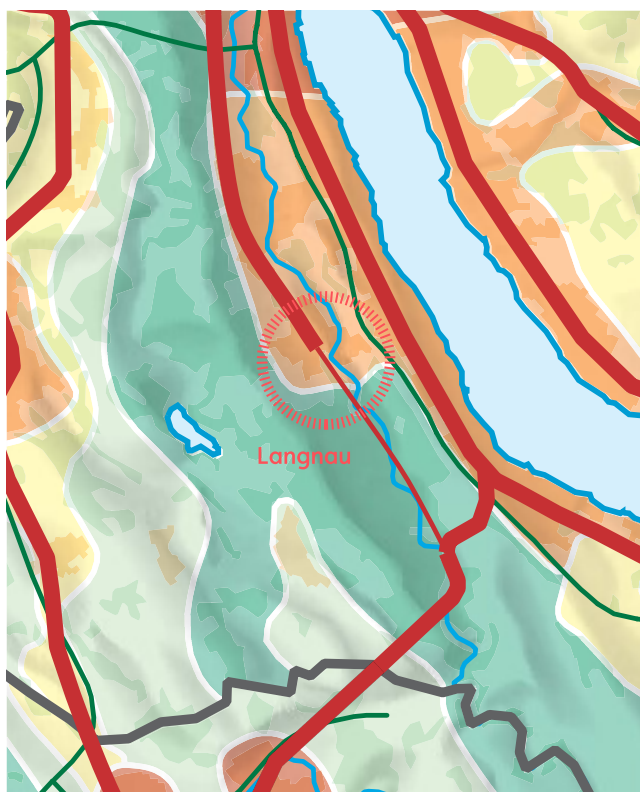
Kantonales und regionales Raumordnungskonzept

Die Gemeinde Langnau am Albis ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH, 2009) dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Als Teil des urbanen Handlungsraums muss Langnau am Albis einen Beitrag dazu leisten, dass das kantonale Ziel der Aufnahme von 80 % des Wachstums in diesem Raum erreicht werden kann.

Die weitere Entwicklung der Gemeinde soll damit primär vor dem Hintergrund der Schaffung eines attraktiven Wohnangebots für die Agglomeration erfolgen. Neben der allgemein geforderten Siedlungsentwicklung nach innen soll auch dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Weiter stehen die Übergänge zur offenen Landschaft mit hochwertig gestalteten Siedlungsrändern im Fokus der Betrachtung.

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (Regio-ROK), dessen Schlüsselemente im Richtplan behördenverbindlich festgelegt sind, thematisiert die Stossrichtungen für die künftige Entwicklung 2030. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist das im Regio-ROK mit «Breitwies-Grund-Uf der Fuhr» bezeichnete Teilgebiet mit einer mittleren baulichen Dichte für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet. Die Teilgebiete «Gibel-Mülihalden-Rengg» sowie «Unter Albis-Striempel-Ober Albis» (Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage) weisen eine geringe bzw. sehr geringe Dichte auf, was eine sorgfältige Einbettung dieser Siedlungsteile in die Landschaft voraussetzt.

Abb. 8
Kantonales
Raumordnungs-
konzept, Handlungs-
räume, Planausschnitt
(ROK ZH, 2009).



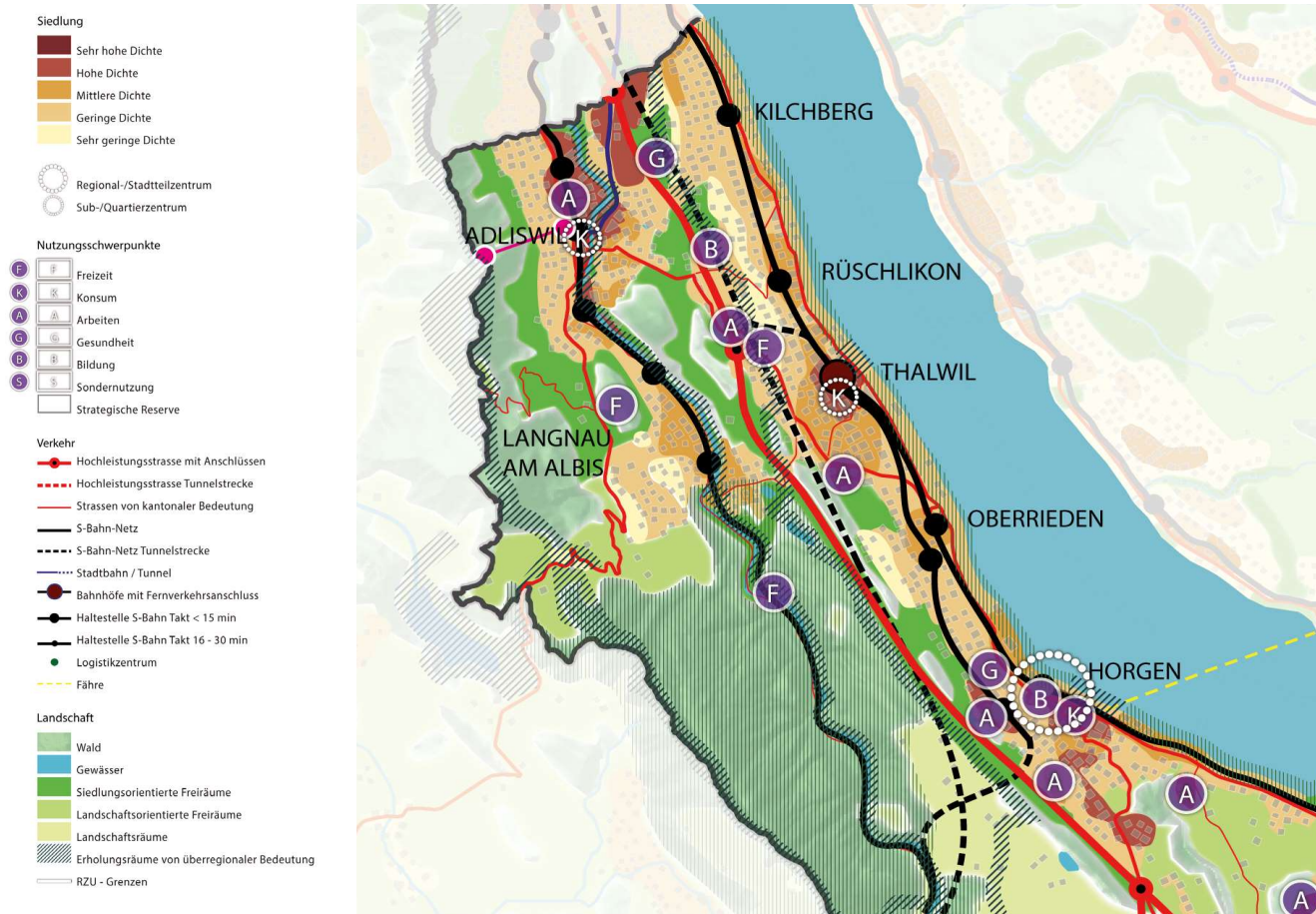


Abb. 9
Regionales Raumordnungs-konzept, Region
Zimmerberg
(Regio-ROK ZPZ 2015)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Festsetzung 11. März 2024) legt für die Gemeinde Langnau am Albis einen Wohnschwerpunkt fest. Langnau am Albis ist heute eine Siedlungsinsel, die eine hohe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr aufweist (S-Bahn-Linie bestehend mit geplantem Doppelspurausbau). Ebenso ist die Hauptverkehrsachse nach Adliswil von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet «Sihlhof» ist als zu sichern- des Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen.

Die hohe Bedeutung der Landschaft rund um Langnau am Albis wird auch durch die Festlegung eines Erholungsgebiets beim Langenberg manifestiert. Unter den Standorten für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Langenberg auch als Standort für einen Freizeit-Hotspot ausgewiesen. Der identifizierte Nutzungsschwerpunkt «Freizeit Wildpark Langenberg» ist als kantonales Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet. Der kantonale Richtplan weist zudem die Waldlandschaft rund um den Albispass als Landschaft von nationaler Bedeutung aus.

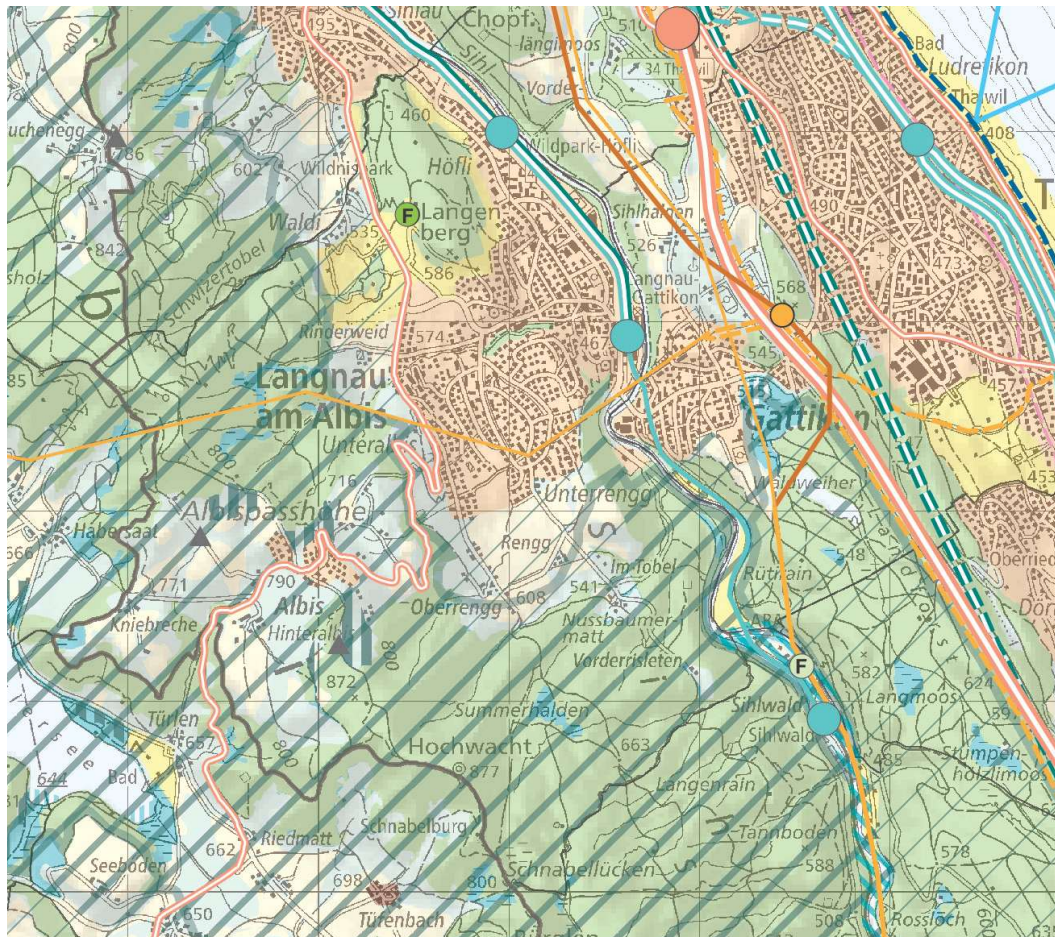
Regionaler Richtplan

Die Regionalplanung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) macht wichtige Aussagen zur Verdichtung des Siedlungsgebiets (Regionaler Richtplan Zimmerberg, Festsetzung 12. Dezember 2023). Während im Unteralbis, Langenmoos, Unterrängg, Mulihalden, am Fuss des Langenbergs und im Albis-Gebiet eine niedrige bauliche Dichte vorgegeben wird, ist der östliche Teil des Siedlungsgebiets zwischen Sihl und Unterdorf als «geeignet für eine hohe bauliche Dichte» bezeichnet.

Ein T-förmiger Bereich, der den Bahnhof und den unteren Abschnitt der Neuen Dorfstrasse umfasst, wird einem Mischgebiet zugeordnet. Im Sihlhof besteht ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung mit eingeschränkter Nutzweise. Ebenfalls im regionalen Richtplan dargestellt, sind die Erholungs- sowie Freihaltegebiete, die den Naturraum rund um Langnau am Albis prägen. Beim Waldrand Birrwald und Waldrand Albisboden gibt es allgemeine Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung. Entlang des Dorfbachs, entlang der Sihl und entlang der Albis-Kette sind ökologische Vernetzungskorridore eingetragen.

Im Verkehrsplan der Region wird ein Radweg (Längsverbinding in Talrichtung) vorgesehen.

Abb. 10
Kantonaler Richtplan,
Planausschnitt
Langnau am Albis
(Quelle: Kantonaler
Richtplan ©GIS-ZH,
Kanton Zürich)



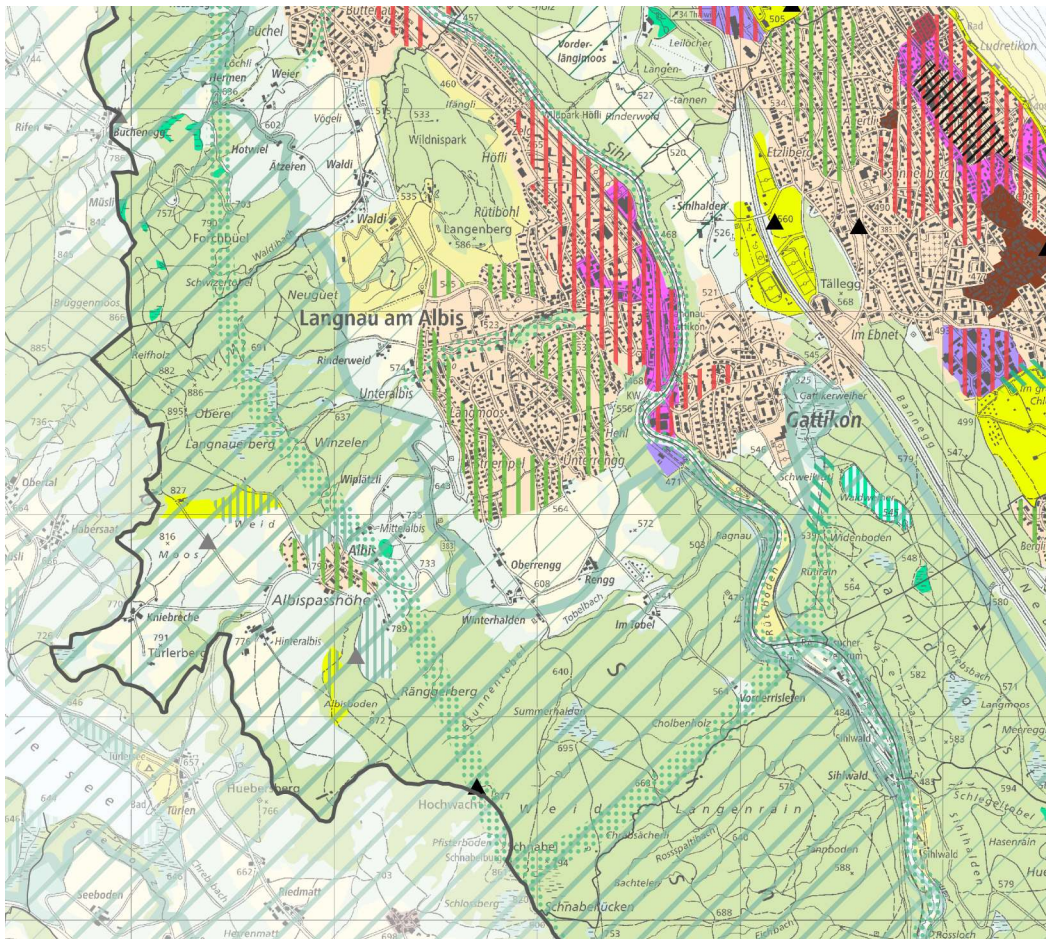


Abb. 11
Regionaler Richtplan,
Siedlung und Landschaft,
Planausschnitt Langnau
am Albis (Quelle: Regiona-
ler Richtplan, ©GIS-ZH, Kan-
ton Zürich).

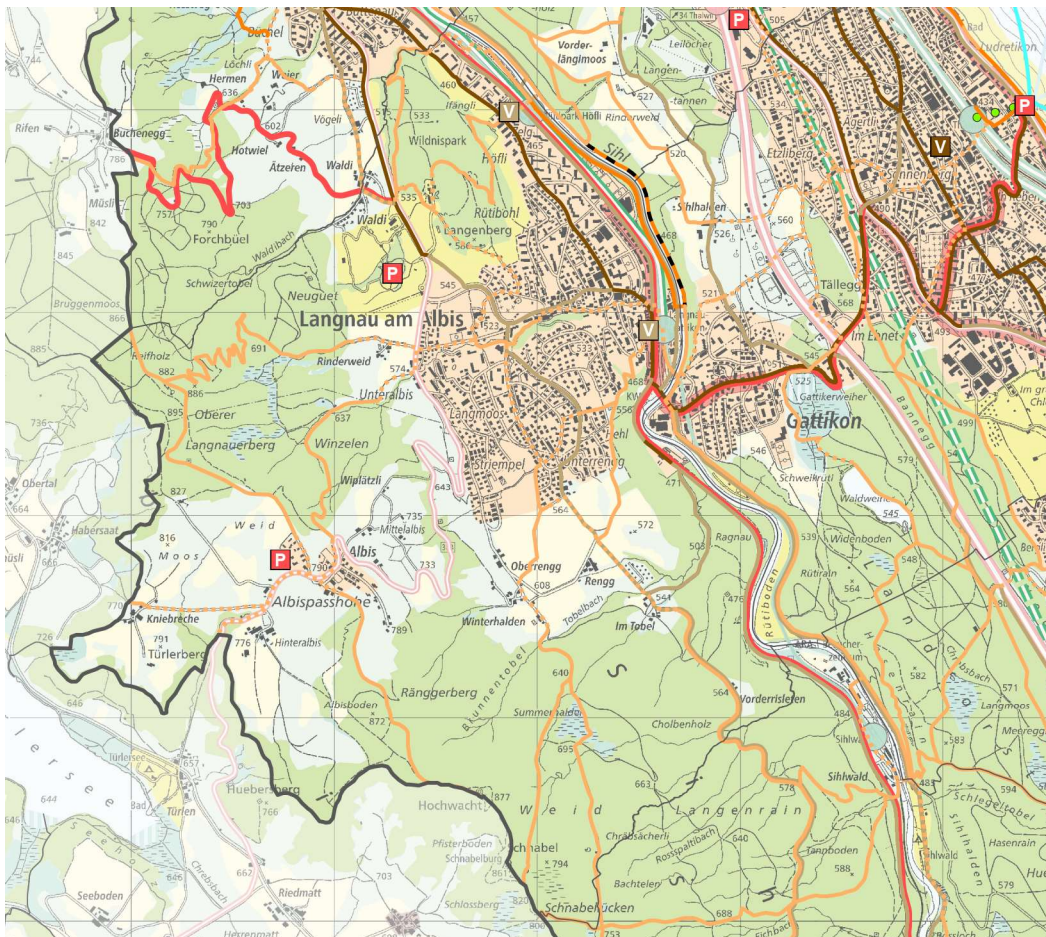


Abb. 12
Regionaler Richtplan,
Verkehr, Planausschnitt
Langnau am Albis
Quelle: Regionaler Richtplan,
©GIS-ZH,
Kanton Zürich).

Regionales Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg

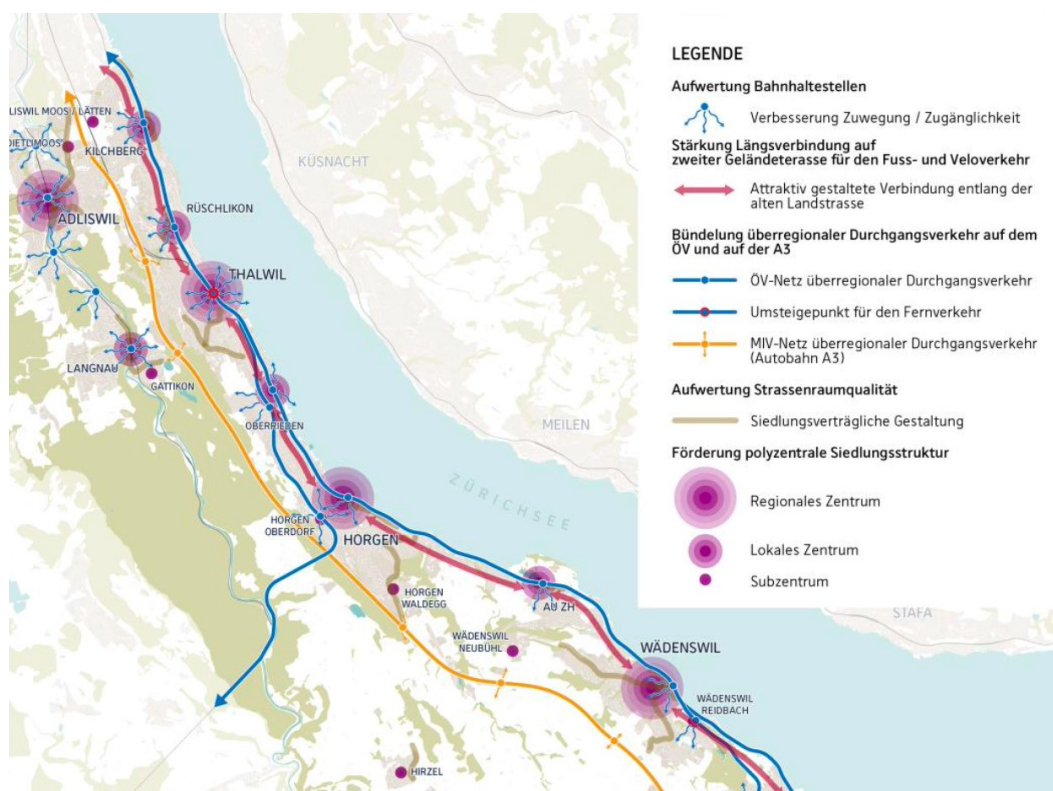
2020 wurde die Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) unter Federführung des Amtes für Verkehr (AFV) und unter Einbezug kantonaler Fachstellen, der Züricher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Städte und Gemeinden abgeschlossen. Das rGVK hat dabei, aufbauend auf dem Zielbild des Regio-ROK, Ziele und Strategien definiert (optimieren des Verkehrsangebots, steuern der Verkehrsnachfrage, Verbesserung der Verkehrssicherheit, vermindern der Belastung von Bevölkerung und natürlicher Umwelt sowie des Ressourcenverbrauchs).

Die Ziele werden weiter präzisiert, so sind bspw. der ÖV-Anteil sowie der Fuss- und Veloverkehrsanteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen, die objektive und subjektive Verkehrssicherheit zu erhöhen, die Siedlungsverträglichkeit des Strassenverkehrs zu verbessern oder auch die Trennwirkungen durch Verkehrswege zu mindern. Die daraus abgeleiteten Handlungsschwerpunkte für die Region fasst das rGVK in folgende Bereiche zusammen:

- Aufwertung der Bahnhofstestellen
- Stärkung Längsverbinding auf zweiter Geländeterrasse für den Fuss- und Veloverkehr
- Überregionaler Durchgangsverkehr auf dem ÖV und auf der A3
- Aufwertung Strassenraumqualität und Verminderung Trennwirkung
- Förderung der polyzentralen Siedlungsstruktur

Das rGVK stellt den gemeinsam beschlossenen Orientierungsrahmen für Kanton, Region und Gemeinden dar, an dem künftige verkehrsplanerische Vorhaben in der Region Zimmerberg auszurichten sind.

Abb. 13
Kernelemente
des rGVK Zim-
merberg
(AFV/Metron)



Inventare und Schutzobjekte

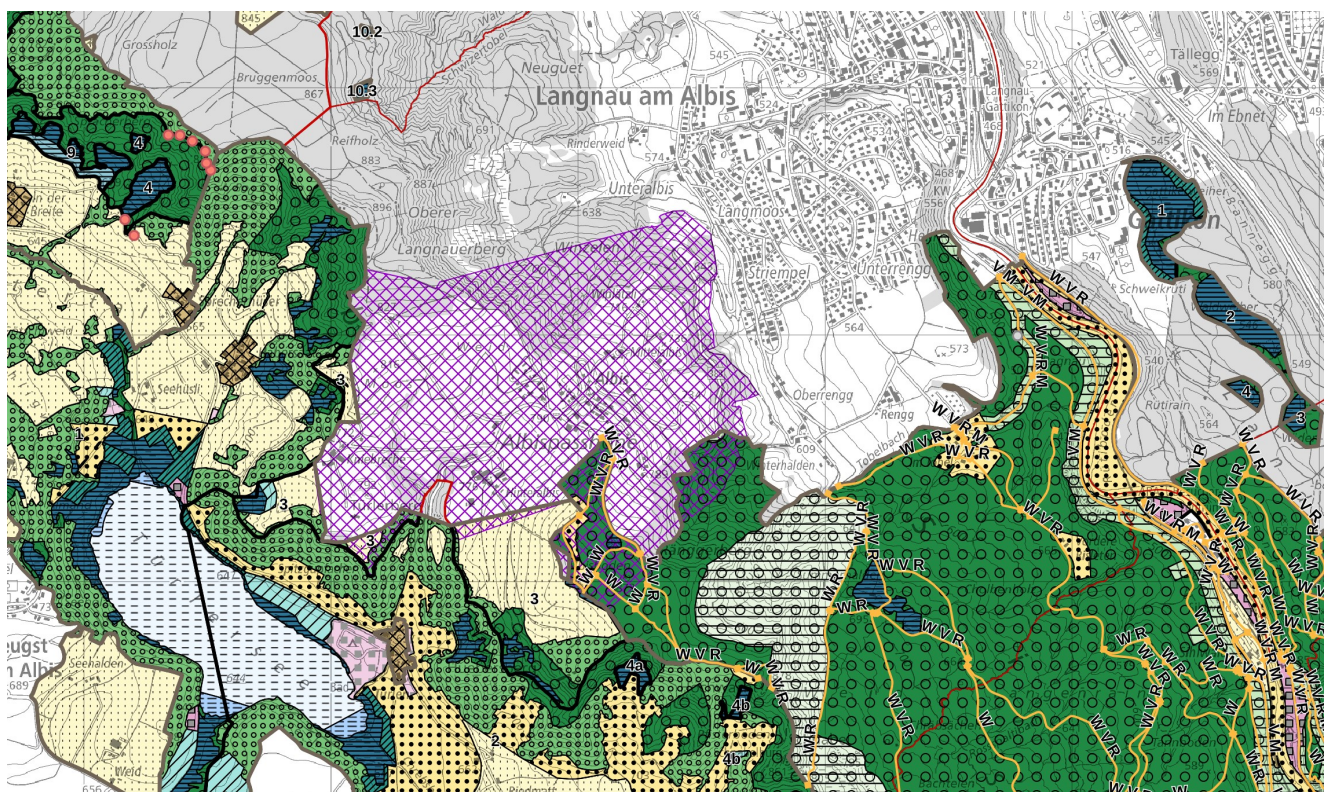
Neben dem umliegenden Landschaft- und Waldschutzgebiet, den übrigen Landschafts- und Naturdenkmälern wie bspw. Albiskette/Reppischtal oder Sihlwald (Park von nationaler Bedeutung) sowie dem inventarisierten Flachmoor von nationaler Bedeutung (Langnauer Berg) befinden sich auf Gemeindegebiet verschiedene Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

Auf dem Gemeindegebiet gibt es kein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder von überkommunaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar.

Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von Langnau am Albis wurde 2021 neu erstellt, weil die ursprüngliche Inventarisierung aus dem Jahr 1989 (Inventar der Ortsbild- und Denkmalsschutzobjekte) nie behördenverbindlich festgesetzt wurde. Das aktuelle Inventar verfügt über keine inventarisierten Ortsbilder mehr, sondern nur noch über einzelne Schutzobjekte. Diese werden in zwei Etappen festgesetzt: In der 1. Etappe ist das gesamte Gemeindegebiet ausser dem Bereich der 2. Etappe, jedoch mit sämtlichen kantonalen Schutzobjekten, Bestandteil. In einer 2. Etappe wird dann der Siedlungsbereich im unteren Dorfteil (Höfli- und Fuhrstrasse, Sihltalstrasse, Gattikonerbrücke, Widmerstrasse) Bestandteil sein. Nach erfolgreicher Teilfestsetzung der 1. Etappe, ist die Festsetzung der 2. Etappe in naher Zukunft vorgesehen.

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich ausserdem historische Verkehrswege mit begleitender, wertiger Bausubstanz sowie inventarisierte Verkehrswege von nationaler und regionaler Bedeutung.

Abb. 14
Schutzanordnungen Natur
und Landschaft
(Quelle: GIS-ZH,
Kanton Zürich)



2.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Der Gemeinderat hat in engem Austausch mit dem Ortsplanungsausschuss (OPA) ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) 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.

Im Sinne eines strategischen Instruments formuliert der Gemeinderat neben einem Zielbild für Langnau am Albis zu verschiedenen Themen auch Leitsätze und Handlungsanweisungen, die als Guideline für die Umsetzung dienen. Dies erfolgt einerseits in den nachfolgend zu erarbeitenden formellen Planungsinstrumenten, andererseits können die im REK gewonnenen Erkenntnisse bereits in laufende Planungen und Projekte eingebunden werden.

Aus den vier REK-Konzepten Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt, wurden Entwicklungsstrategien für die einzelnen Quartiere entwickelt. Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

- Siedlung
 - Die in der Ortsanalyse herausgebildeten Quartiere wurden alle mit ihren Eigenarten und Spezialitäten beschrieben. Diese spezifischen Merkmale sollen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen richtungsweisend sein.
 - Im Sinne einer nachhaltigen Raumplanung konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf die bereits weitgehend überbauten Innenbereiche. Die Besonderheiten und Qualitäten der Ortsteile werden bei der weiteren Entwicklung geschärft und aufgewertet.
 - Ausgehend von der angenommenen «Elastizität» des Siedlungskörpers werden spezifische Entwicklungen in Bezug auf die Veränderungsintensität formuliert.
- Freiraum
 - Neue und Alte Dorfstrasse sind Zentrumsachse und grüne Lunge von Langnau am Albis;
 - der Dorfplatz qualifiziert sich als Zentrum und Treffpunkt von Langnau am Albis;
 - Begegnungsorte werden erhalten und weiter gestärkt;
 - das Siedlungsgebiet wird mit der offenen Landschaft verknüpft;
 - die Siedlungsränder werden langfristig gesichert und deren Qualität für alle zugänglich gemacht (Jung, Alt, Familien).
- Mobilität
 - Funktionierendes Busnetz (Haltestellen im Quartier, neue Linie nach Adliswil, bessere Anbindung an das Knonaueramt via Albispass);
 - der Fuss- und Veloverkehr wird attraktiver und effizienter ausgebildet;
 - die Strassensystematik erhält eine klare Hierarchie;
 - die Strassen sind siedlungsorientiert gestaltet; namentlich die Neue Dorfstrasse und die Sihltalstrasse innerorts erfahren eine Aufwertung.

- Umwelt
 - Hitzeminderung, Kaltluftströme und Mikroklima sind berücksichtigt;
 - die Siedlungsökologie wird gefördert.

Aktionsplan

Im Aktionsplan, dem Kerninhalt des REKs, werden erste konkrete Massnahmen zur Erreichung der in den Leitsätzen gesetzten Ziele vorgeschlagen. Der Aktionsplan zeigt beispielhaft konkrete räumliche Handlungen. Weder der Konkretisierungsgrad noch die Umsetzungsreife dieser «Aktionen» im Raum sind bereits aufeinander abgestimmt. Insbesondere erwähnt werden:

- Hotspots der Öffentlichkeit: Die Neue Dorfstrasse mit Dorfplatz, der Bahnhofplatz, die «Eintritte» ins Dorf, der Albispass und die Sihl;
- Ränder und Portale: Portale in die Landschaft als zentrale Eintrittspunkte und die Siedlungsränder;
- Wichtige Verbindungen: Sihltalstrasse, Querungen und Brücken, Fusswege und Velorouten, Verbindung mit dem Albispass;
- Freiräume in der Siedlung: Dorfbach und grüne Linsen, Subzentren und Verweilorte, Langmooskuppe;
- Schlüsselareale: Der Dorfplatz, die Spinnerei, die Schwerzi.

Mit diesem Strauss an Ideen soll lediglich skizziert werden, wie die Zielerreichung möglich wird. Alle vorgeschlagenen Massnahmen gilt es in einer nächsten Phase, nämlich der kommunalen Richtplanung oder dann in der Nutzungsplanung, auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen und zu schärfen.

--> *Systematik REK und Aktionsplan siehe Abbildungen nächste Seite*

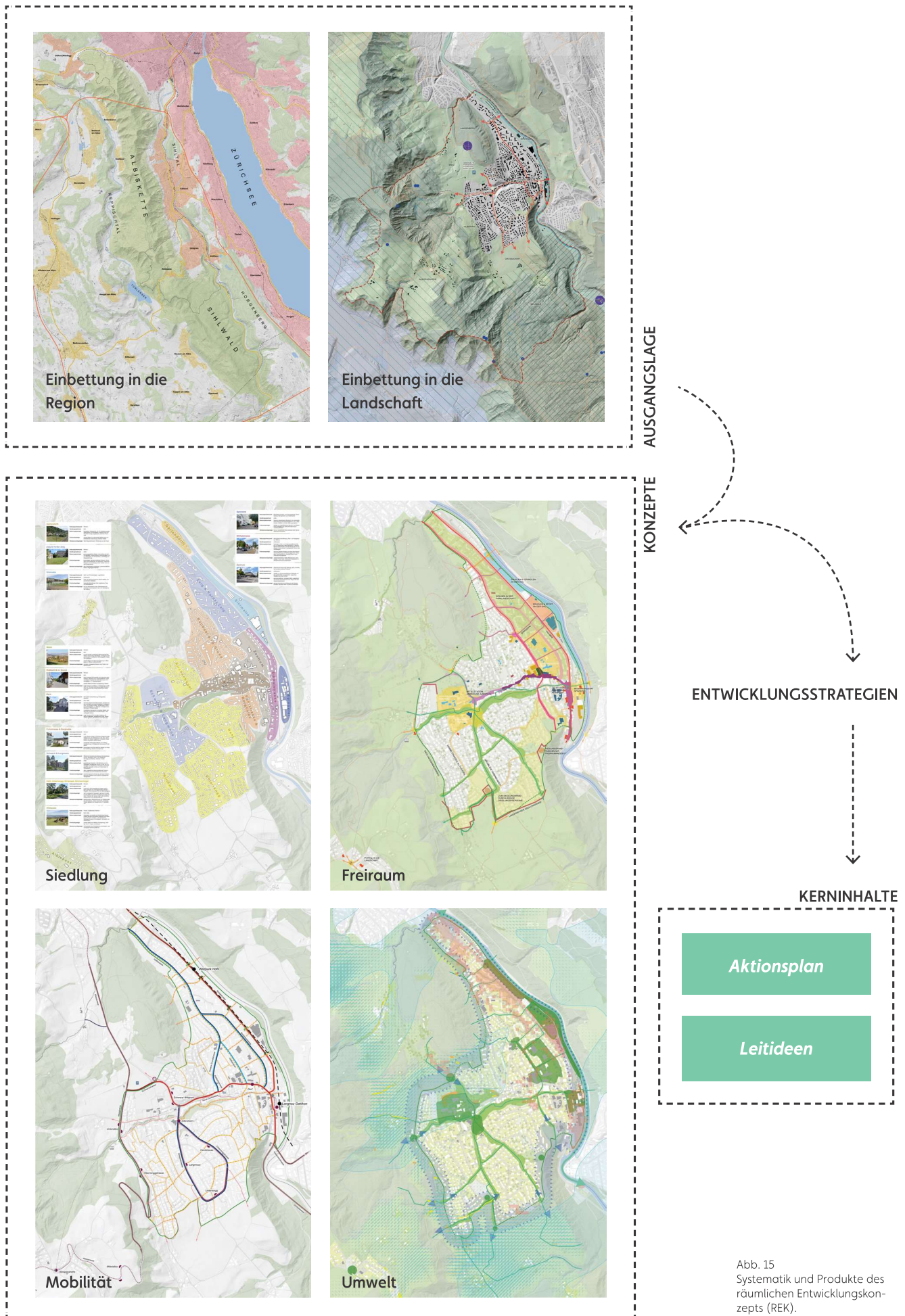


Abb. 15
Systematik und Produkte des
räumlichen Entwicklungskon-
zepts (REK).

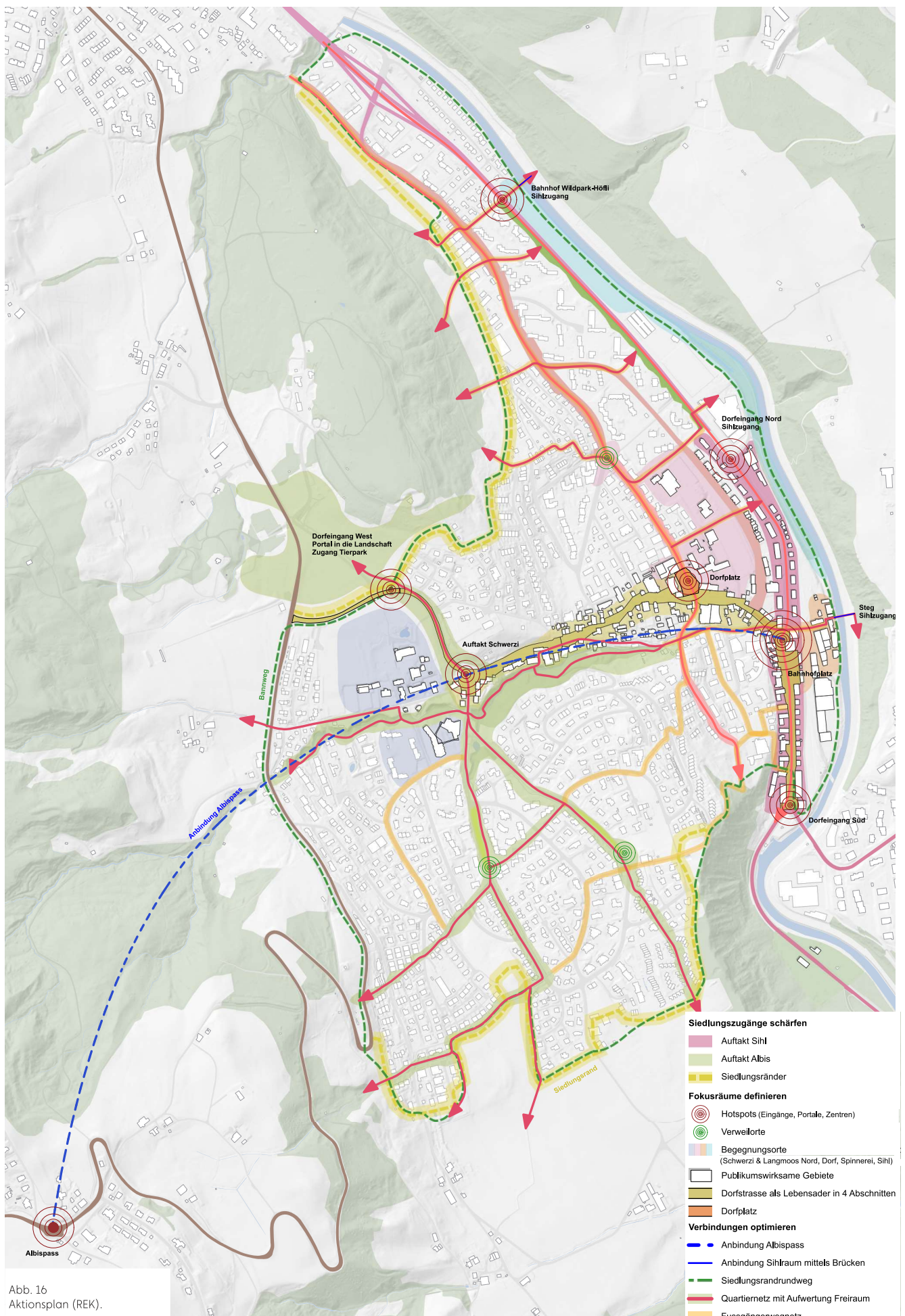


Abb. 16
Aktionsplan (REK).

3 Siedlung

3.1 Strategische Ziele

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.

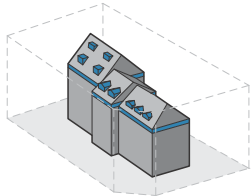
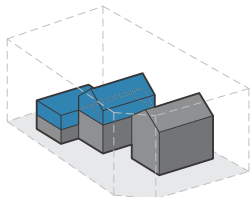
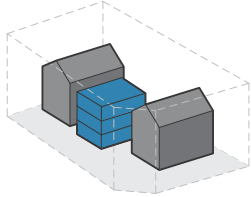
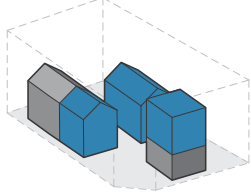
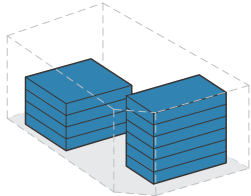
- Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.
- Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in 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.

3.2 Veränderungspotenzial und Dichteziele

Nicht alle Quartiere und Siedlungsstrukturen sind gleichermassen für Veränderungen geeignet. Je nach Geschichte, dörflicher Funktion, Bau- und Freiraumstrukturen oder Topografie, besitzen Gebiete eine unterschiedliche Eignung für eine bauliche Veränderung. Für das Erreichen der beschriebenen Ziele verfolgt die Gemeinde Langnau am Albis folgende räumliche Strategie, welche in der Karte Gesamtstrategie Siedlung (Abb. 17) zusammengefasst ist:

	Erhalten - Stabile Gebiete - Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bau- und Freiraumstrukturen - Erhalt und Pflege vorhandener Qualitäten - Moderate Erhöhung der Nutzungsdichte möglich
	Aufwerten - Gebiete mit Aufwertungspotenzial - Beheben von städte-/ortsbaulichen Mängeln mit Aufwertungen - Erhalten vorhandener Baustrukturen; punktuelle bauliche Ergänzungen; Aufwerten bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Aufwerten vorhandener Qualitäten
	Erneuern - Gebiete mit moderater Entwicklung - Ausnutzung der Baulandreserve - Weitgehendes Erhalten vorhandener Baustrukturen; punktuelle bauliche Ergänzungen; Aufwerten bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Aufwerten vorhandener Qualitäten
	Weiterentwickeln - Gebiete mit Anpassungspotenzial - Identifizieren und Ausnutzen von Entwicklungsreserven - Erhalten bestehender städtebaulicher Grundmuster - Weiterentwickeln/Teilersetzen bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Neubauten
	Umstrukturieren - Dynamische Gebiete - Typologische Neuinterpretation; neue Nutzungsansätze - Schaffen neuer Bau- und Freiraumstrukturen - städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen

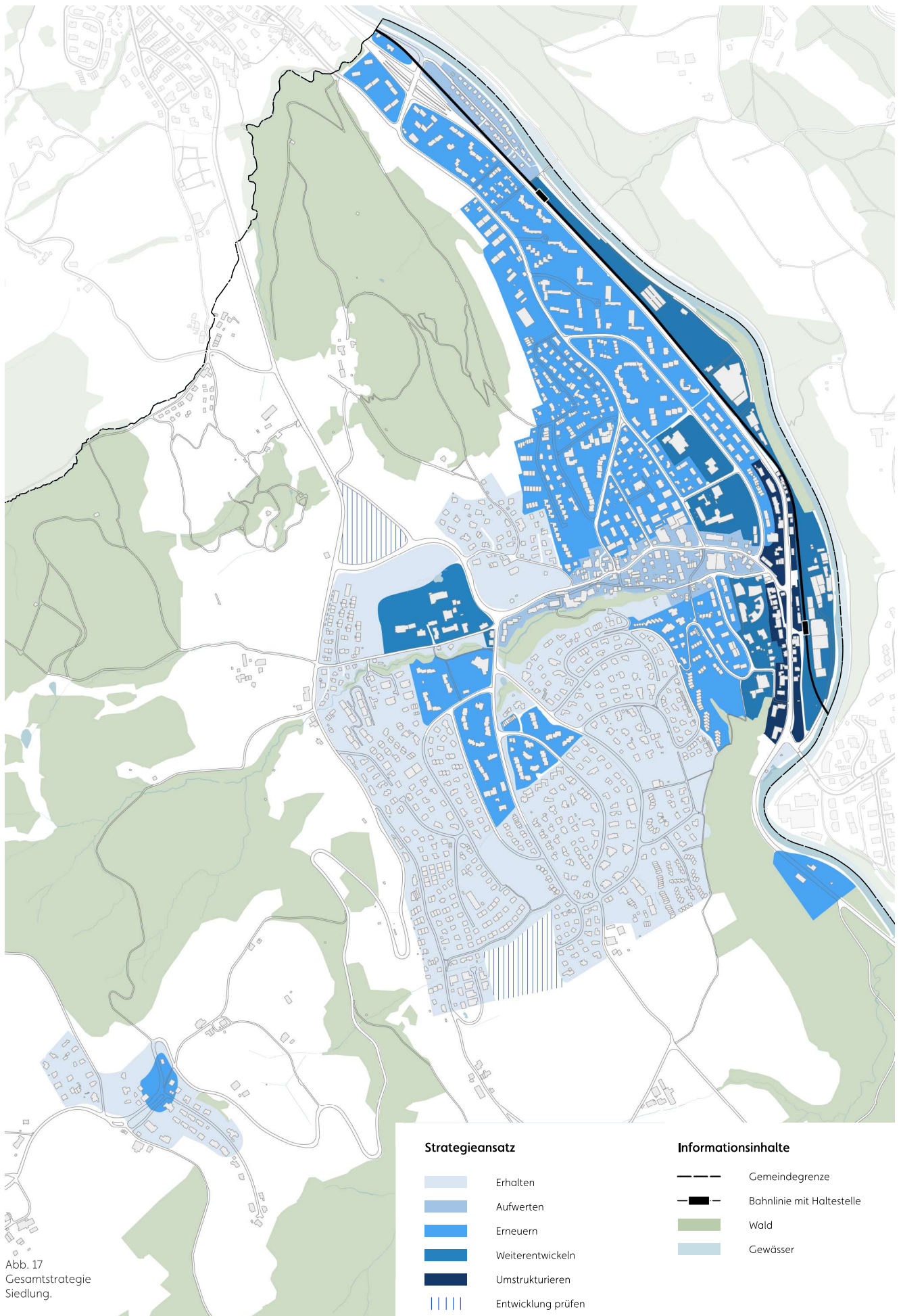


Abb. 17
Gesamtstrategie
Siedlung.

Die Gesamtstrategie Siedlung wird in den folgenden Kapiteln ausführlich erläutert. Dazu werden spezifische Massnahmen in den einzelnen Gebieten verortet. Über das ganze Gemeindegebiet von Langnau am Albis soll dem übergeordneten Ziel aus dem kantonalen Richtplan «urbane Wohnlandschaft» mit folgerichtigen, ortsspezifischen Massnahmen auf kommunaler Ebene Rechnung getragen werden.

Dichtevorgaben und Übersicht Siedlungsgebiet

In den Richtplänen auf allen Stufen werden Ziele betreffend anzustrebender Nutzungsdichten in Personen pro Hektare Bauzone verankert. Der kantonale Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» hat zum Ziel, Regionen und Gemeinden eine entsprechende Hilfestellung zu bieten. Es wird unter anderem aufgezeigt, in welchem Verhältnis Nutzungsdichten zu baulichen Dichten stehen, die dann in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung mit Hilfe von Nutzungsziffern festgelegt werden. Je nach Nutzweisen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden können dabei identische Nutzungsdichten mit völlig unterschiedlichen baulichen Dichten erreicht werden.

Die Gemeinden können die kantonalen und regionalen Festlegungen in den kommunalen Richtplänen weiter spezifizieren. Zusammen bilden diese dann die Grundlage für die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in der Nutzungsplanung und enthalten insbesondere Vorgaben zur anzustrebenden Nutzungsdichte und zur baulichen Dichte.

Nutzungsdichten

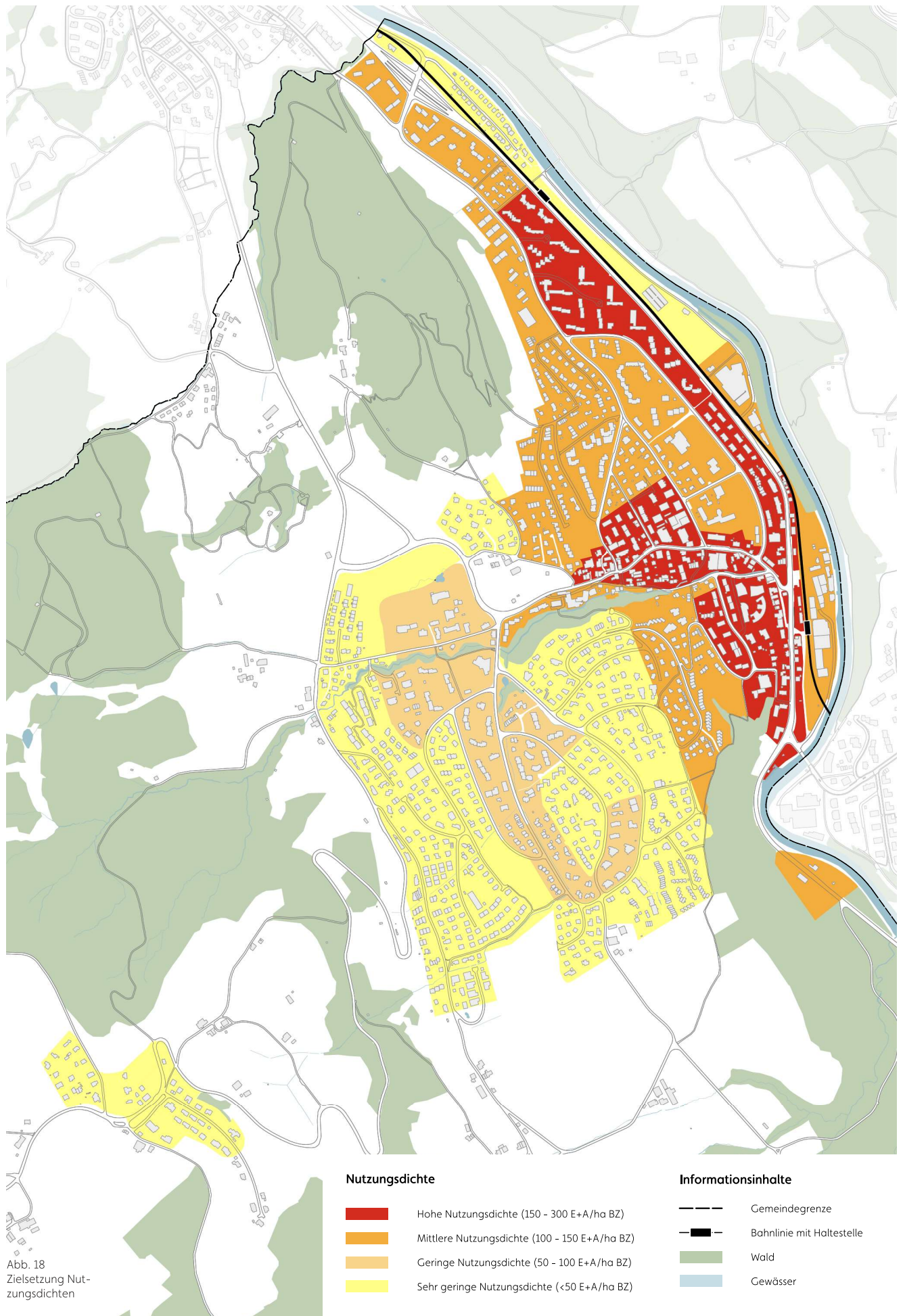
Im kommunalen Richtplan werden unabhängig von der baulichen Dichte Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität gemacht. Diese Aussagen sind besser geeignet, um Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, als Angaben in baulichen Dichten.

Die Nutzungsdichte wird in Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) angegeben. Wegleitend für die ortsspezifischen Dichten in Langnau am Albis sind die regionalen Dichtevorgaben. Diese geben eine minimale und maximale Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare Bauzone.

Die regionalen Festlegungen zur Nutzungsdichte werden im kommunalen Richtplan Langnau am Albis berücksichtigt. Die übergeordneten Festlegungen, die der regionale Richtplan in Bezug auf die bauliche Dichte macht, werden im kommunalen Richtplan Langnau am Albis übernommen und auch unter Abgleich der bereits vorherrschenden Nutzungsdichten gemäss Quartieranalyse und der Siedlungsstrategie (Abb. 17) präzisiert.

Damit definiert die Gemeinde Langnau am Albis in welchen Gebieten - nämlich primär entlang der Sihltalstrasse sowie der Alten und der Neuen Dorfstrasse - verdichtet werden soll und wo trotz Potenzial die Nutzungsdichte nicht erhöht werden soll (bspw. in den Wohnquartieren am Hang, wo die Erschliessungsqualität weniger hoch ist). Die Zieldichten sind in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu konkretisieren und umzusetzen.

Nutzungs- dichte	sehr geringe Dichte	geringe Dichte	mittlere Dichte	hohe Dichte	sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300



3.3 Störfallvorsorge

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den kommunalen Zieldichten ist entsprechend auch die Störfallvorsorge zu beachten. Bei der Sihltalstrasse handelt es sich um eine Anlage (Durchfahrtsstrasse mit Kurzberichtspflicht), die der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Beim Gütertransport auf der Sihltalstrasse können somit im Falle von eintretenden Unfällen erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt entstehen (Störfälle).

Entlang der Sihltalstrasse ist ein Konsultationsbereich ausgeschieden. Bei einem Störfall können in der angrenzenden Umgebung ab einer gewissen Dichte der Bevölkerung schwere Schäden verursacht werden. Der Konsultationsbereich ist in der Regel der Bereich, der sich aus einem Abstand von 100 m zur risikorelevanten Anlage ergibt. In diesem Bereich werden empfindliche Einrichtungen, also Objekte mit erschwelter Evakuierbarkeit der Bevölkerung ausdrücklich nicht empfohlen. Damit gemeint sind bspw. Altersheime, Schulen, Kindergärten, Blaulichtorganisationen und dergleichen. Solche Nutzungen gelten als risikorelevant.

Abhandlung kommunaler Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan werden die Zieldichten gemäss übergeordneter Planung präzisiert. Dabei werden für die Gebiete entlang der Sihltalstrasse sowie im unteren Teil entlang der Alten und der Neuen Dorfstrasse eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Dies basiert u. a. auch auf den Nutzungsdichten gemäss Quartieranalyse (GIS-Browser), die teilweise bereits heute im Bereich der «hohen Dichte» liegen. Punktuell ist damit mit einer Erhöhung der Nutzungsdichte zu rechnen.

Mit einem parallel zur Richtplanung erarbeiteten Störfallgutachten wurde die Risikorelevanz der vorliegenden Planung (Erhöhung der Nutzungsdichte) geprüft. Dies, um eine Risikoabschätzung durchzuführen und nötigenfalls darauf basierend mit der kommunalen Richtplanung entsprechende Schutzmassnahmen zu formulieren.

Die Untersuchung hat ergeben, dass das zu erwartende Personenaufkommen entlang der Sihltalstrasse infolge der Richtplanänderung über den gesamten Streckenverlauf unterhalb des Referenzwertes je Zelle (gemäss Methodik der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge») liegt. Die kommunale Richtplanung Langnau wird als nicht risikorelevant eingestuft. Eine Risikoabschätzung und die Evaluation von Schutzmassnahmen sind nicht erforderlich.

Nachfolgende Planungen

Da diese Untersuchungen von einer homogenen Bevölkerungsverteilung ausgehen, könnte bei lokal hohen Personenaufkommen dennoch ein erhöhtes Risiko vorliegen. Entsprechend sind konkrete Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereiches mit der Störfallverordnung zu koordinieren und gegebenenfalls sind Massnahmen gemäss folgenden Referenzen zu definieren:

- Schutzmassnahmen StFV Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Planungshilfe)

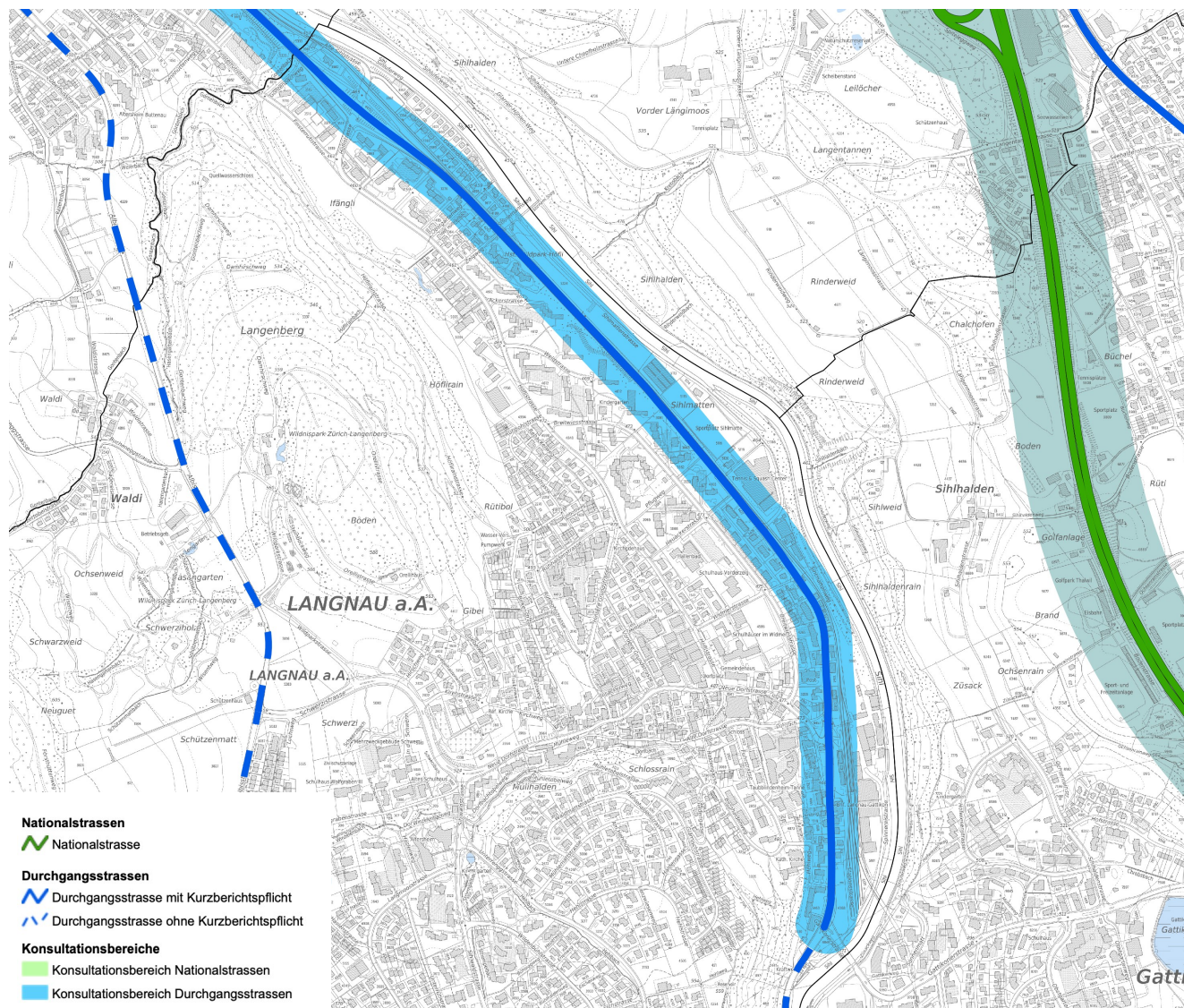


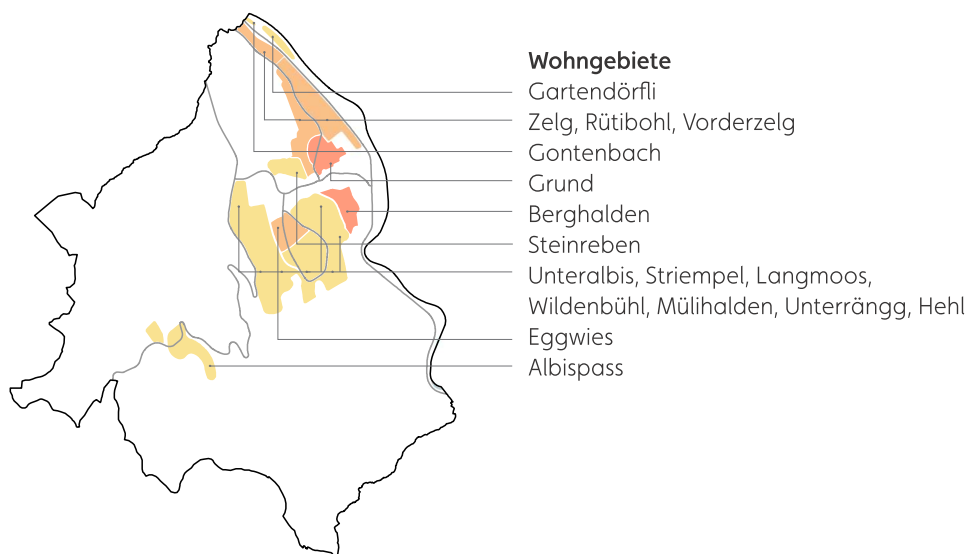
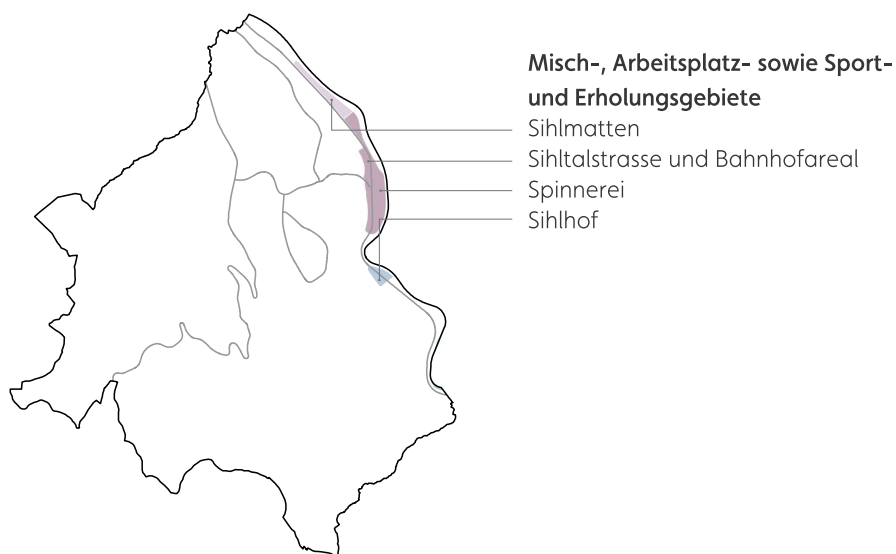
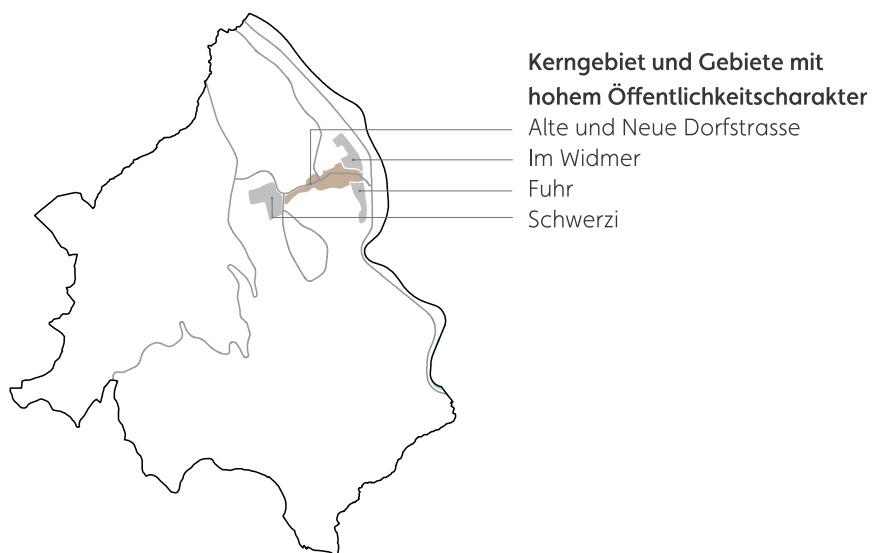
Abb. 19
 Störfall-
 relevante Anlage
 gemäss kantona-
 lem GIS-Browser

Dies sind beispielsweise:

- Distanz der Gebäude zu den Anlagen unter Verzicht auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst gross halten,
- Gebäudefassaden sollten nicht aus brennbaren Materialien bestehen,
- Hauseingänge sollten als natürlichen Fluchtwege dienen; kurz und von den Anlagen abgewandt,
- Spielplätze und Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.

3.4 Festlegungen

Nr.	Festlegung	Betrifft
S1	Kerngebiet Die historisch geprägte Bau- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und deren Ergänzung zu ermöglichen.	- Alte und Neue Dorfstrasse
S2	Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter Der hohe Öffentlichkeitsgrad und die raumbildende Baustruktur sollen beibehalten und weiterentwickelt werden.	- Im Widmer - Fuhr - Schwerzi
S3	Mischgebiet Die starke Nutzungsmischung ist zu fördern und die heterogene Bau- und Freiraumstruktur soll weiterentwickelt und akzentuiert werden.	- Sihltalstrasse und Bahnhofareal - Spinnerei
S4	Arbeitsplatzgebiet Gewerbe ist als Nutzungsschwerpunkt zu etablieren.	- Sihlhof
S5	Sport- und Erholungsgebiet Sport und Erholung als Nutzungsschwerpunkte sind zu erhalten und zu fördern.	- Sihlmatten
S6	Zentrales Wohngebiet Die Integration des nutzungsgemischten Wohngebiets in öffentliche und gemeinschaftliche Grünräume ist zu fördern.	- Grund - Berghalden
S7	Grünes Wohngebiet Das in öffentlichen und privaten Grünräumen mit grosskörnigen Baustrukturen durchsetzte Wohngebiet soll unter Sicherung der Qualitäten verdichtet werden.	- Zelg, Vorderzelg - Rütibohl - Eggwies
S8	Kleinteiliges Wohngebiet Die offene, punkrtartige Bebauungsstruktur in privaten Grünräumen ist beizubehalten und kann punktuell weiterentwickelt werden.	- Unteralbis, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hehl - Steinreben - Albispass - Gontenbach, Gartendörfli



3.5 Massnahmen, Erläuterungen

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
S1	Kerngebiet Die historisch geprägte Bau- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und deren Ergänzung zu ermöglichen. Massnahmen <u>Alte und Neue Dorfstrasse</u> (siehe auch Schwerpunkt SP5 Alte und Neue Dorfstrasse): - Hohe Nutzungsdichte - Multifunktionale Nutzungen beibehalten und fördern - Ortsbauliches Grundmuster beibehalten - Bestehende Baustrukturen erhalten und ergänzen Erläuterung Die Kategorie «Kerngebiet» bezeichnet den Dorfkern mit historisch gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen. Es soll ein lebendiger, attraktiver Ort sein, der Identität stiftet und in dem gelebt und gearbeitet wird. Die Nutzungen sollen gemischt sein und sich primär entlang der Versorgungsachse Neue Dorfstrasse anordnen. Die Erdgeschosse haben in direktem Bezug zu diesem Strassenraum zu stehen. Ihre Nutzungen sind mehrheitlich gewerblich und publikumsorientiert und decken den täglichen Versorgungsbedarf. Gleichzeitig gibt es Lagen, an denen im Erdgeschoss gewohnt werden kann. Die Bebauung besteht aus punktuell gesetzten, freistehenden Einzelvolumen. Es bestehen vorwiegend zwei- und dreigeschossige, feingliedrige Gebäude mit Schrägdach. Die Freiräume sind durch grüne Gärten, viele spärlich versiegelte Flächen im südlichen Kernbereich und einen Grünzug entlang des Dorfbaches strukturiert. Der Strassenraum soll tragendes Element der Bau- und Freiraumstrukturen sein. Diese für das Kerngebiet charakteristische Elemente sollen erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung des Kerngebiets ist zu ermöglichen.	√
S2	Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter Der hohe Öffentlichkeitsgrad und die raumbildende Baustruktur sollen beibehalten und weiterentwickelt werden. Massnahmen <u>Im Widmer:</u> - Mittlere bis hohe Nutzungsdichte - Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln - Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten - Zugänglichkeit zu Schul- und Sportarealen verbessern	√

Fuhr:

- Hohe Nutzungsdichte
- Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten
- Zugänglichkeit zur Alten Dorfstrasse und zur Sihltalstrasse verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Schwerzi

(siehe auch Schwerpunkte SP1 Dorfeingänge und SP6 Schwerzi):

- Geringe Nutzungsdichte
- Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten
- Dorfeingang West im Kontext neuer Ankunftsort Tierpark Langenberg akzentuieren

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter» bezeichnet Ortsteile des Zusammenkommens und der Öffentlichkeit. Es sollen Orte von hoher Attraktivität sein. Die Nutzungen befinden sich zu einem hohen Anteil in öffentlichen Gebäuden und sollen das dörfliche Leben stärken. Die Bebauung wirkt als Abfolge von grossmasstäblichen, raumbildenden Gebäuden mit dazugehörenden Aussenräumen. Die Gebäude liegen zum Teil gegenüber dem Strassenraum leicht erhöht und die Freiräume sind in grossgemeinschaftliche, vorwiegend offen zugängliche und poröse Aussenräume gegliedert. Der Strassenraum und die Vorbereiche haben einen Beitrag an die Öffentlichkeit zu leisten.

S3

Mischgebiet

Die starke Nutzungsmischung ist zu fördern und die heterogene Bau- und Freiraumstruktur soll weiterentwickelt und akzentuiert werden.

Massnahmen

Sihltalstrasse und Bahnhofareal (siehe auch Schwerpunkte SP1 Dorfeingänge, SP2 Bahnhofareal und SP3 Sihltalstrasse):

- Hohe Nutzungsdichte
- Multifunktionale Nutzungen stärken und fördern
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und unter Einbezug neuer Bauformen akzentuieren
- Gewerbenutzung im nördlichen Gebietsteil stärken
- Dorfeingang Nord im Kontext Sihlmatten Süd akzentuieren
- Dorfeingang Süd im Kontext Gattikerknollen akzentuieren
- Zugänglichkeit über/unter Bahnareal und zu Spinnerei verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten vorsehen
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
	<u>Spinnerei</u> (siehe auch Schwerpunkt SP4 Spinnerei): - Mittlere Nutzungsdichte - Ortsbauliches Ensemble stärken und sichtbar machen - Zugänglichkeit über/unter Bahnareal, zu Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern - Ermittlung der nutzungsplanerischen Eckwerte im Raum unteres Langnau inkl. Spinnerei bis Bahnhof in einem städtebaulichen Prozess - Im Rahmen der Nutzungsplanung insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten vorsehen - Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen Erläuterung Die Kategorie «Mischgebiet» bezeichnet vielgestaltige Gebiete, in denen unterschiedliche Nutzungen und Strukturen nebeneinander existieren sollen und damit in ihrer Gesamtheit abwechslungsreiche und multifunktionsfähige Ortsteile bilden. Die Nutzungen sind stark zu durchmischen. Dazu gehören Dienstleistungen, Kleingewerbe und Gastronomie, kreative und kulturelle Aktivitäten sowie Wohnen an geeigneten Lagen. Das ganze Mischgebiet hat einen Gewerbeanteil von mindestens 20 % aufzuweisen, wobei dieser Anteil punktuell unterschritten werden kann und einzelne Teilgebiete auch kein Gewerbenutzung aufweisen dürfen. Die Heterogenität der Bebauung ist zu erhalten und je nach Lage mit unterschiedlicher Körnung und Geschossigkeit auszuprägen. Sie umfasst ebenso grossmassstäbliche Strukturen wie feinkörnige. Die Freiräume sind differenziert und strukturiert durch eine Abfolge von öffentlichen und halböffentlichen Räumen und Plätzen, Orte der Begegnung und einer hohen Durchgrünung in gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen auszubilden. An Hauptachsen soll sich die Bebauung zur Strasse hin orientieren. Für den Bereich entlang der Sihltalstrasse und beim Bahnhof sollen über einen städtebaulichen Prozess die Eckwerte einer künftigen Entwicklung ermittelt werden. Diese sind in geeigneter Form in die Nutzungsplanung zu überführen.	✓
S4	Arbeitsplatzgebiet Gewerbe ist als Nutzungsschwerpunkt zu etablieren.	
	Massnahmen <u>Sihlhof:</u> - Geringe Nutzungsdichte - Nutzungsschwerpunkt Arbeiten umsetzen - Sensiblen Umgang mit dem Naturraum Sihl gewährleisten	✓

Erläuterung

Die Kategorie «Arbeitsplatzgebiet» bezeichnet das Gebiet mit bestehendem Gartenbaubetrieb. Die Nutzungen werden auf Betriebe der Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transport beschränkt. Die Bebauung und Freiraumstruktur wird mit solitären Flächen und Gebäuden stark über die Nutzung bestimmt. In dem Gebiet besteht der private Gestaltungsplan «Sihlhof».

- | | |
|-----------|---|
| S5 | Sport- und Erholungsgebiet
Sport und Erholung als Nutzungsschwerpunkte sind zu erhalten und zu fördern. |
|-----------|---|

Massnahmen

Sihlmatten

(siehe auch Schwerpunkt SP1 Dorfeingänge):

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Sport- und Erholungsnutzung im nördlichen Gebietsteil ergänzen
- Freiraum umfangreich sichern
- Dorfeingang Nord im Kontext Sihltalstrasse akzentuieren
- Zugänglichkeit über Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Sport- und Erholungsgebiet» bezeichnet das Gebiet Sihlmatten mit der Sport- und Erholungsnutzung inmitten des Naturraums. Die punktuellen Sportanlagen stehen in engem Bezug zum Freiraum. Der Freiraum ist von zentraler Bedeutung und soll grösstenteils freigehalten werden.

- | | |
|-----------|--|
| S6 | Zentrales Wohngebiet
Die Integration des nutzungsgemischten Wohngebiets in öffentliche und gemeinschaftliche Grünräume ist zu fördern. |
|-----------|--|

Massnahmen

Grund:

- Mittlere bis hohe Nutzungsdichte
- Sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen

✓

Berghalden:

- Hohe Nutzungsdichte
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen

✓

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
-----	----------------------------	---------------

Erläuterung

Die Kategorie «Zentrales Wohngebiet» bezeichnet Gebiete mit mehrheitlich Wohnnutzung und offener Baustruktur. Die Nutzung ist mehrheitlich Wohnen und ist durch weitere quartierbezogene Nutzungen zu ergänzen. In den Erdgeschossen sind Wohnnutzung sowie gewerbliche und publikumsorientierte Nutzung möglich. Je nach Nutzung stehen die Erdgeschosse in direktem Bezug zum Strassenraum oder es gibt Vorgärten zwischen Bebauung und Strassenraum. Die Bebauung weist kompakte, aber offene und kleinteilige Baustrukturen auf. Der Freiraum hat aus begrünten öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräumen zu bestehen. An Quartierachsen orientiert sich die Bebauung zur Strasse hin.

S7	Grünes Wohngebiet Das in öffentlichen und privaten Grünräumen mit grosskörnigen Baustrukturen durchsetzte Wohngebiet soll unter Sicherung der Qualitäten verdichtet werden.
----	---

Massnahmen

Zelg, Vorderzelg:

- Mittlere bis hohe Nutzungsdichte
- Gezielte bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen anstreben
- Offene Freiraumqualitäten erhalten
- Quartiertreffpunkte im Freiraum etablieren
- Zugänglichkeit über Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Rütibohl:

- Mittlere Nutzungsdichte
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten

✓

Eggwies:

- Geringe Nutzungsdichte
- Gezielte bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen anstreben
- Offene Freiraumqualitäten erhalten
- Quartiertreffpunkte im Freiraum etablieren

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Grünes Wohngebiet» bezeichnet Wohngebiete, die durch grosszügige Grünräume strukturiert sind. Die Nutzung ist überwiegend Wohnen mit geeigneten Familienwohnungen. Auch die Erdgeschosse sind überwiegend durch Wohnen zu nutzen. Die Bebauung ist offen und hat eine differenzierte, zusammenhängende und durchlässige Freiraumstruktur aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräumen, die häufig mit Hochstämmern und Sträuchern durchsetzt sind. Im Sinne der Biodiversitätsförderung sollen private Bauherrschaften beraten und unterstützt werden. Punktuell sind grossmassstäbliche Baustrukturen möglich. Der Strassenraum wird vielerorts durch die Topographie beeinflusst und ist je nach Lage unterschiedlich. Er ist, durch grosszügige Vorzonen zwischen Strasse und Bauten zu gliedern. Für das Teilgebiet Langenberg gilt der Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg.

- S8 Kleinteiliges Wohngebiet**
Die offene, punktartige Bebauungsstruktur in privaten Grünräumen ist beizubehalten und kann punktuell weiterentwickelt werden.

Massnahmen

Unterlalis, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hehl, Steinreben:

- Sehr geringe bis geringe Nutzungsdichte
- Moderate Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglichen
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie ✓
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen
- Dem Thema «Bauen am Siedlungsrand» (Übergang der privaten Grundstücke zum offenen Landschaftsraum) Rechnung tragen

Albispass

(siehe auch Schwerpunkt SP7 Albispass):

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Moderate Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglichen ✓
- Gastronomie- und Freizeitangebot aufwerten
- Ortsbauliche Aufwertung anstreben
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie

Gontenbach, Gartendörfli:

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Moderate Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglichen ✓
- Kleinteiligkeit von ein- und zweigeschossigen Bauten als räumliche Qualität erhalten
- Durchgrünen Gartenstadtcharakter stärken

Die Kategorie «Kleinteiliges Wohngebiet» bezeichnet Wohngebiete mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in Hang- und Randlagen, die von privaten Gärten umgeben sind. Die Nutzung ist grossmehrheitlich Wohnen. Die Erdgeschosse sind durch Wohnen zu nutzen und stehen in Bezug zum privaten Grünraum. Die Bebauung soll eine offene, punktartige Struktur aufweisen. Die Nutzungsdichte soll moderat erhöht werden können, was besonders in Einfamilienhausquartieren ohne bzw. mit geringer Erhöhung der baulichen Dichte möglich ist (bspw. in Form von Einliegerwohnungen, Tiny Houses etc.). Die Förderung entsprechender Massnahmen sollen geprüft werden. Die Freiräume bestehen hauptsächlich aus Gärten, welche die Bebauung umgeben. Gärten sowie Quartierstrassen und Baumreihen prägen den Strassenraum.

Prüfaufträge werden vom Kanton bei der Genehmigung nicht festgesetzt, sondern zur Kenntnis genommen. Auf kommunaler Stufe sind sie behördenverbindlich.

4 Landschaft

4.1 Strategische Ziele

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.

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, Uferäume ökologisch gestärkt.

Für das Erreichen dieser Ziele verfolgt Langnau am Albis folgende Strategien:

	Siedlungsraum - Siedlungsfreiräume qualitativ hochwertig und der Nutzung entsprechend gestalten - Bedeutende Siedlungsfreiräume wie zentrale Strassenräume, öffentliche Freiräume und Begegnungsorte erhalten und schärfen - Siedlungsfreiräume gut durch das Fuss- und Velonetz erschliessen
	Landschaftsraum - Bewaldeten Landschaftsraum naturnah erhalten und sichern - Offenen Landschaftsraum (Wiesen und Weiden) naturnah erhalten und stärken - Flussraum naturnah erhalten und stärken - Orte für die Erholung unter Berücksichtigung der Nutzung, des Schutzes und der Pflege verknüpfen
	Ökologie und Klimaanpassung - Siedlungsränder sichern und ökologisch gestalten - Ökologische Vernetzung der Siedlungsfreiräume ermöglichen - Ökologische Qualität der landwirtschaftlichen Flächen erhöhen - Öffentliche Flächen naturnah pflegen und bei Projekten die Biodiversität und Hitzeapassung integral einplanen - Anreize für hitzeangepasste Gestaltung der privaten Bauten und Anlagen sowie der Umgebung setzen - Siedlungsteile mit einer klimatisch hohen Wärmebelastung gezielt entlasten

Die Gesamtstrategie Landschaft wird in den folgenden Kapiteln ausführlicher erläutert. Explizite Massnahmen und Festlegungen werden in konkreten Gebieten verortet (siehe Kapitel 4.3).

4.2 Festlegungen

Nr.	Festlegung	Betrifft
L1	Siedlungsfreiraum Der Öffentliche Siedlungsfreiraum ist als Aufenthalts- und Begegnungsort zu stärken und aufzuwerten.	- Alte und Neue Dorfstrasse
L2	Freihaltegebiet Die Siedlung und die Landschaft mit unterschiedlichen Funktionen sind mit Freihaltegebieten zu strukturieren.	- Schwerzi Nord - Kirchhügel - Verzweigung Unterräng-/ Sihlwaldstrasse - Waldränder - Langmooskuppe/ Striempelweg - Waldi
L3	Erholungsgebiet Gebiete für die Naherholung mit spezifischer Bedeutung sind zu sichern.	- Bleiki - Sihlmatten
L4	Freizeit-Hotspot Angebote für Freizeit und Erholung von überregionaler Bedeutung sind zu festigen.	- Naturerlebnispark Sihlwald und Tierpark Langenberg - Albispass
L5	Aussichtspunkte Schutzwürdige Aussichtspunkte in Siedlungs- und Naturräumen sind zu sichern.	- Aussichtspunkte
L6	Siedlungsrandgebiet Ein sensibler Umgang mit den Übergängen vom Siedlungskörper in die offene Landschaft ist zu gewährleisten und einzufordern.	- Siedlungsrand entlang Hauptsiedlungsgebiet
L7	Aufwertungsraum Es ist ein zusammenhängender Siedlungsfreiraum als Verbindungs- und Verweilort auszubilden.	- Dorfbach - Grüne Linsen
L8	Verbindung Siedlung und Landschaft Die ökologische Verknüpfung zwischen Siedlung und offener Landschaft ist zu fördern.	- Hauptsiedlungsgebiet
L9	Landwirtschaftsgebiet Der Kulturräum für die landwirtschaftliche Nutzung ist unter Wahrung nachhaltiger Kriterien zu erhalten.	- Landwirtschaftsgebiet
L10	Gewässer Kultur- und Naherholungsräume von hohem ökologischen Wert sind aufzuwerten und zu fördern.	- Sihlraum - Bachläufe

4.3 Massnahmen, Erläuterungen

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
L1	Siedlungsfreiraum Der öffentliche Siedlungsfreiraum ist als Aufenthalts- und Begegnungs-ort zu stärken und aufzuwerten.	x

Massnahmen

Alte und Neue Dorfstrasse

(siehe auch Schwerpunkt SP5 Alte und Neue Dorfstrasse):

- Neue Dorfstrasse als Zentrumsachse stärken
- Alte Dorfstrasse als Begegnungs- und Verweilort stärken
- Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Eingangssituationen ins Dorf erhöhen
- Dorfplatz und Bahnhofplatz als Zentren und Treffpunkte stärken

Erläuterung

Mit dem Begriff Siedlungsfreiräume sind öffentlich zugängliche Flächen im Siedlungsgebiet gemeint. Diese öffentlichen Räume sollen schrittweise und mit hoher Qualität weiterentwickelt werden. Die Neue Dorfstrasse soll dabei die Hauptadresse der Gemeinde bilden. Die Alte Dorfstrasse ist eng mit dem Dorfbach verbunden. Er durchquert Langnau am Albis von West nach Ost und trägt mit seinem begleitenden Waldsaum erheblich zur inneren Freiraumqualität von Langnau am Albis bei. Ausgehend von diesen beiden bedeutenden Siedlungsfreiräumen, die auf dem zentralen Dorf- und dem Bahnhofplatz ihre aktivsten Zonen haben, sind in allen Quartieren geeignete Aufenthaltsräume zu schaffen, die als wichtige Kommunikations- und Begegnungsorte für alle Langnauerinnen und Langnauer dienen. Dies beinhaltet explizit auch die Aufwertung der Strassenräume. Aussenräume auf Privatarealen, die an bedeutende Siedlungsfreiräume anstossen, sind dem Gebietscharakter entsprechend zu gestalten.

Freihaltegebiet

- L2** Die Siedlung und die Landschaft mit unterschiedlichen Funktionen sind mit Freihaltegebieten zu strukturieren.

✓

Massnahmen

- Gebiete weitestgehend von baulichen Infrastrukturen und intensiven Nutzungen freihalten
- Freiräume zu Gunsten ökologischer und lokalklimatischer Aspekte aufwerten

Als Freihaltegebiet werden folgende Flächen ausgeschieden:

- Schwerzi Nord (nördlich Schwerzisaal und an der Verzweigung Albis-/Schwerzistrasse)
- Kirchhügel (entlang Schwerzi-/Neue Dorfstrasse)
- Verzweigung Unterräng-/Sihlwaldstrasse (2 Teilareale)
- entlang Waldrand (zwischen Wolfgrabenstrasse und Dorfbach)
- Langmooskuppe/Striempelweg
- entlang Waldrand an der Hehlstrasse (südlich Hehlweg)
- entlang Waldrand an der Sihltalstrasse (beim Gattikerknoten)
- Waldi

Erläuterung

Die Freihaltegebiete verfügen über einen hohen ökologischen Wert. Sie tragen wesentlich zur Strukturierung des Baugebiets bei und bilden wertvolle «grüne Lungen» in der Siedlung. Ebenso formen sie die Übergangsbereiche von der inneren zur äusseren Landschaft. Sofern auf kantonaler oder regionaler Ebene nicht bereits Naturschutzobjekte und -gebiete (inkl. Waldschutzgebiete), Landschaftsverbindungs- und Landschaftsförderungsgebiete oder Erholungsgebiete bezeichnet sind, können von der Gemeinde weitere Freihaltegebiete festgelegt werden. Die Festlegung von kommunalen Freihaltegebieten dient damit der Erreichung unterschiedlicher Ziele, beispielsweise der Sicherung ökologischer Qualität, der Förderung der Biodiversität oder auch der Ermöglichung von niederschwelligen Erholungsnutzungen ohne bauliche Infrastruktur.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
L3	Erholungsgebiet Gebiete für die Naherholung mit spezifischer Bedeutung sind zu sichern.	✓
	Massnahmen <u>Bleiki:</u> - Familiengartenareal für kommunalen Bedarf sichern	
	Erläuterung Unter Berücksichtigung von deren Schutz und Pflege dienen die Wälder und Landschaftsräume von Langnau am Albis als primäre Naherholungsgebiete. Zusätzlich zu diesen Erholungsgebieten von kantonaler und regionaler Bedeutung, wird ein kommunales Erholungsgebiet mit einer speziellen Nutzung identifiziert. Die Sicherung dieser Erholungsgebiete erfolgt über die Zuweisung einer Erholungszone in der Nutzungsplanung.	
L4	Freizeit-Hotspot Angebote für Freizeit und Erholung von überregionaler Bedeutung sind zu festigen.	x
	Massnahmen <u>Naturerlebnispark Sihlwald und Tierpark Langenberg:</u> - Mit Rücksicht auf Naturräume und Erholungslandschaft schonend weiterentwickeln - Überregionale Austrahlung erhalten	
	<u>Albispass</u> (siehe auch Schwerpunkt SP7 Albispass): - Erreichbarkeit und Infrastrukturen für Erholungssuchende rücksichtsvoll verbessern	
	Erläuterung Der Naturerlebnispark Sihlwald und der Tierpark Langenberg bilden einen Erholungs-Hotspot mit überregionaler Strahlkraft. Die spezifischen Qualitäten dieser beiden Naherholungsgebiete sollen behutsam und sinnfällig weiterentwickelt werden. Dazu gehören sowohl der Wald als auch die Agrarlandschaft. Sie sind mit der weiteren Erholungslandschaft um Langnau am Albis zu verknüpfen. Mit dem Albispass geniesst Langnau am Albis eine weit über die Gemeinde ausstrahlende Bedeutung. Als eigentlicher Hotspot für die Erholung soll dieser Ort hochwertige Landschafts- und Naturerlebnisse ermöglichen und ist zentraler Ausgangsort für Wanderungen und Bikefahrten auf der Albiskette. Vor allem in den Wintermonaten zeigen sich auf dem Pass aber auch die Grenzen solcher beliebten Orte wie eine mangelnde Verkehrserschliessung oder fehlende Infrastrukturen. Mit einer Gesamtschau könnten die Grundlagen gelegt werden, damit dieser bedeutende Ortsteil von Langnau am Albis in eine neue Zukunft geführt werden kann.	

L5	Aussichtspunkte Schutzwürdige Aussichtspunkte in Siedlungs- und Naturräumen sind zu sichern.	✓
-----------	--	---

Massnahmen

- Aussichtspunkte in der BZO langfristig sichern

Erläuterung

Langnau am Albis verfügt über attraktiv ausgestaltete regionale und kommunale Aussichtspunkte an ausgewählten Orten in der Landschaft. Diese tragen zur Erholungsfunktion der Landschaft bei. Die Sicherung dieser Aussichtspunkte kann entweder über die Ausscheidung von Freihaltezonen in der Nutzungsplanung oder entsprechende Höhenbeschränkungen erfolgen. Die Massnahmen sind nicht Bestandteile der Richtplanung und können im Rahmen von einzelnen Projekten festgelegt werden. Für die Langmooskuppe besteht der Ergänzungsplan Aussichtsschutz.

L6	Siedlungsrandgebiet Ein sensibler Umgang mit den Übergängen vom Siedlungskörper in die offene Landschaft ist zu gewährleisten und einzufordern.	✓
-----------	---	---

Massnahmen

- Siedlungsränder in ihrer Eigenart langfristig sichern
- Niederschwellige Freiraumangebote ermöglichen
- Definition von Kriterien zur Gestaltung des Siedlungsrandes für die Bewilligung von Bauvorhaben definieren
- Bei Bewilligung von Bauvorhaben einen Bezug zum Siedlungsrand einfordern
- Bei neuen Bauvorhaben am Siedlungsrand den Fokus auf eine Durchlässigkeit legen, um Landschaft und Siedlung möglichst eng miteinander zu verzahnen
- Vorgaben für eine ökologische Gestaltung der Siedlungsränder mit einer hohen Biodiversität prüfen

Erläuterung

Siedlungsränder sind Übergangsbereiche, in denen Bauten und Nutzungen der Siedlung auf die unbebaute Landschaft stossen. Es sind auch Orte, die der Naherholung dienen, wie bspw. der Sihlraum. Eine Aufwertung der Siedlungsränder hinsichtlich gestalterischen und ökologischen Themen ist darum massgebend, weil sie für das Ortsbild wichtig sind, Raum für siedlungsnaher Erholung bieten und auch die Biodiversität unterstützen. Entlang der Siedlungsränder verzahnt sich das Siedlungsgebiet mit dem Nichtsiedlungsgebiet. Der Siedlungsrand von Langnau am Albis ist heterogen geprägt - während im Süden die Siedlung mit der Landschaft verspringt, bildet sie im Westen und Osten eine klarere Grenze. Am Siedlungsrand treffen die Qualitäten von Siedlung und offener Landschaft aufeinander - gut erreichbar, gleichzeitig offen und landschaftlich - was diesen speziellen Bereich zu einem besonders spannenden Raum macht.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
L7	Aufwertungsraum Es ist ein zusammenhängender Siedlungsfreiraum als Verbindungs- und Verweilort auszubilden.	✓

Massnahmen

Dorfbach:

- Stärkung der mikroklimatischen Wirkung als positiver Beitrag zum Wohlbefinden in der Siedlung
- Freiraumqualität des Dorfbachs in Abstimmung auf den historischen Kontext und die Alte Dorfstrasse ausbilden
- Gewässerrevitalisierung umsetzen und flankierende Uferräume ökologisch aufwerten

«Grüne Linsen»:

- Weiterentwicklung zu hochwertigen Aufenthaltsorten mit Bänken, Brunnen, Ruheflächen und dergleichen
- Renaturierungen und ökologische Aufwertungsmassnahmen zwecks Stärkung des landschaftlichen Charakters

Erläuterung

Der Dorfbach durchquert Langnau am Albis von West nach Ost und mündet im Spinnerei-Areal in die Sihl. Er trägt mit seinem begleitenden Waldsaum erheblich zur inneren Freiraumqualität von Langnau am Albis bei. Entlang der Sihlwald- und der Unterrenggstrasse sorgen grosszügig konzipierte «grüne Linsen» für eine angenehme Atmosphäre innerhalb der Siedlung. Solche «inneren Werte» gilt es weiterhin zu fördern und damit die Qualität der Siedlung auch hinsichtlich eines angenehmen Mikroklimas zu bewahren.

L8	Verbindung Siedlung und Landschaft Die ökologische Verknüpfung zwischen Siedlung und offener Landschaft ist zu fördern.	✓
----	---	---

Massnahmen

- Ökologisch hochwertige Verbindungen für Flora und Fauna aus Siedlung in die Landschaft etablieren
- Lineare, verbindende und vielfältige Strukturen in die offene Landschaft aus den Quartieren heraus etablieren
- Bestehende und neue Wegverbindungen der «Holmen» und «Sprossen» mit flankierenden Elementen ökologisch aufwerten
- Exklusive Flächen für Flora und Fauna entlang der vorhandenen Bachläufe etablieren
- «Portale» in die Landschaft wahrnehmbar machen und akzentuieren

Erläuterung

Im Talraum verbinden die Längsverbindungen Sihltal- und Höflistrasse (Holmen) die Landschaftsräume nördlich und südlich des Siedlungsgebiets. Die Holmen werden über Querverbindungen (Sprossen) wiederum mit den seitlichen Landschaftsräumen Sihl und Langenberg verbunden. Damit entstehen «grüne Verbindungen», welche die umliegenden Landschaftsräume mit der Siedlung verbinden und die Siedlungskölogie stärken. In den topografisch bewegteren Quartieren südlich der Alten Dorfstrasse bestehen die «grünen Verbindungen» weitgehend schon und bedürfen lediglich punktuellen Aufwertungen und des Lückenschliessens. Besonders entlang der Siedlungsränder bestehen Potenziale die Biotope im Landschaftsraum mittels vielfältiger Strukturen mit Lebensräumen im Siedlungsgebiet zu verbinden.

«Grüne Verbindungen» können ihre Funktion auch flankierend entlang von Fusswegen und Strassen erfüllen und decken sich daher stellenweise mit dem Weg- und Strassennetz. Insbesondere im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum sollen auch «grüne Verbindungen» unabhängig vom Fusswegnetz entstehen. Wo sie entlang Fusswegen verlaufen, kann die Aufenthaltsqualität durch Infrastrukturen wie Bänke, Brunnen, Ruheflächen und dergleichen gestärkt werden, wobei der Fokus auf dem ökologischen Nutzen liegen soll. Allfällige Renaturierungen entlang dieser Verbindungen können die Wege verstärkt auch in den landschaftlichen Kontext einbetten. Im diesem Sinn sind die «Portale» in die Landschaft zentrale Eintrittspunkte an den landschaftlichen Hotspots der Gemeinde. Durch niederschwellige Massnahmen können diese Orte ebenfalls akzentuiert werden und zur Orientierung beitragen.

Landwirtschaftsgebiet

L9

Der Kulturräum für die landwirtschaftliche Nutzung ist unter Wahrung nachhaltiger Kriterien zu erhalten.

✓

Massnahmen

- Ökologische Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglichen und fördern

Erläuterung

Der Landschaftsraum rund um die Gemeinde beschreibt einen sehr aktiven und vielfältigen Kulturräum. Ein grosser Teil wird heute noch als Fruchtfolgefläche bewirtschaftet und ist als solche ausgewiesen. Langsam am Albis unterstützt eine nachhaltige Landwirtschaft zur Produktion von natürlichen Erzeugnissen und zur Erhaltung der Kulturlandschaft. Um die ökologische Qualität bestehender Landwirtschaftsflächen erhöhen zu können, ist die Integration ökologischer Ausgleichsflächen oder ökologisch wertvoller Elemente (Hecken, Büsche etc.) zu prüfen.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
L10	Gewässer Kultur- und Naherholungsräume von hohem ökologischen Wert sind aufzuwerten und zu fördern.	x

Massnahmen

Sihlraum:

- Ökologische Ersatzmassnahmen unterhalb der Spinnerei umsetzen
- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Fluss- und Naturraumes erhöhen

Bachläufe:

- Revitalisierung des Dorfbaches und der Bachläufe im südlichen Langnau am Albis zu Gunsten von Flora und Fauna prüfen
- Revitalisierung wo möglich mittels konkreten Projekten schrittweise umsetzen

Erläuterung

Langnau am Albis sorgt für einen sachgerechten Unterhalt und den Hochwasserschutz der Gewässer, soweit dies nicht durch den Kanton übernommen wird. Die Vernetzung und Revitalisierung der Gewässerräume steht dabei im Zentrum. Die Sihl als Voralpenfluss zeigt in den Schläufen bei Langnau am Albis eindrücklich ihre Dynamik. So formt das Gewässer - nach erfolgter Realisierung der ökologischen Ersatzmassnahmen unterhalb der Spinnerei künftig noch mehr - einen spannenden Naturraum, den es immer wieder aufs Neue zu entdecken gilt. Mit der Realisierung einer neuen Querung auf Höhe der Bahnunterführung (siehe auch Massnahmen Fussverkehr V7) wird die Sihl noch mehr an Langnau am Albis angebunden und für die Bevölkerung besser zugänglich gemacht. Beim rechtsufrigen Prallhang der Sihl handelt es sich um einen ökologisch sehr bedeutenden Bestandteil dieses (wild)en Flussraums. Als eigentliches Landschaftserlebnis soll der Flussraum insgesamt noch mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden.