

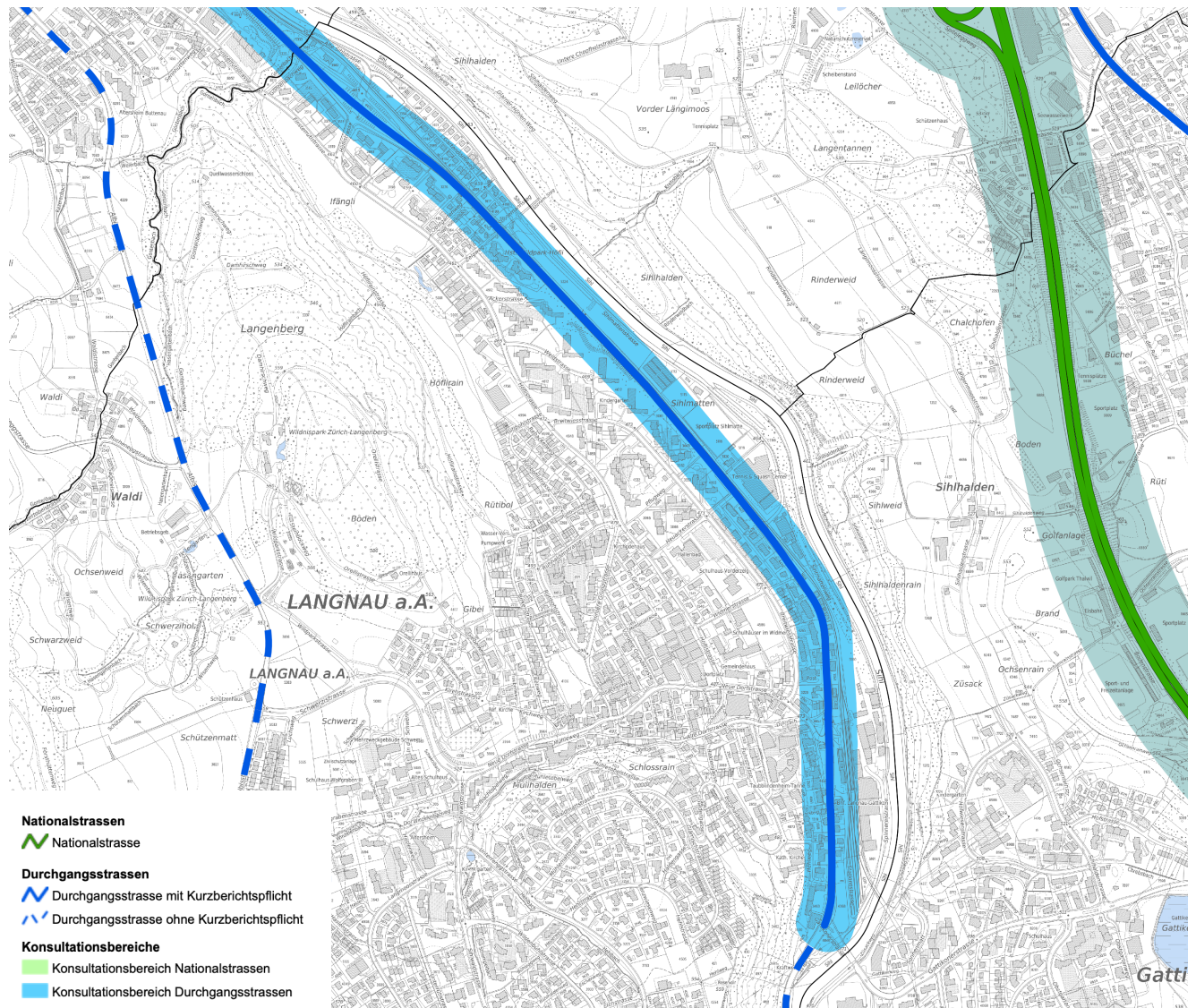


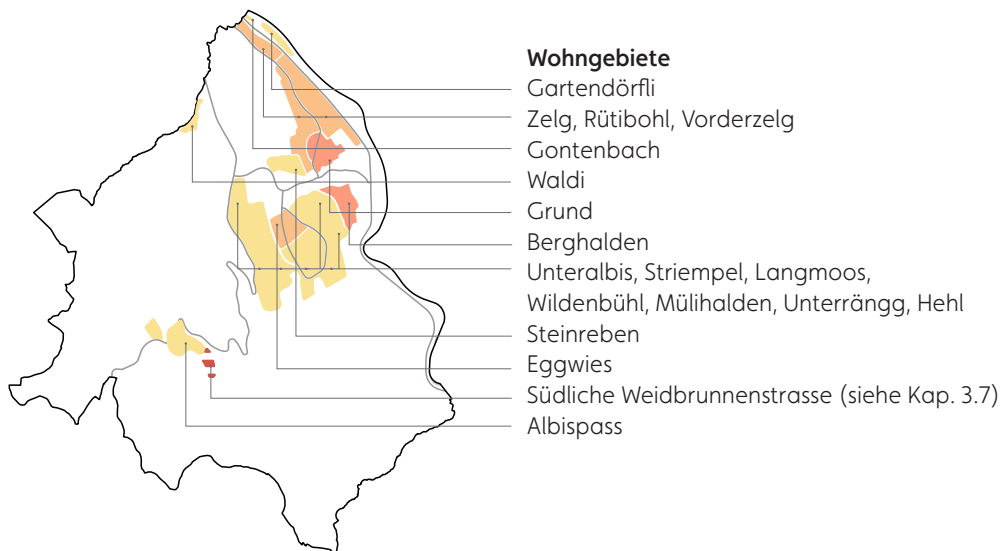
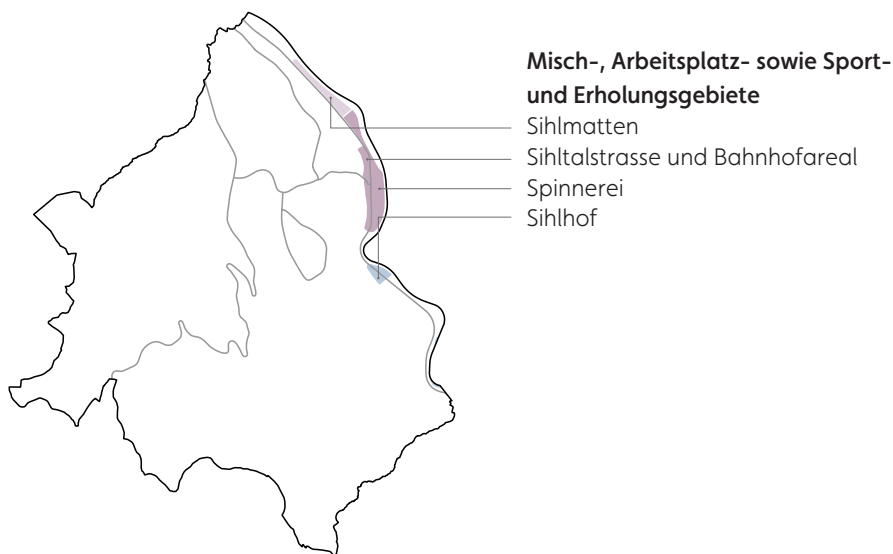
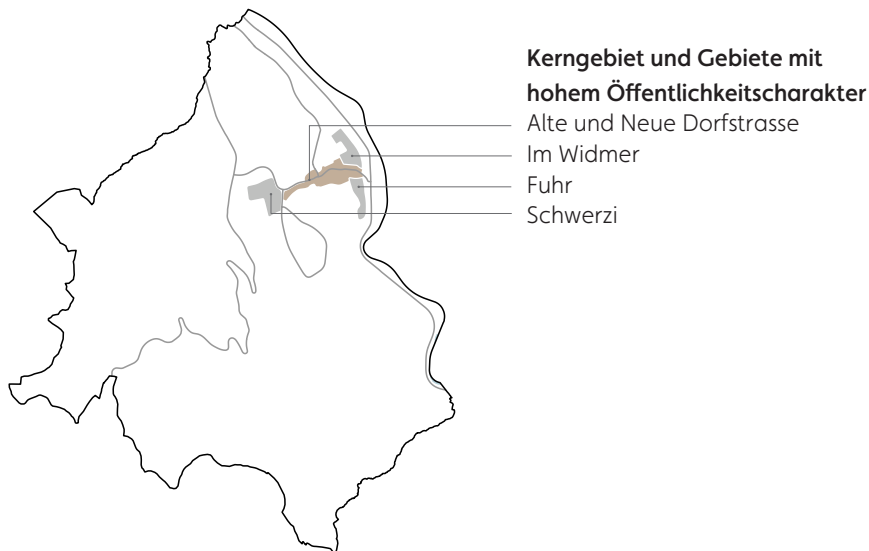
Abb. 19
Störfall-
relevante Anlage
gemäss kantona-
lem GIS-Browser

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, punktartige Bebauungsstruktur in privaten Grünräumen ist beizubehalten und kann punktuell weiterentwickelt werden.	- Unteralbis, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hehl - Steinreben - Albispass - Gontenbach, Gartendörfli - Waldi



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 Gattikerknoten 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 begrüntem 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 <u>Zelg, Vorderzelg:</u> - 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 <u>Rütibohl:</u> - Mittlere Nutzungsdichte - Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten <u>Eggwies:</u> - 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 Vorräume zwischen Strasse und Bauten zu gliedern. Für das Teilgebiet Langenberg gilt der Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg.

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

Massnahmen

Unteralbis, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hohl, 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
- Durchgrünten Gartenstadtcharakter stärken

Waldi:

- Sehr geringe 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
- Ortsbaulichen Charakter erhalten

✓

Erläuterung

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.

3.6 Prüfaufträge

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

Nr.	Prüfaufträge und Erläuterung	Karteneintrag
P1	Reservegebiet Die strategischen Bauzonenreserven sind zu sichern.	

Prüfaufträge

Dreieck Albis-/Schwerzi-/Wildbachstrasse:

- Abstimmung auf Inhalte des kantonalen Gestaltungsplans «Tierpark Langenberg»
- Dorfeingang West im Kontext neuer Ankunftsort Tierpark Langenberg akzentuieren

✓

Siedlungsrand Striempel:

- Den landschaftlichen Werten und der Lage am Siedlungsrand ist eine hohe Bedeutung beizumessen

x

Erläuterung

Die Kategorie «Reservegebiet» bezeichnet noch unbebaute Gebiete im Siedlungskörper. Bevor Flächen der Reservezone einer Bauzone zugewiesen werden, sollen bestehende Reserven in der rechtskräftigen Bauzone genutzt werden. In Planungsmaßnahmen die von der Gemeinde getroffen werden, ist der Bedarf der Reservezone laufend zu überprüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf nach einer Einzonung. Weil sich dies in der Zukunft ändern kann, sollen die beiden genannten Gebiete im Sinne einer Reserve erhalten bleiben. Sie werden jedoch erst dann aktiviert, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind oder heutige Areale in der Bauzone künftig beabsichtigte Nutzungen nicht ermöglichen. Stand jetzt würden die Reserven am sinnvollsten dem «kleinteiligen Wohngebiet» zugewiesen. Dies aufgrund der Lage am Siedlungsrand und den direkt angrenzenden Wohngebieten.

3.7 Siedlungsgebiete «Südliche Weidbrunnenstrasse» und «Waldi»

An der Gemeindeversammlung vom 6. März 2025 zur Festsetzung des vorliegenden Richtplans wurde der Antrag angenommen, die Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnenstrasse» von der Genehmigung der Richtplankarte «Siedlung und Landschaft» auszunehmen. Beide Gebiete waren aufgrund der Rückmeldungen aus den kantonalen Vorprüfungen nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Die Absicht des Antrags ist, dass die Gebiete im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung als Bauzone bestehen bleiben und nicht ausgezont werden müssen. Der Abänderungsbeschluss der Gemeindeversammlung führt im vorliegenden Richtplan für die beiden Gebiete zu unterschiedlichen Umsetzungsmassnahmen, die nachfolgend umschrieben werden.

Südliche Weidbrunnenstrasse

Die «Südliche Weidbrunnenstrasse» ist im geltenden kommunalen Richtplan (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 1981) als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Dies widerspiegelt sich auch in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, in der das Gebiet einer Wohnzone zugeteilt ist. Im kantonalen und regionalen Richtplan ist das Gebiet jedoch nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Anhörung zum kantonalen Richtplan hat die Gemeinde Langnau am Albis bereits 1992 und 1993 beim damaligen kantonalen Amt für Raumplanung beantragt, den Eintrag des Siedlungsgebiets im genannten Bereich zu korrigieren. Das Gebiet um die «Südliche Weidbrunnenstrasse» ist bereits seit 1968 eingezont, was der Kanton auch mit der Genehmigung des Zonenplans 1993 und später 2005 nicht in Frage gestellt hat.

Mit dieser Begründung stellt die Gemeinde Langnau am Albis den Antrag, den kantonalen und der regionalen Richtplan dahingehend anzupassen, dass das Siedlungsgebiet «Südliche Weidbrunnenstrasse» an den rechtskräftigen Zonenplan angepasst wird (siehe auch Kap. 7). Solange die übergeordnete Richtplanung noch nicht angepasst ist, soll im

bezeichneten Gebiet weiterhin der bestehende Siedlungs- und Landschaftsplan (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 1981) gelten. Damit erhalten Gemeinde und Eigentümer die Sicherheit, dass die Grundstücke mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung nicht auszuzonen sind.

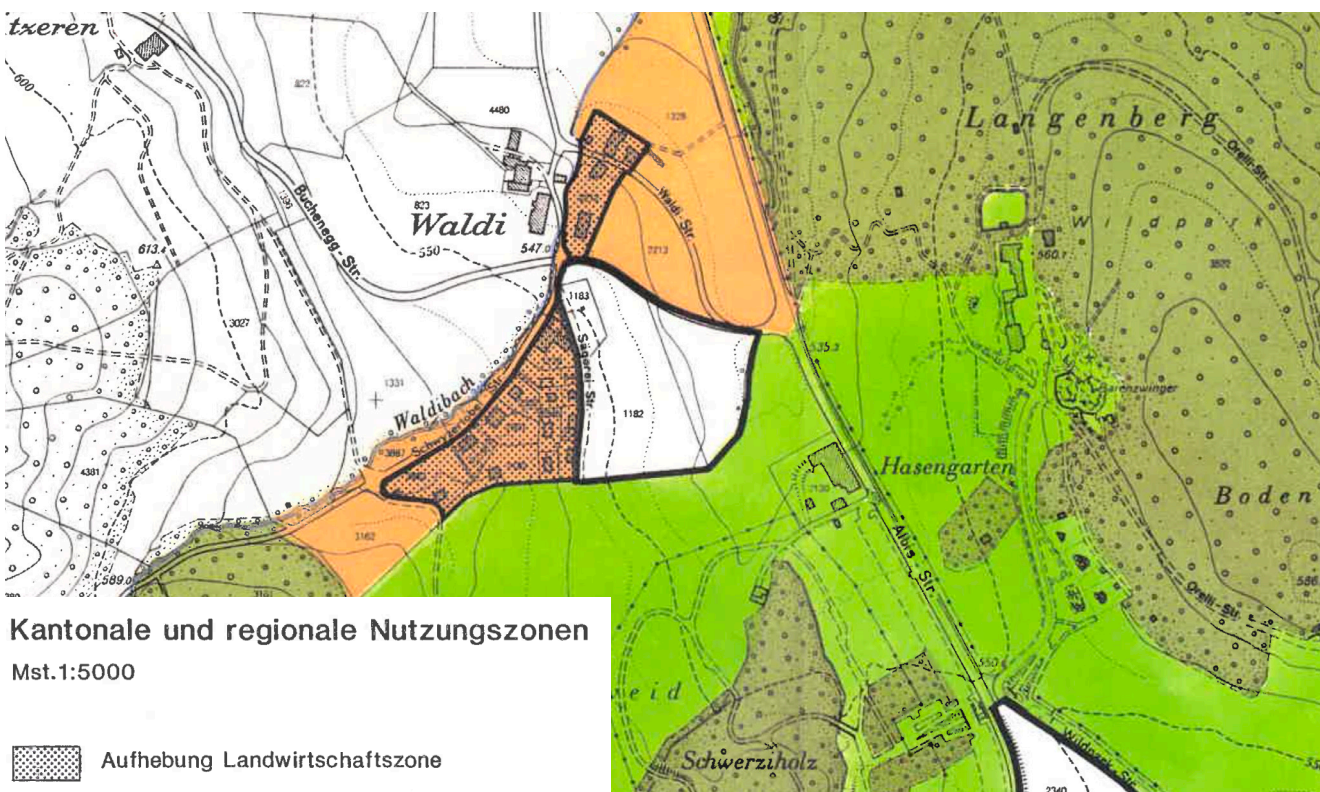
Waldi

Das Gebiet «Waldi» ist weder in der kantonalen, der regionalen noch der geltenden kommunalen Richtplanung als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Mit Verfügung vom 12. Oktober 1993 hat die Direktion für öffentliche Bauten, gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG), verfügt, dass die Landwirtschaftszone gemäss § 36 PBG in der Gemeinde Langnau am Albis beim Gebiet «Waldi» laut Plan Mst. 1:5000 vom 15. September 1993 aufgehoben wird.

Im vorliegenden Richtplan wird das Gebiet «Waldi» somit im Umfang des geltenden Zonenplans dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Die Gemeinde stellt damit den Antrag, den kantonalen und den regionalen Richtplan dahingehend anzupassen, dass das Siedlungsgebiet im Bereich «Waldi» an den rechtskräftigen Zonenplan angepasst wird (siehe auch Kap. 7). Auf eine Ausnahme des Gebietes «Waldi» von der Genehmigung der Richtplan-karte «Siedlung und Landschaft» wird verzichtet, da dies inhaltlich nicht dem Kerninhalt des Antragsstellers an der Gemeindeversammlung entspricht. Mit der Zuteilung zum Siedlungsgebiet hingegen wird inhaltlich dieser Absicht entsprochen.

Abb. 20
Abbildung aus
der Verfügung
vom 12. Oktober
1993, Plan
Mst. 1:5000
mit aufzuheben-
der Landwirt-
schaftszone



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, Uferräume 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 Hohlstrasse (südlich Hohlweg)
- entlang Waldrand an der Sihlstrasse (beim Gattikerknoten)
- Waldi (bestehende Freihaltezone gemäss Zonenplan)

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

Bleiki:

- 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

Naturerlebnispark Sihlwald und Tierpark Langenberg:

- Mit Rücksicht auf Naturräume und Erholungslandschaft schonend weiterentwickeln
- Überregionale Austrahlung erhalten

Albispass

(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 Freihaltezone 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

- Siedlungsråder 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 Siedlungsråder mit einer hohen Biodiversität prüfen

Erläuterung

Siedlungsråder 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 Siedlungsråder 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 Siedlungsråder 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.

L9	Landwirtschaftsgebiet 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 (wilden) Flussraums. Als eigentliches Landschaftserlebnis soll der Flussraum insgesamt noch mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden.

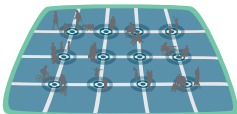
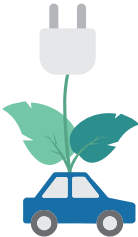
5 Verkehr

5.1 Strategische Ziele

Langnau am Albis ermöglicht effiziente Verkehrsverbindungen.

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

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

	Siedlungsorientierter Strassenraum - Spürbare Verbesserungen für alle Anwohnenden punkto Sicherheit und Lärm erzielen - Innerörtliches Strassen- und Wegnetz für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv und siedlungsorientiert gestalten - Verkehrsbelastungen auf die Siedlungsentwicklung abstimmen
	Vernetzung und Verweilen - Kreuzungspunkte der Quartierverbindungen als Subzentren in den Quartieren fördern - Frequentierte Fuss- und Velowege aufwerten und für das Verweilen sorgen - Brücken und Querungen zur Überwindung infrastruktureller Barrieren vorsehen
	Zukunftsfähige Mobilität - Günstige Voraussetzungen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Velowegnetzes schaffen - Flächeneffiziente Nutzung des Strassenraums und Lenkung grösserer Verkehrserzeuger anstreben - Nachhaltiges Verkehrsverhalten fördern und die Verkehrsnachfrage der wachsenden Bevölkerung entsprechend den Vorgaben im regionalen Richtplan auf umweltschonende Verkehrsmittel verlagern

Die Gesamtstrategie Verkehr wird in den folgenden Kapiteln ausführlicher beschrieben. Explizite Massnahmen und Festlegungen werden in konkreten Gebieten verortet (siehe Kapitel 5.3).

5.2 Festlegungen

Nr.	Festlegung	Betrifft
V1	Sammelstrassen Sammelstrassen sollen den Erschliessungsverkehr siedlungsverträglich konzentrieren und Siedlungsteile miteinander verbinden.	- bestehende Sammelstrassen
V2	Quartierstrassen Das Quartierstrassennetz hat der siedlungsverträglichen Alltagsnutzung zu dienen.	- Quartierstrassen
V3	Umgestaltung Strassenraum Der Strassenraum ist unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden und den angrenzenden Nutzungen siedlungsorientiert zu gestalten.	- Sihltalstrasse - Neue Dorfstrasse - Schwerzistrasse
V4	Parkieranlagen Im Zusammenhang mit publikumsorientierten Nutzungen sind an geeigneten Lagen öffentlich zugängliche Parkieranlagen sicherzustellen.	- Zentrum - Bahnhof - Tierpark Langenberg - Albispass - Schwerzi - Vorderzelg - Sihlmatten
V5	Langsamfahrgebiete Langsamfahrgebiete sind so zu regulieren oder zu gestalten, dass ein tieferes Geschwindigkeitsniveau vorherrscht.	- Dorfplatz - Mülihalden
V6	Öffentlicher Verkehr Die Anbindung und Abstimmung des Bus- und Bahnverkehrs sind zu verbessern um den öffentlichen Verkehr damit zu stärken.	- Bahnlinien und -haltestellen - Bushaltestelle Tierpark Langenberg - Buslinie Tierpark Langenberg-Adliswil - Bushaltestelle Mühleweg - Bushaltestellen Bahnhofareal - Multimodale Anbindung Albispass

V7	Fussverkehr Ein attraktives und zusammenhängendes Fusswegnetz ist zu gewährleisten.	- Fuss- und Wanderwege
V8	Rundweg Ein Rundweg als attraktiver Übergang zwischen Siedlung und Natur soll die Zugänglichkeit der Siedlungsränder erhöhen.	- Rundweg
V9	Schlittelwege Für das Schlitteln sind attraktive Verbindungen zu erhalten.	
V10	Veloverkehr Ein attraktives und sicheres Velowegnetz mit der notwendigen Infrastruktur ist sicherzustellen.	

5.3 Massnahmen, Erläuterungen

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V1	Sammelstrassen Sammelstrassen sollen den Erschliessungsverkehr siedlungsverträglich konzentrieren und Siedlungsteile miteinander verbinden.	✓

Massnahmen

- Sammelstrassen siedlungsorientiert gestalten
- Knotenpunkte entsprechend ihrer Funktion dimensionieren

Erläuterung

Sammelstrassen übernehmen die Funktionen den Verkehr zu sammeln und den Erschliessungsverkehr im Siedlungsgebiet zu konzentrieren. Eine Querverbindung zwischen den übergeordneten Achsen (Neue Dorfstrasse, Schwerzstrasse) bildet die Hauptverbindung der Siedlung. Eine Schlaufe (Sihlwaldstrasse, Unterrenngstrasse) dient zur Erschliessung der südlichen Quartiere, während ein zur Sihltalstrasse paralleles System zur Erschliessung des Nordens (Rütibohl-/Hintere Grundstrasse, Breitwiesstrasse) dient. An dieses System von Sammelstrassen schliesst das Quartiernetz an.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V2	Quartierstrassen Das Quartierstrassennetz hat der siedlungsverträglichen Alltagsnutzung zu dienen.	x

Massnahmen

- Quartierstrassen siedlungsverträglich gestalten

Erläuterung

Die Quartierstrassen dienen der Erschliessung der Quartiere und Liegenschaften und haben eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Auf eine Darstellung in den Verkehrsplänen wird verzichtet, da sich das Quartierstrassennetz mit dem Fuss- und Velowegnetz überlagert.

V3	Gestaltung Strassenraum Der Strassenraum ist unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden und den angrenzenden Nutzungen siedlungsorientiert zu gestalten.	
----	--	--

Massnahmen

Sihltalstrasse

(siehe auch Schwerpunkte SP1 Dorfeingänge und SP3 Sihltalstrasse):

- Ab Sport- und Erholungsgebiet Sihlmatten bis Dorfeingang Süd gestalterisch aufwerten
- Dorfeingang Nord im Kontext Sihlmatten Süd akzentuieren
- Dorfeingang Süd im Kontext Gattikerknoten akzentuieren

✓

Neue Dorfstrasse

(siehe auch Schwerpunkt SP5 Alte und Neue Dorfstrasse):

- Ab der Sihltalstrasse (Bahnhofgebiet) bis zur Einmündung der Sihlwaldstrasse gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Eingangssituationen ins Dorf erhöhen

✓

Schwerzistrasse

(siehe auch Schwerpunkte SP1 Dorfeingänge und SP6 Schwerzi):

- Ab der Einmündung der Sihlwaldstrasse bis zur Albisstrasse gestalterisch aufwerten
- Dorfeingang West im Kontext neuer Ankunftsort Tierpark Langenberg akzentuieren

✓

Erläuterung

Innerortsstrassen mit multifunktionalem Angebot verfügen über einen hohen Anteil an Fuss- und Veloverkehr. Die Aufenthaltsqualität des Strassenraumes hat somit eine wichtige Bedeutung für alle Langnauerinnen und Langnauer. Die Innenortsstrassen sind räumlich sorgfältig und u. a. unter Berücksichtigung der akustischen Prinzipien zu gestalten, um den vielfältigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ziel der Gestaltung ist auch die Möglichkeit einer direkten Erschliessung ab diesen Strassen, um Mehrverkehr auf anderen, sensiblen Verkehrsträgern zu vermeiden. Der Abschnitt der Sihltalstrasse ab dem Sport- und Erholungsgebiet Sihlmatten bis zum Dorfeingang Süd ist im übergeordneten regionalen Richtplan eingetragen (Umgestaltung Strassenraum). Bei der Sihltalstrasse handelt es sich um eine kantonale Strasse. Mit dem kommunalen Richtplan kann daher keine kommunale Massnahme festgelegt werden. Die Gemeinde erachtet es jedoch als sinnvoll, den Gattikerknoten und die Brücke über die Sihl ebenfalls in den Perimeter der Umgestaltung des Strassenraums der Sihltalstrasse zu integrieren und beantragt dies bei der übergeordneten Planungsinstanz (siehe auch Kap. 7 Auftrag Gemeinde). Die Gestaltung des Gattikerknotens ist auf jeden Fall mit dem kantonalen Tiefbauamt abzustimmen und liegt in seiner Kompetenz.

V4

Parkierungsanlagen

Im Zusammenhang mit publikumsorientierten Nutzungen sind an geeigneten Lagen öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen sicherzustellen.

✓

Massnahmen

- Öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen entsprechend dem vorhandenen und beabsichtigten Bedarf sichern und dimensionieren
- In gut erschlossenen, bahnhofsnahe Mischgebieten das Parkplatzangebot zukunftsorientiert und mit der Möglichkeit, die Anzahl zu reduzieren, ausgestalten

Erläuterung

Neben den öffentlichen Parkplätzen im Zentrum und am Bahnhof (Park and Ride), gibt es Parkierungsanlagen im Bereich Tierpark Langenberg (für die Naherholung; übergeordnete Bedeutung), beim Albispass (für die Naherholung; übergeordnete und kommunale Bedeutung), in der Schwerzi, beim Vorderzelg und beim Sport- und Erholungsgebiet Sihlmatten (für die öffentlichen Bauten der Gemeinde; kommunale Bedeutung). Bei den beiden bestehenden Parkplätzen östlich und westlich der Albisstrasse handelt es sich um gebührenpflichtige Parkplätze, die sich bereits heute auf privatem Grund befinden. Für die Parkierungsanlage Hinteralbis besteht ein Vertrag zwischen der Gemeinde Langnau am Albis und dem Kanton Zürich, mit dem die Erstellung und der Betrieb der Parkierungsanlage geregelt wird. Der Vertrag wurde 1972 vom Gemeinderat genehmigt. Besonders für gut erschlossene Mischgebiete in Bahnhofsnähe soll künftig die Möglichkeit bestehen, die Parkplatzanzahl zu reduzieren. Im Rahmen der Erarbeitung der Massnahmen ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V5	Langsamfahrgebiete Langsamfahrgebiete und -strassen sind so zu regulieren oder zu gestalten, dass ein tieferes Geschwindigkeitsniveau vorherrscht. Massnahmen - Die gefahrene Geschwindigkeit mit gestalterischen Elementen oder tieferem Temporegime reduzieren Als Langsamfahrgebiete werden folgende definiert: -Dorfplatz -Mülihalden Erläuterung Eine Verstetigung auf tieferem Geschwindigkeitsniveau im Langsamfahrgebiet dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit, dem Umweltschutz, der Verbesserung der Wohnqualität und einer noch besseren Abstimmung des motorisierten Verkehrs auf den Fuss- und Veloverkehr. In den Langsamfahrgebieten sind die Strassen siedlungsorientiert gestaltet. Das Langsamfahrgebiet Dorfplatz entspricht der bestehenden Begegnungszone und das Langsamfahrgebiet Mülihalden der bestehenden Tempo-30-Zone.	v

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V6	Öffentlicher Verkehr Die Anbindung und Abstimmung des Bus- und Bahnverkehrs sind zu verbessern um den öffentlichen Verkehr damit zu stärken. Massnahmen <u>Bahnlinien und -haltestellen</u> (siehe auch Schwerpunkt SP2 Bahnhofareal): - Bahnhof Langnau-Gattikon mit der S-Bahn Linie S4 der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) als attraktiven Umsteigeknoten mit der dafür erforderlichen Infrastruktur stärken - Potenzial des Bahnangebots ausschöpfen <u>Bushaltestelle Tierpark Langenberg:</u> - Erreichbarkeit des Erholungsgebiets Tierpark Langenberg durch eine zusätzliche Bushaltestelle verbessern (im Bereich des Hauptzugangs an der Albisstrasse) <u>Buslinie Tierpark Langenberg-Adliswil:</u> - Ausdehnung der Verlängerung der Buslinie 153 von Adliswil, Büchel bis Bahnhof Langnau-Gattikon auf alle Wochentage <u>Bushaltestelle Mühleweg:</u> - Verdichtung des Haltestellennetzes durch eine zusätzliche Bushaltestelle auf der Neuen Dorfstrasse auf Höhe Mühleweg. <u>Bushaltestellen Bahnhofareal</u> (siehe auch Schwerpunkte SP2 Bahnhofareal und SP3 Sihltalstrasse): - Buslinie mit Haltestellen im Bahnhofareal auf Neugestaltung Sihltalstrasse abstimmen (Koordinationsbedarf Sihltal Zürich Uetliberg Bahn) <u>Multimodale Anbindung Albispass:</u> - Prüfen eines nachfragegerechten Angebotsausbaus (Verlängerung Betriebszeiten und Taktverdichtung) auf der Linie 240 Erläuterung Die Bahn- und Buslinien bilden das Rückgrat der Mobilität auf der Längsachse im Sihltal sowie in Querrichtung von Thalwil via Bahnhof Langnau-Gattikon zur Albis-Passhöhe. Die Konzeption des öffentlichen Verkehrs als funktionierendes Busnetz mit ausreichenden Haltestellen in den Quartieren, eine Stärkung der Hauptachsen auf Gemeindeebene sowie eine konsequente Verknüpfung von Bus und Bahn mit verbesserter Anbindung an das Knouneramt sind erklärtes Ziel. Angebotsänderungen (bspw. Linienverlängerungen, zusätzliche Haltestellen) werden im Rahmen des Fahrplanverfahrens behandelt und sind durch den Verkehrsrat genehmigen zu lassen.	x ✓ x ✓ ✓ x

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V7	Fussverkehr Ein attraktives und zusammenhängendes Fusswegnetz ist zu gewährleisten.	✓

Massnahmen

- Attraktive und effiziente Verbindungen auf den Haupt- und Quartierachsen anbieten
- Qualität des vorhandenen Quartiernetzes erhöhen
- Fusswegergänzung entlang des Dorfbachs in den Bereichen Schwerzi und Kern (Geschütztes Ufergehölz, mit Fledermausschutz koordinieren)
- Fusswegergänzung zwischen Höflistrasse und Langenberg im Bereich Zelg
- Bestehende Querungen über die Sihltalstrasse in den Bereichen Zelg sowie Sport- und Erholungsgebiet Sihlmatten aufwerten
- Querungen der Sihltalstrasse in den Gebieten Sihlmatten Nord, Breitwies und Im Widmer schaffen
- Im Bereich Spinnerei Querung über die Sihl schaffen

Erläuterung

Langnau am Albis bietet günstige Voraussetzungen für den Fussverkehr. Als kompakt gebaute Siedlung weist sie von den zentralen Ortsteilen aus bis an ihren Siedlungsrand lediglich eine Ausdehnung von etwa einem Kilometer auf. Die Einträge von bestehenden Routen sichern weiterhin die Verbindungen; ergänzende Wegführungen an gezielten Stellen erhöhen die Kontinuität, den Komfort und die Zugänglichkeit. Die bestehenden Qualitäten werden weiterhin gesichert und bei Bedarf erhöht. Für neue Fuss- und Wanderwege entlang von Fliessgewässern gelten die übergeordneten Gesetzgebungen zum Gewässerraum. Es wird auf das Faktenblatt «Wege im Gewässerraum» (AWEL, 2020, www.gewaesserraum.zh.ch) verwiesen.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V8	Rundweg Ein Rundweg am Siedlungsrand als attraktiver Übergang zwischen Siedlung und Natur soll die Zugänglichkeit der Siedlungsränder erhöhen. Massnahmen - Qualität der Siedlungsränder für alle zugänglich machen - Rundweg als Erholungsinfrastruktur etablieren - Bestehende Wege aufwerten und Qualitäten schaffen Erläuterung Im Übergangsbereich wo die Siedlung und die offene Landschaft aufeinander treffen, weisen die Siedlungsränder hohe Qualitäten auf, die noch weiter ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden können. Neben der Sicherung eines sensiblen Übergangs im Sinne der Biodiversität und Ökologie (L6), können diese Qualitäten auch durch Mobilitätsmassnahmen für alle Langnauerinnen und Langnauer erzielt werden. Ein Rundweg der mehrheitlich entlang des Siedlungsrandes führt, soll als attraktiver Übergang vom Innern in die Natur und die weitere Umgebung dienen.	✓
V9	Schlittelwege Für das Schlitteln sind attraktive Verbindungen zu erhalten. Massnahmen - Sichern des Schlittelhangs und seiner Zugänglichkeit über das bestehende Wegenetz Erläuterung Die Schlittelwege liegen auf bestehenden Anlagen zur Ausübung des Wintersports in den Erholungsgebieten von Langnau am Albis. Die Nutzung des Schlittelhangs im Gebiet Handacher/Hinteralbis ist unter der altrechtlichen Schutzanordnung möglich. Dies soll weiterhin Bestand haben, die Nutzung soll aber nicht zu baulichen Massnahmen oder zu zusätzlichem motorisiertem Verkehr (MIV) resp. einem zusätzlichen PP-Bedarf führen.	✓

Von der **Gemeindeversammlung festgesetzt am** Langnau am Albis, den

Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident

Die Präsidentin

Von der **Baufraktion des Kantons Zürich genehmigt am**

Für die Baufraktion Der Präsident

BDN-Nr.

Einleitungs-Druckdatum: 27.6.2025

Legende

- Überkommene**
bestehend gepunkt
- Kommunale**
Festlegungen
bestehend gepunkt
- Fuss- und Wanderweg** 
- Wanderweg mit Horntalweg** 
- Burgenweg** 
- Schleifweg** 

Informationen

- Gemeindegrenze** 
- Strassennetz** 
- Wald** 
- Grünfläche** 

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
V10	Veloverkehr Ein attraktives und sicheres Velowegnetz mit der notwendigen Infrastruktur ist sicherzustellen.	✓

Massnahmen

- Künftig bei allen Bauvorhaben im öffentlichen Raum eine Abstellplatzstrategie für Velos mitdenken
- Bestehende Querungen über die Sihltalstrasse in den Bereichen Zelg sowie Sport- und Erholungsgebiet Sihlmatten aufwerten
- Netzlücken zwischen dem südlichen Siedlungsgebiet und dem Sihlwald schliessen ohne den Uferbereich zu tangieren (keine Verbreiterung der Strasse im Uferbereich)
- Verdichtung des Velowegnetzes im Gebiet Langmoos
- Schaffung einer durchgehenden, von der Strasse getrennten Velowegverbindung auf der Albisstrasse (Adliswil - Oberrengstrasse und Oberrengstrasse - Albispass)
- Erhöhung der Attraktivität und Sicherheit der Ost-West-Verbindung vom Bahnhof über die Alte Dorfstrasse und die Wolfgrabenstrasse auf den Albis

Erläuterung

Langnau am Albis bietet ein attraktives Radwegnetz für den Veloverkehr. Allerdings stellen die topografischen Sprünge bisweilen eine gewisse Behinderung und Unterbrechung des Netzes dar. Die Einträge der bestehenden Routen sichern weiterhin die nötigen Verbindungen; ergänzende Wegführungen an gezielten Stellen erhöhen die Kontinuität, den Komfort und die Zugänglichkeit. Die bestehenden Qualitäten werden weiterhin gesichert und bei Bedarf erhöht. Übergeordnete Einträge sind in der Umsetzung mit dem kantonalen Tiefbauamt abzustimmen.

6 Schwerpunkte

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

In diesen Orten soll eine integrierte Raumentwicklung unter ganzheitlicher Berücksichtigung von Siedlungs-, Landschafts-, Umwelt- und Verkehrsthemen verfolgt werden. Karteneinträge erfolgen sowohl auf der Richtplankarte Siedlung und Landschaft, als auch auf den Teilrichtplankarten Verkehr. Massnahmen sind in den entsprechenden Kapiteln enthalten. Für Staatsstrassen, regionale Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwege gilt der Hinweis, dass deren Gestaltung in der Kompetenz des kantonalen Tiefbauamtes liegt und mit ihm abzustimmen ist.

6.1 Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen

Nr.	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	Karteneintrag
SP1	Dorfeingänge	✓

Die «Eintritte» ins Dorf werden unterschiedlich behandelt. Im Süden soll ab dem Gattiker-Knoten die ab hier erlebbare, urban anmutende Stimmung mit einem atmosphärischen Akzent ergänzt werden. Im Norden soll mit der Planung des inneren Abschnitts der Sihltalstrasse ab dem Zentrum bis zur Sihlmatten sowohl bei der Strasse wie bei der Bebauung ein stimmiges Innerortsbild generiert werden. Im Westen sollen alle baulichen Massnahmen (z. B. die allfällige Weiterentwicklung der Schwerzi in Richtung Tierpark Langenberg und damit die abschliessende Ausformulierung dieses Siedlungsrandes), das landschaftliche Erlebnis bewahrend, sehr sorgfältig geplant und unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Lagen ausgeführt werden.

SP2	Bahnhofareal	✓
-----	--------------	---

Im unteren Langnau übernimmt der neue Bahnhofplatz eine zentrale Rolle im Siedlungsgefüge: ÖV-Drehscheibe, Ankunftsportal, Verweilort und Nahversorgungspunkt machen diesen Platz zu einem Hotspot des öffentlichen Lebens. In den nächsten Jahren stehen beim Bahnhofplatz grosse Veränderungen an. Einerseits gilt es, die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu erfüllen, andererseits ist eine allgemeine Aufwertung und die mittel- bis langfristige Verwendung der (teils inventarisierten) Bahnhofsbauten angezeigt. Zudem gilt es, eine räumliche und funktionale Anbindung des Spinnerei-Areal herzustellen und die Zentrumsfunktion generell zu stärken.

Nr.	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	Karteneintrag
	Als dynamisches Gebiet mit hohem Verdichtungspotenzial, erfordert dieser besondere Raum in der nächsten Planungsphase eine gezielte Umstrukturierung. Typologische Neuinterpretationen, neue Nutzungsansätze, neue Bau- und Freiraumstrukturen, städtebauliche Akzentuierungen unter Einbezug neuer Bauformen werden hier angestrebt. Dies muss in Abstimmung mit weiteren Akteuren und Schwerpunkten (Dorfeingänge, Entwicklungen Sihltalstrasse, Entwicklung Spinnerei) erfolgen. Ein ganzheitlicher Ansatz sowie qualifizierte Verfahren werden eine qualitativ hochwertige Entwicklung gewährleisten.	
SP3	Sihltalstrasse	√
	Die Sihltalstrasse spielt sowohl für Langnau am Albis als auch für die ganze Region und den Kanton eine wichtige Rolle. Eine Aufwertung ist notwendig, um sie an die heutigen Nutzungen und Bedürfnisse anzupassen. Ihre Entwicklung muss koordiniert und ihre Zukunft auf eine höhere Verkehrssicherheit und Umweltverträglichkeit ausgelegt werden. Dies umfasst neben einer Neugestaltung des Strassenraums auch Aussagen zur Situierung der Bauten an der Strasse, der Gestaltung derer Vorbereiche sowie zum künftigen Temporegime. Dabei ist die Anbindung des Teilraums Zeltg & Vorderzeltg an die Sihltalstrasse (in Bezug auf den motorisierten Verkehr) und an die Höflistrasse (in Bezug auf den öffentlichen Verkehr) zu prüfen. In diesem Zusammenhang gilt es, die Entwicklung des Bahnhofareals zu erwähnen. Dieses ist eng auf die Zielsetzungen der Gemeinde Langnau am Albis zur Neuen Dorfstrasse, dem Bahnhofplatz und dem Umgang mit den angrenzenden Liegenschaften abzustimmen. Die Gemeinde Langnau am Albis ist eng in diese Arbeiten eingebunden und kann ihre Inputs entsprechend einbringen.	
SP4	Spinnerei	√
	Das Spinnerei-Areal an der Sihl geniesst über Langnau am Albis hinaus an Bekanntheit. Mit seinen Bauten aus der Zeit der Industrialisierung zeugt es noch immer vom arbeitenden Langnau am Albis, wenngleich heute die Nutzungen anders sind. Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur finden hier attraktive Bedingungen und die Patina des Vergangenen verleiht dem Ort weiterhin seinen besonderen Charme. Die Spinnerei dürfte in naher Zukunft einigen Veränderungen unterworfen sein. Einerseits stehen Sanierungen an Bestandesbauten an, andererseits ermöglicht ein Nachverdichtungspotenzial zusätzliche Nutzungen auf diesem bestens erschlossenen Areal. Im Zusammenhang mit angepassten Wegführungen und einer neuen Fussgängerbrücke über die Sihl wird das Areal künftig noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit gelangen. Dies bietet die grosse Chance, die Spinnerei mit ihrem einzigartigen Erbe noch besser an das westlich gelegene Zentrum von Langnau am Albis mit der Neuen Dorfstrasse und dem Bahnhofplatz anzubinden.	

Die übergreifende Koordination der zahlreichen Vorhaben im Dorfzentrum sowie die zusammenhängende Gestaltung des öffentlichen Raums ist von grosser Bedeutung, damit sich das Kerngebiet zu einem qualitativ hochwertigen Zentrum entwickeln kann. Als Gebiet mit Nachverdichtungspotenzial, erfordert dieser besondere Raum in der nächsten Planungsphase eine Aufwertung vorhandener Qualitäten sowie der Bau- und Freiraumstrukturen. Die Behebung von ortsbaulichen Mängeln und der Erhalt vorhandener Baustrukturen sowie punktuelle bauliche Ergänzungen werden gefördert.

Die Neue Dorfstrasse verbindet die höher gelegenen Quartiere im Westen mit dem unteren Ortsteil rund um Bahnhof, Sihltalstrasse und Gattiker Knoten. Als zentrale Verbindungsachse stellt sie das aktive Zentrum von Langnau am Albis dar und hat das Potenzial, diese Rolle künftig noch besser zu übernehmen. Um dies zu erreichen, ist die Konzentration möglichst vieler Nutzungen mit Publikumsverkehr in diesem Raum erforderlich. Eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung unter Berücksichtigung der Abschnitte mit unterschiedlichem Charakter wird den vielfältigen Bedürfnissen aller Langnauerinnen und Langnauern dienen. Weiter gilt es, einem behutsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, einem sorgfältigen Einpassen von Neubauten und einer Fokussierung auf eine hohe Qualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raums Beachtung zu schenken.

Die Alte Dorfstrasse funktioniert als zentraler Gemeinschaftsraum. Der Verlauf der Alten Dorfstrasse ist räumlich eng verknüpft mit dem Dorfbach. Zusammen verlaufen sie zwischen historischen Bauten und der Natur, begleitet durch einen landschaftlichen Fussweg.

Die beiden parallelen Räume – Neue Dorfstrasse als Zentrumsachse und in direkter Nähe die Alte Dorfstrasse mit dem Dorfbach als grüne Lunge – verbinden die unterschiedlichen topografischen Lagen von Langnau am Albis.

Der Dorfplatz bildet die Mitte dieses Raums. Mit Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Schule in unmittelbarer Umgebung kommen hier verschiedene Nutzergruppen zusammen, was zur Belebung dieses Ortes beiträgt. Die Funktion des Dorfplatzes als Zentrum und Treffpunkt soll gestärkt werden. Die Ausrichtung der angrenzenden Erdgeschosse in der bereits bestehenden Begegnungszone soll konsequent auf den Platz erfolgen. Zur Folge sollen Hauptfassaden und Sockelsituationen das Bild prägen. Die Aufenthaltsqualität soll hier noch wesentlich verbessert werden, damit die Situation in Richtung eines belebteren Ortes entsteht.

Nr.	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	Karteneintrag
SP6	Schwerzi	✓

Mit der Schule Wolfgraben und dem Gemeindesaal konzentrieren sich in der Schwerzi bedeutende öffentliche Nutzungen. Die offene Landschaft und die geneigte Topografie eröffnen wichtige Sichtbezüge auf die gegenüberliegende Kirche und das gebaute Langnau am Albis rückt hier, vom Albis oder von Adliswil her kommend, erstmals in den Fokus. Innerhalb oder direkt angrenzend an die öffentlichen Bereiche sowie nördlich der Schwerzistrasse (zu prüfendes Reservegebiet) besteht noch ein gewisses Verdichtungspotenzial für eine bauliche Weiterentwicklung. Hier wäre zu diskutieren, wie eine solche erfolgen könnte und welche ortsbaulichen Kriterien diese steuern sollten.

Als Gebiet mit Anpassungspotenzial, ist der Erhalt bestehender ortsbaulicher Grundmuster und der Teilersatz bestehender Bau- und Freiraumstrukturen sowie die Realisierung von Neubauten unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Lagen denkbar. Die Weiterentwicklung der Schwerzi steht in engem Zusammenhang mit dem hier geplanten neuen Auftritt des Tierparks Langenberg, welcher den Dorfeingang West und damit den Auftritt von Langnau am Albis an dieser Stelle sehr prägt. Es ist geplant, beim Dorfeingang West einen neuen Ankunfts- und Infrastrukturort (Toiletten, Parkierung, Infotafeln etc.) zu etablieren, der auch eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Adliswil umfassen soll. Weiter ist eine Klärung der Erschliessung und Parkierung angezeigt (dezentral verstreute Parkieranlagen), was wiederum Chancen für eine räumliche Klärung eröffnet.

Der nördliche Teil des Gebietes (nördlich Schwerzisaal und an der Verzweigung Albis-/Schwerzistrasse) verfügt über einen hohen ökologischen Wert. Der als Freihaltegebiet bezeichnete Bereich übernimmt hier eine Übergangsfunktion von der inneren zur äusseren Landschaft.

In einem nächsten Schritt ist zu diskutieren, wie all diese Anforderungen aufeinander abgestimmt und mit dem Ziel einer überzeugenden räumlichen Antwort hinsichtlich der Themen Bebauung, Freiraum und Erschliessung miteinander verknüpft werden können. Mittels einer koordinierten Planung dürften so auch schlüssige Antworten auf die weiterhin offene Frage des Umgangs mit dem Reservegebiet im Dreieck Albis-/Schwerzi-/Wildbachstrasse gefunden werden (siehe Kap. 3.6 Prüfaufträge).

Der Albispass bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten von überregionaler Bedeutung. Daneben verfügt er über ein stabiles Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und grünem Charakter. Aus diesem Grund erfordert das Gebiet einen dualen Ansatz für seine Entwicklung.

Als Hotspot für die Erholung einerseits gibt es moderate Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Infrastruktur und der Anbindung an das Freizeitangebot; ebenso zur massvollen Verdichtung im Kernbereich z. B. mittels dem Schliessen von Baulücken, punktuellen baulichen Ergänzungen, dem Aufwerten bestehender Bau- und Freiraumstrukturen und dem Aufwerten vorhandener Qualitäten. Hierfür gilt es, die Themen Verkehr, Gastronomie, Erholung, Freiräume, bauliche Weiterentwicklung mit einer Gesamtschau zu thematisieren und aufeinander abzustimmen. Die gültige Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes am Albispass vom 2. Juli 1953 gilt es bei der Umsetzung der Massnahmen zu berücksichtigen.

Als «Kleinteiliges Wohngebiet» klassiert, wird hier kein Verdichtungspotenzial geortet. Bau- und Freiraumstrukturen sollen erhalten und vorhandene Qualitäten gepflegt werden.

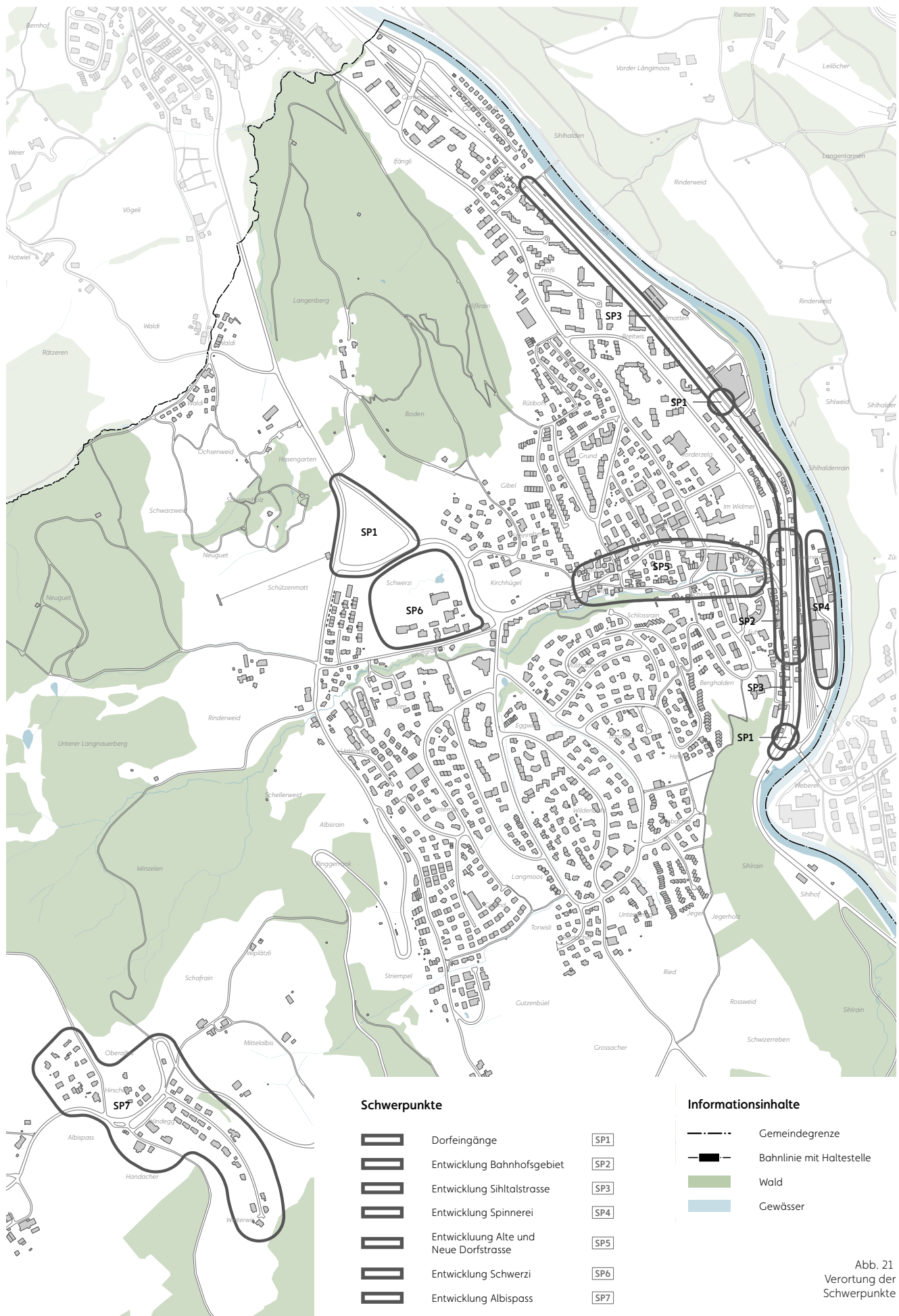


Abb. 21
Verortung der
Schwerpunkte

7 Auftrag Gemeinde

Damit einzelne Inhalte in der kommunalen Richtplanung umgesetzt werden können, bedarf dies der Anpassung der übergeordneten Planung (kantonale und regionale Richtplanung). Diese Anträge werden in diesem Kapitel formuliert. Die Gemeinde hat sich bei den übergeordneten Planungsinstanzen für die Umsetzung der Anträge einzusetzen, damit die übergeordneten Richtpläne bei nächstmöglicher Gelegenheit seitens der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) bearbeitet werden können. Dies betrifft folgende Themen:

Antrag	
Anpassung des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft im Gebiet «Grund / Mettlen» (Reduktion Mischgebiet)	Der regionale Richtplan legt für den südlichen Bereich des Gebiets «Grund / Mettlen» ein Mischgebiet fest. Dies stimmt nicht mit der tatsächlichen Situation überein, die eine soeben realisierte Überbauung mit reinen Wohnbauten umfasst. Die Gemeinde Langnau am Albis sieht für diesen Bereich folgerichtig ein «zentrales Wohngebiet» vor. Der übergeordnete regionale Richtplan ist dahingehend anzupassen.
Anpassung des regionalen Richtplans Verkehr im Bereich «Gattiker-Knoten / Brücke über die Sihl» (Ausweitung Umgestaltung Strassenraum)	Der regionale Richtplan ist dahingehend anzupassen, dass der Eintrag «Umgestaltung Strassenraum» auch den Gattiker-Knoten und die Brücke über die Sihl umfasst. Hier hat es heute eine Lücke. Dies ist nicht nachvollziehbar, da es sich bei den erwähnten Abschnitten um Kantonsstrassen handelt und eine Umgestaltung im integralen Sinn mindestens auch den Gattiker-Knoten umfassen sollte. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, kann die Umgestaltung nicht mit dem kommunalen Richtplan festgelegt werden.
Anpassung der regionalen Nutzungsdichtestufen in verschiedenen Gebieten	Die Nutzungsdichtestufen gemäss Region reichen in der Gemeinde Langnau am Albis von «sehr geringer Nutzungsdichte» (< 50 E+A/ha BZ) bis «mittlerer Nutzungsdichte» (100 - 150 E+A/ha BZ). Die Kategorie «hohe Nutzungsdichte» (150-300 E+A/ha BZ) kommt nicht vor. Gemäss Quartieranalyse des Kantons gibt es jedoch bereits heute solche Dichten bzw. es werden künftig im Bereich des unteren Langnau am Albis, primär im Raum Sihltalstrasse und um den Bahnhof, solche Nutzungsdichten angestrebt. Damit kann auch den kantonalen Wachstumszielen, die fordern, dass in der «urbanen Wohnlandschaft» 80 % des prognostizierten Wachstums aufgenommen werden sollen, entsprochen werden. Grundsätzlich sind die Dichtestufen der Region besser auf die kommunalen Bedürfnisse abzustimmen.
Anpassung der kantonalen und regionalen Richtplanung im Gebiet «Waldi»	Der kantonale und der regionale Richtplan sind dahingehend anzupassen, dass das Gebiet «Waldi» als Siedlungsgebiet ausgedehnt wird. Das Gebiet ist in der vom Kanton genehmigten Bau- und Zonenordnung (genehmigt mit Beschluss Nr. 1227/05 vom 18. August 2005) als W 1.7 zonierte. Damit die Kongruenz mit den übergeordneten Planungsinstrumenten gegeben ist, sind diese anzupassen. Das Gebiet «Waldi» umfasst auch Grundstücke und bestehende Bauten auf dem Gemeindegebiet von Adliswil, wo sie in der Bau- und Zonenordnung ebenfalls als Bauland eingezont sind (W2).

Anpassung der kantonalen und regionalen Richtplanung im Gebiet «Albispass»	Der kantonale und der regionale Richtplan sind dahingehend anzupassen, dass das Siedlungsgebiet «Südliche Weidbrunnenstrasse» an die Bau- und Zonenordnung angepasst wird. Das Gebiet ist in der vom Kanton genehmigten Bau- und Zonenordnung (genehmigt mit Beschluss Nr. 1227/05 vom 18. August 2005) als W 1.5 zoniert. Demnach umfasst das Siedlungsgebiet «Albispass» auch die flankierenden Grundstücke entlang der kompletten, als Sackgasse funktionierenden, Weidbrunnenstrasse inkl. des südlichen Teils. Damit die Kongruenz mit den übergeordneten Planungsinstrumenten gegeben ist, sind diese anzupassen.
---	--

8 Aufhebung bisherigen Rechts

Der kommunale Richtplan, von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 1981 festgesetzt, sowie die Teilrevision des Richtplans Verkehr aus dem Jahr 1982 und die Teilrevision der kommunalen Richtplanung im Zusammenhang mit der Einzonung Sihlhof aus dem Jahr 2023 werden, mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Gesamtrevision aufgehoben.

Für das Gebiet «Südliche Weidbrunnenstrasse» hat der Siedlungs- und Landschaftsplan, von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 1981 festgesetzt, weiterhin Bestand.