

Gemeinde Langnau am Albis

Kommunaler Richtplan

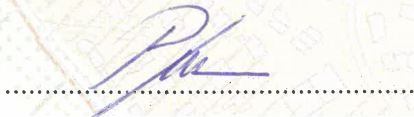
mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

6. März 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

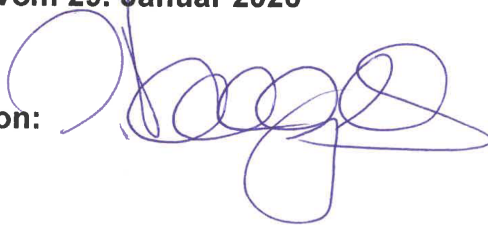


Der Schreiber



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0327 / 25 vom 29. Januar 2026

Für die Baudirektion:



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_250617_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
3.7	Siedlungsgebiete «Südliche Weidbrunnenstrasse» und «Waldi»	39
4	Landschaft	43
4.1	Strategische Ziele	43
4.2	Festlegungen	45
4.3	Massnahmen, Erläuterungen	46
5	Verkehr	55
5.1	Strategische Ziele	55
5.2	Festlegungen	56
5.3	Massnahmen, Erläuterungen	57
6	Schwerpunkte	75
6.1	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	75
7	Auftrag Gemeinde	81
8	Aufhebung bisherigen Rechts	83

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.

Ausgenommen von der Genehmigung der Richtplankarte «Siedlung und Landschaft» ist das in der entsprechenden Karte bezeichnete Gebiet «Südliche Weidbrunnenstrasse». In diesem gilt unverändert der bisher rechtskräftige Siedlungs- und Landschaftsplan (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 1981, siehe auch Kap. 3.7).

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

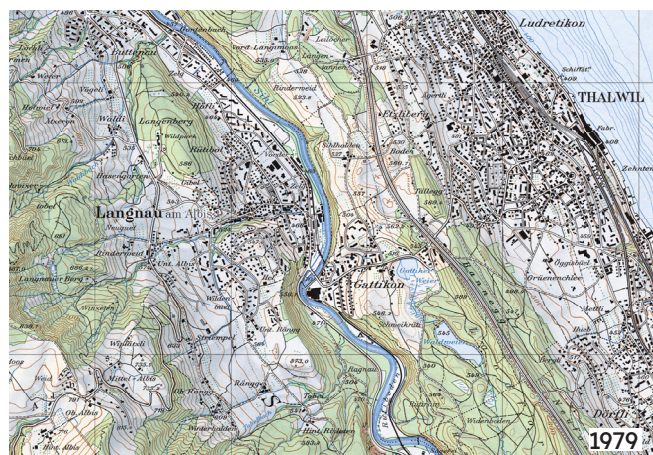
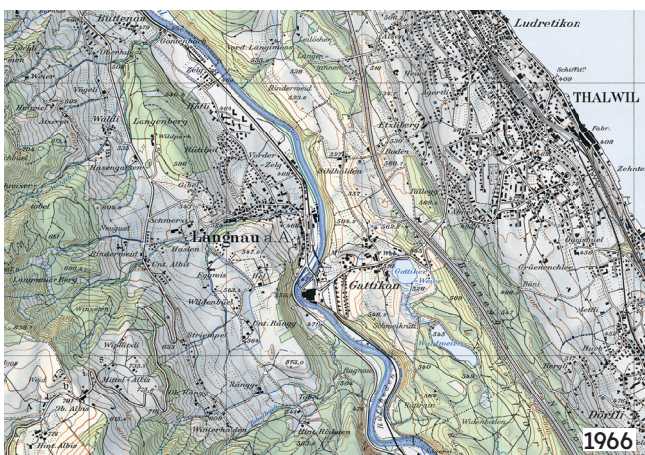
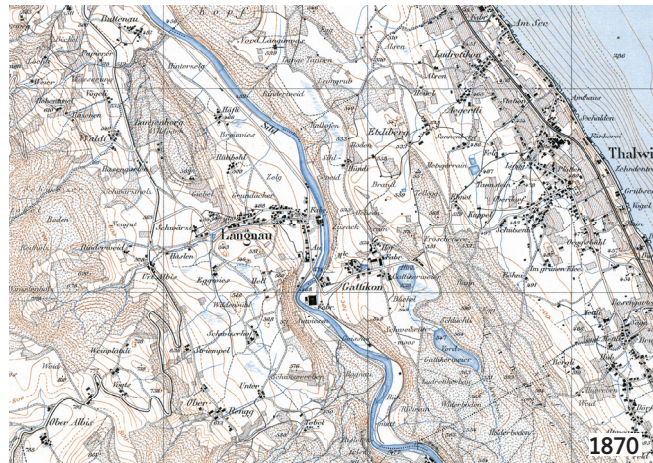
Siedlungsentwicklung

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](http://www.geo.admin.ch)
©swisstopo)





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.

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

Entwicklungsdynamik

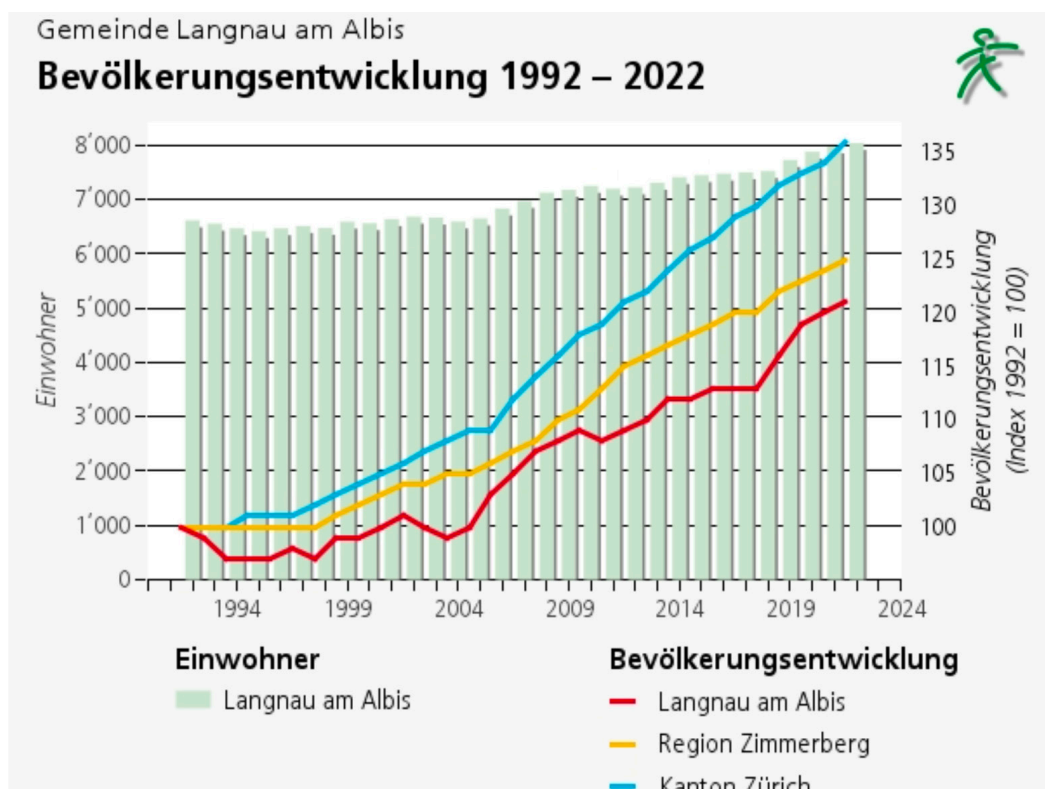
Aufgrund seiner Randlage in der Agglomeration Zürich ist Langnau am Albis mit einer eher mässigen Entwicklung konfrontiert. Die Bevölkerung von Langnau am Albis wächst demnach moderat. Mit einer Bevölkerungszunahme um 21 % (plus 1'400) in der Periode 1992–2022 bedeutet dies gegenüber dem kantonalen Schnitt 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.

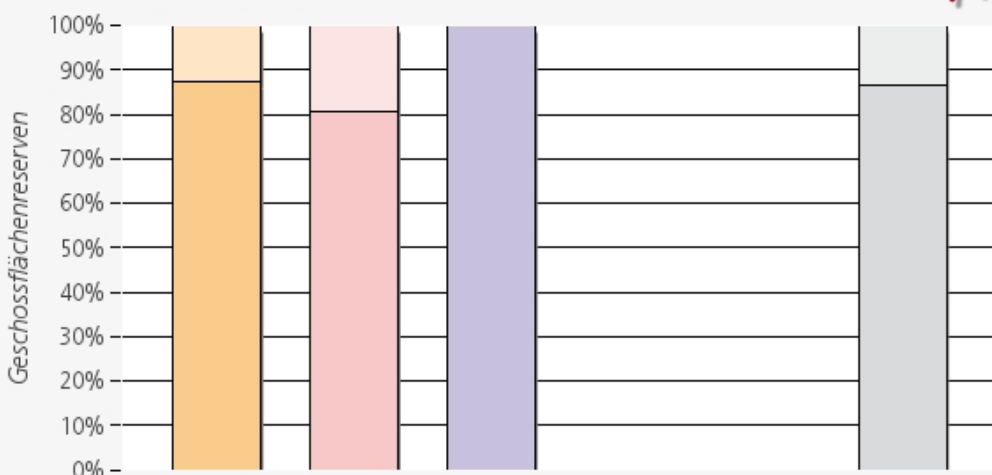
Nach wie vor sind Reserven in den bereits überbauten Gebieten vorhanden sowie wenige Reserven in noch unüberbauten Gebieten. Innerhalb der Bauzone gibt es einen sehr hohen Anteil an reinen Wohnzonen und einen sehr kleinen Anteil an reinen Arbeitsplatzgebieten (Sihlmatten). Auch bei den Geschossflächen 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



Gemeinde Langnau am Albis

Geschossflächenreserven 2022 *



Geschossflächenreserven (in überbauter / unüberbauter Bauzone)

- Wohnzone
- Mischzone
- Arbeitszone
- Bauzonen Total

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

* Stand vor der Einzonung Sihlhof

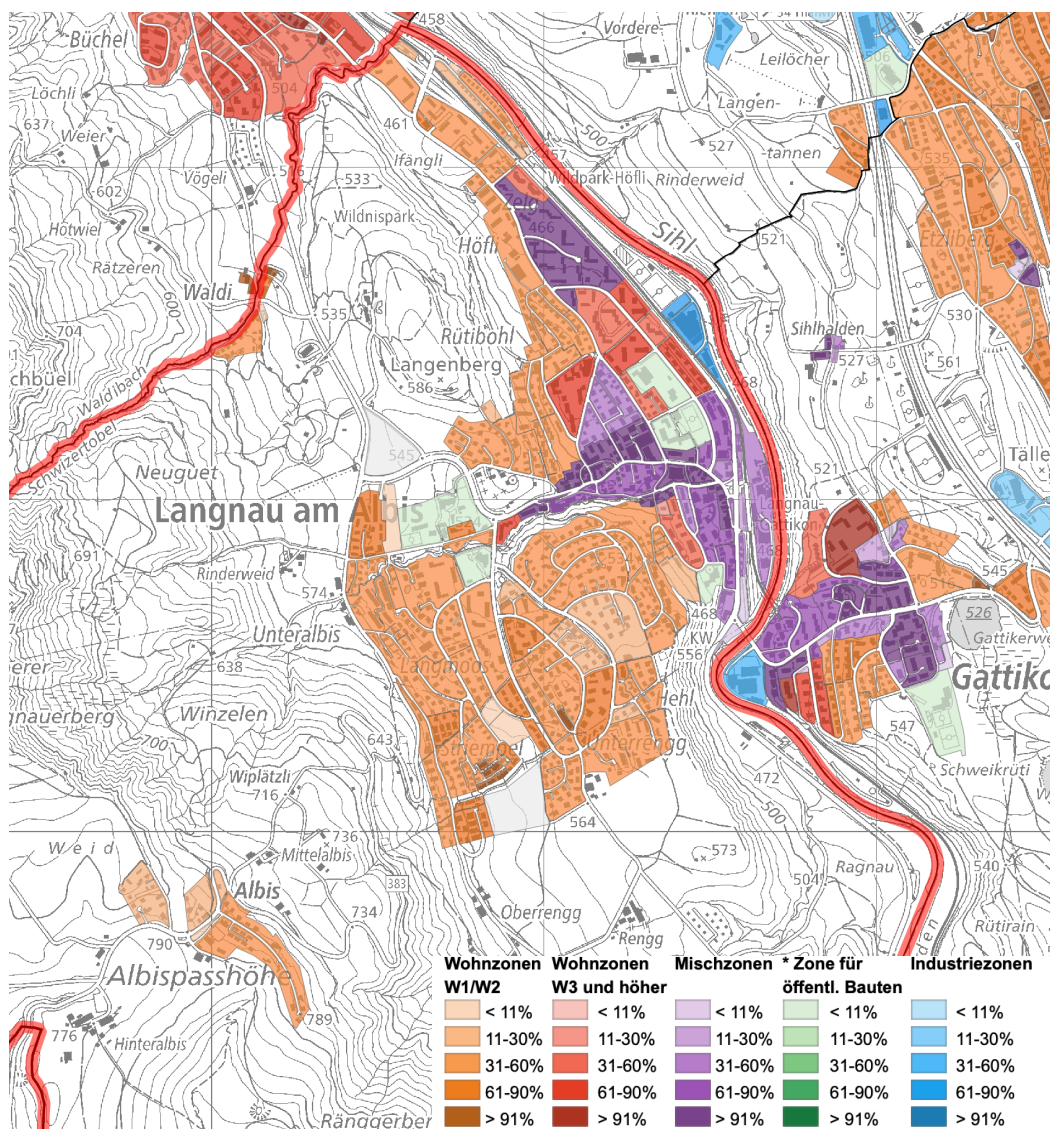


Abb. 5
Ausbaugrad Gemeinde Langnau am Albis, gemäss Quartieranalyse (kantонаler GIS-Browser, Stand 07.03.24), Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche

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/Beschäf-
tigte/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).

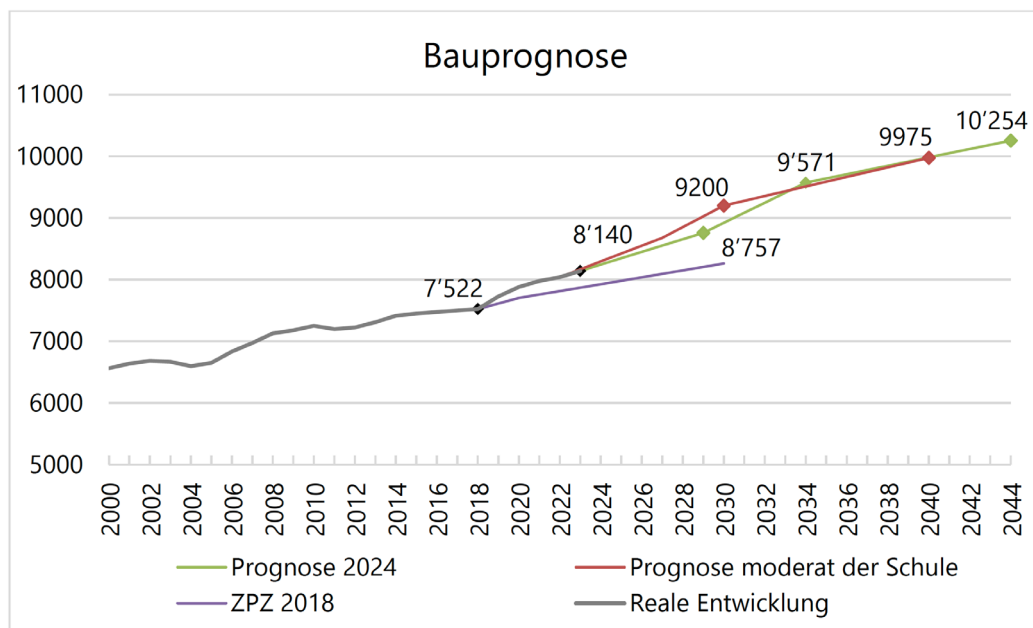


Abb. 7
Bauprognose
Schulraumplan-
nung (Einwoh-
nerinnen und
Einwohner),
19. August 2024

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

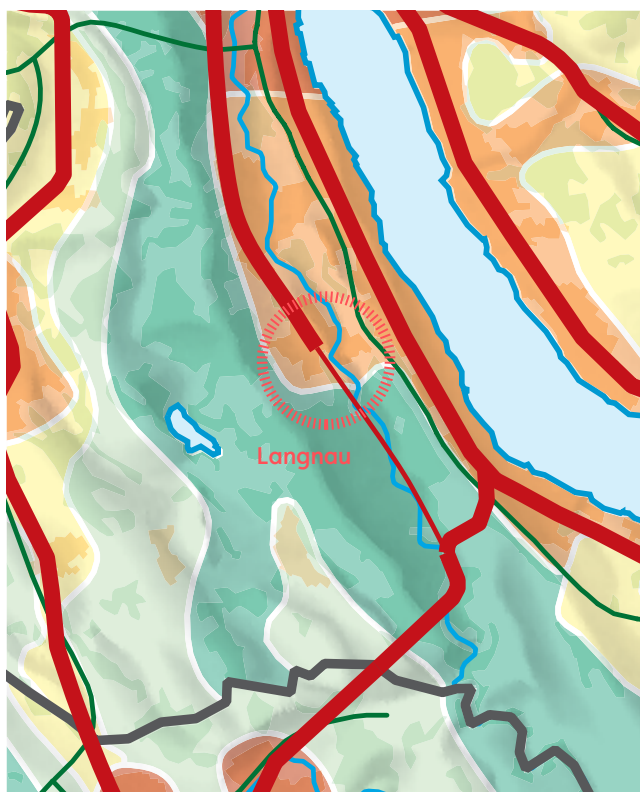
Kantonales und regionales Raumordnungskonzept

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, Hand-
lungsräume,
Planausschnitt
(ROK ZH, 2009)



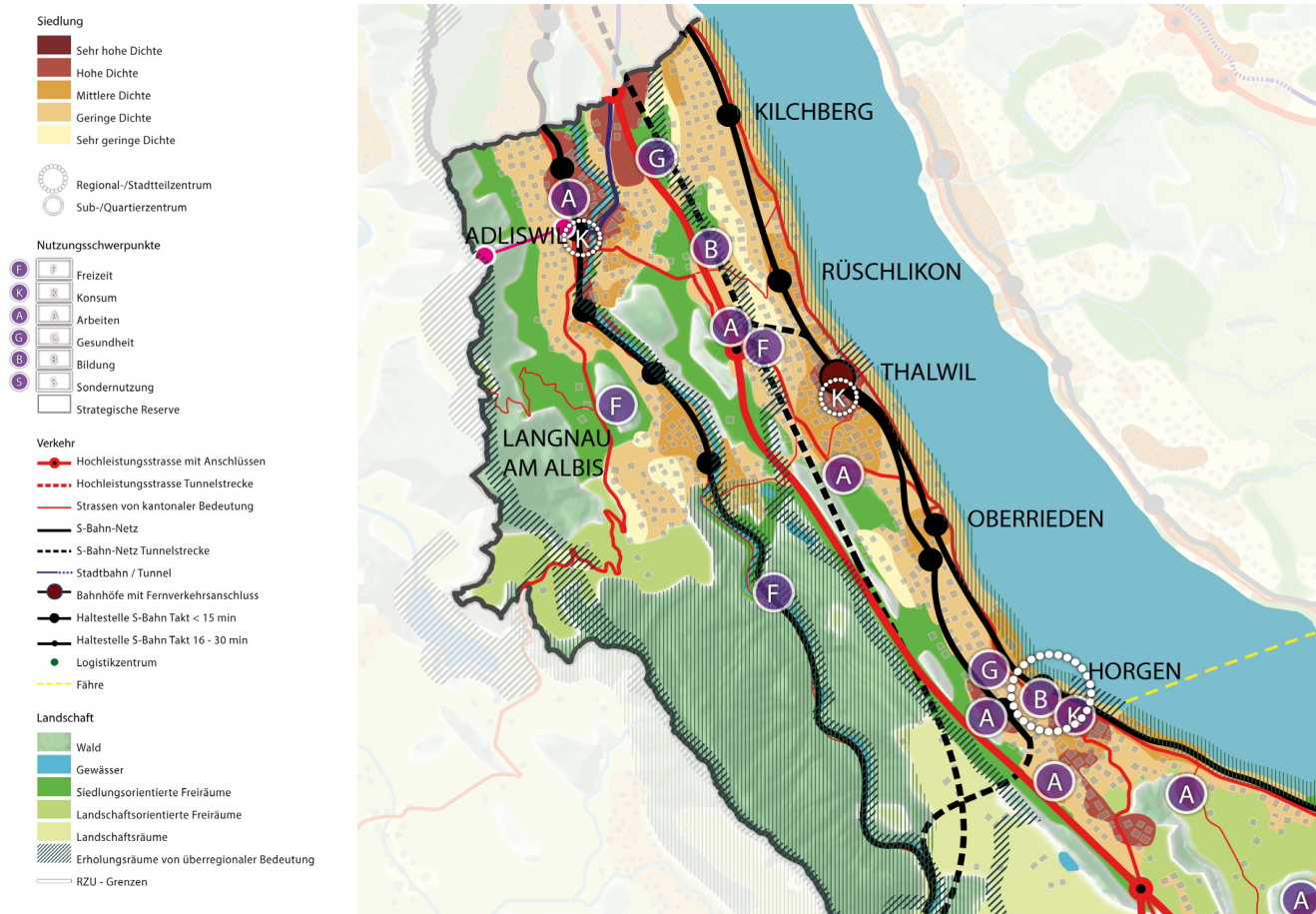


Abb. 9
Regionales Raum-
ordnungskonzept,
Region Zimmer-
berg
(Regio-ROK ZPZ
2015)

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 kantonalen Bedeutung. Das Gebiet «Sihlhof» ist als zu sicherndes Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen.

Die Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnenstrasse» sind nicht als Siedlungsgebiete ausgewiesen, obwohl sie gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Bauzone zugeordnet sind («Waldi» Wohnzone 1.7, «Südliche Weidbrunnenstrasse» Wohnzone 1.5).

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 Unterhalb, 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. Wie auch im kantonalen Richtplan sind die Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnenstrasse» nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

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 (Längsverbindung in Talrichtung) vorgesehen.

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

