



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0327

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/6

Revision kommunale Richtplanung «Revision 2025» – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Langnau am Albis**

- Massgebende
Unterlagen
- Kommunalen Richtplan «Fussverkehr» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025
 - Kommunalen Richtplan «Veloverkehr» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025
 - Kommunalen Richtplan «Motorisierter Individualverkehr» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025
 - Kommunalen Richtplan «Öffentlicher Verkehr» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025
 - Kommunalen Richtplan «Siedlung» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025 (revidiert am 28. November 2025)
 - Kommunalen Richtplan «Landschaft» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025 (revidiert am 28. November 2025)
 - Kommunalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025 (revidiert am 28. November 2025)
 - Kommunalen Richtplan «Schwerpunkte» Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2025
 - Bericht zum kommunalen Richtplan mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV vom 17. Juni 2025 (revidiert am 28. November 2025)
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. Juni 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Langnau am Albis setzte mit Beschluss vom 6. März 2025 eine Revision der kommunalen Richtplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 2. Juli 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2025 wurde die Gemeinde Langnau am Albis angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 2. Dezember 2025 Stellung. Im Zuge dessen reichte die Gemeinde Langnau am Albis revidierte Pläne ein, da in der Anhörungsphase ein redaktioneller Fehler erkannt und behoben wurde.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Der bisher geltende kommunale Richtplan der Gemeinde Langnau am Albis stammte aus dem Jahr 1980 bzw. 1982 und bestand aus den Teilbereichen Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Versorgung und Verkehr. Diese Dokumente haben den Planungshorizont einer Richtplanung deutlich überschritten und bedurften auch aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben einer Aktualisierung. Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Mai 2022 hat der Gemeinderat von Langnau am Albis die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen in den nächsten 10 bis 25 Jahren festgelegt. Das REK bildete die Grundlage für den vorliegenden neuen kommunalen Richtplan. Mit der Überführung der Zielsetzungen aus dem REK in den kommunalen Richtplan sollen diese behördenverbindlich werden. Der Richtplan bildet schliesslich die Basis für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung.

Teil Siedlung

Im kommunalen Richtplan werden die drei folgenden, strategische Ziele festgehalten, welche schliesslich in den weiteren Unterkapiteln mit konkreten Festlegungen und Massnahmen verfolgt werden:

- Die eindrucksvolle Topografie und der deutliche Naturbezug prägen die Siedlungsstruktur von Langnau am Albis.
- Langnau am Albis bietet attraktives Wohnen, lokales Gewerbe und ein aktives Dorfleben.
- Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung.

Für die bebauten Gebiete enthält der kommunale Richtplan eine räumliche Strategie. Dabei wird das Baugebiet in folgende Kategorien eingeteilt: Erhalten, Aufwerten, Erneuern, Weiterentwickeln und Umstrukturieren. Zudem werden in einer Detailkarte Zielwerte für die Nutzungsdichte festgehalten. Die Gebiete um den Bahnhof und im Zentrum von Langnau am Albis werden so beispielsweise der hohen Nutzungsdichte mit 150 – 300 Köpfen/ha und die Gebiete am Hang oder auf dem Albispass einer sehr geringen Nutzungsdichte (< 50 Köpfen/ha) zugewiesen.

Das bebaute Gebiet von Langnau am Albis wird überdies in verschiedene Nutzungsarten unterteilt. Die Alte und die Neue Dorfstrasse werden zum Beispiel als Kerngebiet, das Gebiet Sihlhof als Arbeitsplatzgebiet und das Gebiet entlang der Sihltalstrasse und um das Bahnhofareal als Mischgebiet bezeichnet. Für diese verschiedenen Gebiete werden schliesslich Ziele definiert und zu deren Erreichung Massnahmen festgehalten.

Teil Landschaft

Auch für den Teil Landschaft werden im Richtplan drei Ziele definiert. Diese werden so dann für den Siedlungsraum, für den Landschaftsraum und das Thema Ökologie und Klimaanpassung mit verschiedenen Strategien untermauert. In der Richtplankarte werden



Siedlungsfreiräume, Freihaltegebiete, Erholungsgebiete, Freizeit-Hotspots, Aussichtspunkte, Siedlungsrandgebiete, Aufwertungsräume, Landwirtschaftsgebiete und Gewässer bezeichnet. Auch hierzu werden je Themenbereich Ziele und Massnahmen bestimmt.

Teil Verkehr

Das strategische Ziel im Bereich Verkehr fokussiert auf die Ermöglichung von effizienten Verkehrsverbindungen. Dafür werden im Richtplan Sammelstrassen und Quartierstrassen sowie Parkieranlagen, Bereiche zur Umgestaltung des Strassenraums und Langsamfahrgebiete eingetragen. Darüber hinaus enthält der Richtplan Festlegungen zum öffentlichen Verkehr, zum Fussverkehr und zum Veloverkehr.

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. Konkret werden folgende Schwerpunkte festgehalten:

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

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 11. Oktober 2023 und 15. Juli 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nicht vollständig entsprochen. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage ist dabei auf folgende Punkte einzugehen:

Darstellung Siedlungsgebiet (Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnensterasse»)

Die Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnensterasse» sind im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiete ausgewiesen. In der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis sind dort aber Bauzonen ausgeschieden («Waldi» Wohnzone 1.7, «Südliche Weidbrunnensterasse» Wohnzone 1.5). Für das Gebiet «Waldi» soll nun im Rahmen der vorliegenden kommunalen Richtplanung ein «kleinteiliges Wohngebiet» bezeichnet werden. Bei der «südlichen Weidbrunnensterasse» soll gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung weiterhin der bestehende Siedlungs- und Landschaftsplan (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 1981) gelten. Zudem erteilt sich die Gemeinde Langnau am Albis im Rahmen der Richtplanung den Auftrag, sich beim Kanton dafür einzusetzen, dass diese beiden Gebiete im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen werden.

Gemäss § 21 ff PBG wird das Siedlungsgebiet abschliessend im kantonalen Richtplan festgelegt. Den Gemeinden wird somit keine Kompetenz eingeräumt, in ihrem kommunalen Richtplan abweichende Festlegungen zum Siedlungsgebiet vorzunehmen. Dies wird



auch in § 16 PBG bestätigt, wonach die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen haben.

Die Gemeinde Langnau am Albis argumentiert im Anhörungsschreiben vom 2. Dezember 2025, dass im vorliegenden Fall Art. 16 Abs. 2 PBG zur Anwendung gelangen soll. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abweichung angesichts der «flächenmässig bescheidenen Ausdehnung der beiden Gebiete» als untergeordnet und aufgrund der fehlenden Eignung als Landwirtschaftsgebiet als gerechtfertigt beurteilt werden kann und muss.

Diese Einschätzung teilt das Amt für Raumentwicklung nicht. Einerseits ist nach ständiger Praxis bei der Grösse der fraglichen Flächen nicht von einer untergeordneten Abweichung auszugehen. Bei der Überführung des Siedlungsgebiets in die Nutzungsplanung besteht – sofern tatsächlich gerechtfertigt – bei maximal einer Bautiefe ein sogenannter Anordnungsspielraum. Die Abweichungen bei den Gebieten «Waldi» und «südliche Weidbrunnenstrasse» sind jedoch deutlich grösser als eine solche Bautiefe. Dementsprechend kann auch hier nicht von einer untergeordneten Abweichung gesprochen werden. Diese Frage muss aber auch nicht abschliessend geklärt werden, da bei der Darstellung des Siedlungsgebiets in der Richtplanung nach unserer Auffassung kein Spielraum besteht. Dies leitet sich aus § 21 in Kombination mit § 30, 31 und 47 PBG ab. Weder in § 30 noch in § 31 PBG steht, dass der regionale oder kommunale Richtplan die Ausdehnung des Siedlungsgebiets genauer festlegen kann. In § 47 PBG wird schliesslich auf «das Siedlungsgebiet» referenziert. Daraus lässt sich schliessen, dass es nur ein Siedlungsgebiet geben kann und dieses im kantonalen Richtplan festgelegt wird.

Aufgrund dieser Ausgangslage können die Festlegungen im Siedlungsplan für die Gebiete «Waldi» und «Südliche Weidbrunnenstrasse» nicht als genehmigungsfähig beurteilt werden. Der kantonale Richtplan hat für das Gebiet «Waldi» bisher noch nie grafisches Siedlungsgebiet ausgewiesen. Beim Gebiet «Südliche Weidbrunnenstrasse» wurde das grafische Siedlungsgebiet im Zuge der Richtplanrevision 1995 gemäss der heutigen Darstellung festgesetzt – dies in Abweichung zum kommunalen Richtplan aus dem Jahr 1981. Der Siedlungsrichtplan von Langnau am Albis muss daher auf diese übergeordneten Vorgaben abgestimmt werden. Es ist aber legitim, dass sich die Gemeinde Langnau am Albis den Auftrag erteilt, sich beim Kanton dafür einzusetzen, dass im kantonalen Richtplan das Siedlungsgebiet in diesen Teilbereichen ausgedehnt wird.

Darstellung Siedlungsgebiet im Bereich Unterrängg

Im Rahmen der Anhörung hat die Gemeinde Langnau am Albis festgestellt, dass im Flurgebiet Unterrängg das Siedlungsgebiet in den Richtplankarten «Siedlung», «Landschaft» bzw. «Siedlung und Landschaft» nicht korrekt dargestellt wurde. Dieser redaktionelle Fehler wurde in diesem Prozessschritt behoben und ist genehmigungsfähig. Die genannten Karten sowie der Richtplantext weisen daher nun das Revisionsdatum vom 28. November 2025 auf.

Erschliessung ab Staatsstrassen

In den Erläuterungen zur Festlegung V3 (S.59) ist festgehalten, dass die Gestaltung auch das Ziel der direkten Erschliessungen ab diesen Strassen verfolgt, um Mehrverkehr auf anderen sensiblen Verkehrsträgern zu vermeiden. Direkte Erschliessungen in Staatsstrassen sind im Einzelfall zu prüfen und können nicht im Richtplan festgelegt werden.



Nach § 240 PBG muss die Erschliessung grundsätzlich rückwärtig oder durch Zusammenfassen mehrerer Einfahrten erfolgen. Die Erschliessung muss im Einzelfall beurteilt und durch das kantonale Tiefbauamt bewilligt werden. Da sich die oben erwähnten Ausführungen im Erläuterungsteil des Richtplantexts befinden, sind diese nicht als Genehmigungsinhalt zu klassieren. Dementsprechend ist zu diesem Zeitpunkt keine zwingende Bereinigung notwendig. Für den weiteren Prozess ist aber zu beachten, dass Erschliessungslösungen ab Staatsstrassen nach § 240 PBG zu beurteilen sind.

C. Ergebnis und Rechtsmittel

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als grösstenteils rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Die Siedlungsgebietsausscheidungen im Bereich von «Waldi» und «Südliche Weidbrunnenstrasse»

Dadurch entsteht im übrigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I). Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann später bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten werden (§ 19 Abs. 2 PBG).

D. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Richtplanung «Langnau am Albis», welche die Gemeindeversammlung von Langnau am Albis mit Beschluss vom 6. März 2025 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bezeichnung eines kleinteiligen Wohngebiets im Bereich «Waldi» sowie die Siedlungsgebietsausscheidung im Bereich «Südliche Weidbrunnenstrasse» gemäss dem Siedlungsrichtplan aus dem Jahr 1981 werden nicht genehmigt.
- III. Die Gemeinde Langnau am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I und II zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen



IV. Mitteilung an

- Gemeinde Langnau am Albis (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

S. Kärz

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 29. JAN. 2026