

Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Aktenauflage	1
Das Wichtigste in Kürze	2
ANTRAG	2
Beleuchtender Bericht	2
1. Ausgangslage	2
2. Unterlagen	3
3. Kernelemente der Einzonung	3
4. Kantonaler Mehrwertausgleich	4
5. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich	4
6. Einwendungen	5
7. Zuständigkeit	5
8. Schlussbemerkungen	5
9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	5

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 abzugeben.

Aktenauflage

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

Das Wichtigste in Kürze

Ein Projekt der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist die Einzonung Sihlhof von der heutigen Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4. Die Einzonung bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Gebiets Sihlhof. Dabei soll der Gebietscharakter gewahrt bleiben. Damit wird auch eine Rechtssicherheit für Grundeigentümer, Planer sowie die Gemeinde geschaffen.

Neben den neu geschaffenen Vorschriften und Auflagen wurden in einem privatem Gestaltungsplan finanzielle und materielle Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde getroffen. Ohne Festsetzung der Einzonung wäre der private Gestaltungsplan Sihlhof obsolet.

Der Entwurf der neuen Einzonung wurde am 25. Januar 2019 öffentlich publiziert und das Anhörungsverfahren durchgeführt. Auf die Einwendungen wird mit separatem Bericht eingetreten.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4, umfassend den entsprechenden Auszug der Bau- und Zonenordnung, Bericht zu den Einwendungen, den Siedlungs- und Landschaftsplan, den Erläuternden Bericht, den Waldabstandslinienplan und den Zonenplan (Ausschnitt) je datiert vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Einzonung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Das Gebiet Sihlhof in Langnau am Albis wird von der Firma Berger Gartenbau seit Jahrzehnten als Werk- und Lagerplatz genutzt. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal in der Freihaltezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht.

Der im Jahr 2014 revidierte kantonale Richtplan scheidet das Gestaltungsplangebiet neu als Siedlungsgebiet aus und ermöglicht somit grundsätzlich die Einzonung des Areals in eine Gewerbezone. Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über eine einzige reine Gewerbezone, welche vorwiegend von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht wird. Die Möglichkeiten zur Schaffung von geeigneten Flächen für lokales Gewerbe in Langnau Albis durch die Siedlungsentwicklung nach innen in der bestehenden Gewerbezone sind somit beschränkt. Die Einzonung in Kombination mit dem Gestaltungsplan schafft einerseits die Voraussetzung für einen optimierten und zukunftstauglichen Betrieb der Firma Berger Gartenbau. Andererseits bietet sich mit der Schaffung einer zweiten Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis die Chance, den Standort mit einer langfristigen Perspektive auch für lokales Gewerbe zu sichern. Ausgeschlossen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

2. Unterlagen

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

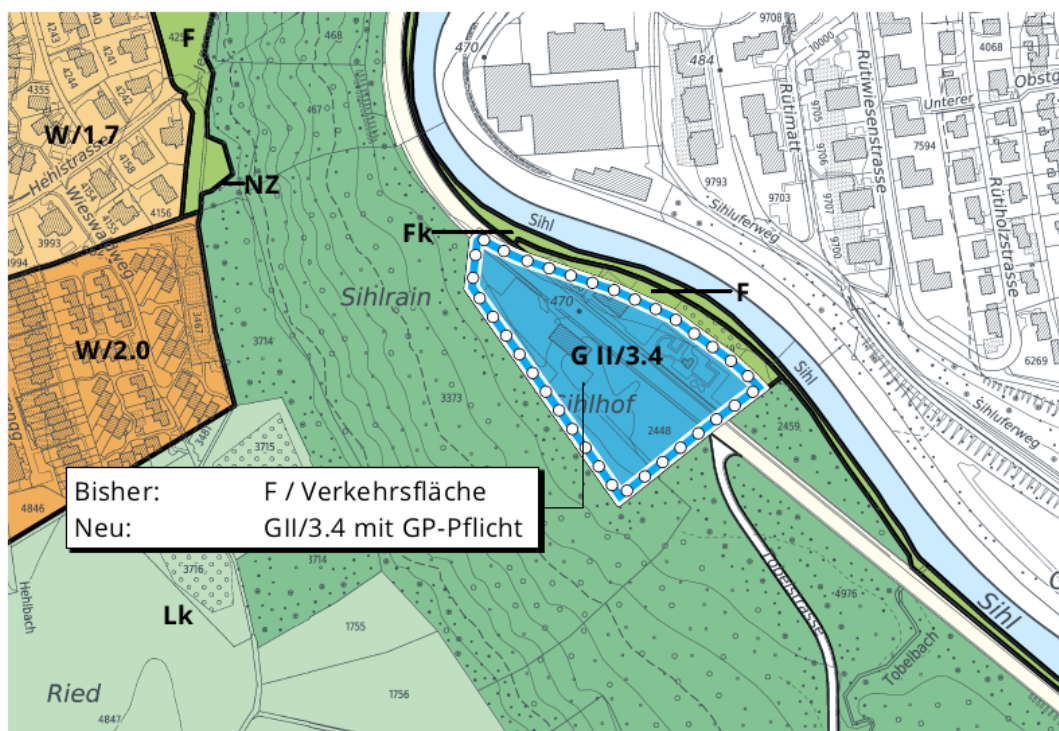
- Bau- und Zonenordnung (Auszug) vom 15.08.2023
- Bericht zu den Einwendungen vom 15.08.2023
- Siedlungs- und Landschaftsplan vom 15.08.2023
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 15.08.2023
- Waldabstandslinienplan vom 15.08.2023
- Zonenplan (Ausschnitt) vom 15.08.2023

3. Kernelemente der Einzonung

Das Areal dient weiterhin primär dem Gartenbaubetrieb Berger. Mit der Anordnung der verschiedenen Betriebsfunktionen und der Organisation des Verkehrs ist die Gewerbezone auch für andere Gewerbebetriebe geeignet.

Die bisherige kommunale Freihaltezone wird in eine Gewerbezone GII/3.4 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III umgezont, wobei die Zonengrenze mit der Begrenzung des Gewässer- raumes zusammenfällt. Der noch keiner Zone zugewiesene Abschnitt der Sihltalstrasse wird ebenfalls in eine GII/3.4 eingezont. Die Einzonungsfläche beträgt somit 16'403 m². Davon sind 2'927 m² Strassenflächen. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.

Zonenplan revidiert



Die Gestaltungsplanpflicht ist mit einem wesentlichen öffentlichen Interesse begründet. Das neue Siedlungsgebiet Sihlhof ist fast vollständig von Wald und von der Sihl umgeben. Es grenzt an die geltende Schutzverordnung Sihlwald und das BLN-Gebiet Albiskette-Reppischtal. Dies erfordert eine besonders sorgfältige landschaftliche Einordnung und eine gezielte Förderung der Naturwerte. Der private Gestaltungsplan Sihlhof trägt diesen Zielen Rechnung, womit die Anforderungen von § 48 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

Ziffer 5 der Bau- und Zonenordnung beschreibt Grundmasse für Hauptgebäude (Ziff. 5.1), Bauweise (Ziff. 5.2) und Nutzweise (Ziff. 5.3) der Gewerbezone G/3.4. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird die Ziffer 5 inhaltlich erweitert und um das Unterkapitel

Gestaltungsplanpflicht (Ziff. 5.4) ergänzt. Mit diesem wird die Gestaltungsplanpflicht des Gebiets Sihlhof neu in der Gewerbezone festgelegt.

Gemäss § 66 PBG sind Waldabstandslinien für das ganze Bauzonengebiet entweder im Zonenplan oder in einem speziellen Plan festzulegen. Waldabstandslinien sind grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze zu ziehen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Da die einzuzonenden Grundstücke unmittelbar an die Schutzzone Sihlwald grenzen ist der Einhaltung eines minimalen Waldabstandes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Koordinationshinweise aus dem kantonalen Richtplan, welche die Sicherung des Gebiets Sihlhof als Arbeitsplatzgebiet und die Beschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports vorsehen, werden mit der Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet Sihlhof und der Regelung der Nutzweise im Gestaltungsplan vollumfänglich umgesetzt.

Auf dem Areal Süd ist aufgrund der Baumassenziffer von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eine Baumasse von rund $31'000 \text{ m}^3$ zulässig. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4 m resultiert eine Geschossfläche von rund $7'750 \text{ m}^2$. Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 65 m^2 pro Gartenbau-Arbeitsplatz ergibt sich ein Potential von 125 Arbeitsplätzen. Heute beschäftigt die Berger Gartenbau AG rund 100 Mitarbeitende.

Auf dem Areal Nord ist aufgrund der Baumassenziffer von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eine Baumasse von rund $15'000 \text{ m}^3$ zulässig. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4 m resultiert eine Geschossfläche von rund $3'750 \text{ m}^2$. Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 50 m^2 pro Gewerbe-Arbeitsplatz ergibt sich ein Potential von 75 Arbeitsplätzen.

Mittel- bis langfristig besteht somit im Gebiet Sihlhof ein Gesamtpotential von rund 200 Arbeitsplätzen. Dies ergibt eine Nutzungsdichte von rund 148 Beschäftigten pro Hektare Bauland. Damit wird die im regionalen Richtplan vorgegebene Nutzungsdichten-Bandbreite respektiert.

4. Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt die Einzonung des Gebietes Sihlhof. Eine kommunale Mehrwertabgabe ist bei Einzonungen gesetzlich nicht vorgesehen.

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Einzonung) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons ein Mehrwert von Fr. 3'640'601. Davon ist die prognostizierte Mehrwertabgabe Fr. 728'120.

Der effektive Mehrwert wird voraussichtlich mit einer individuellen Schätzung ermittelt werden müssen, weil die Ermittlung mit dem elektronischen Landpreismodell des Kantons mit grossen Unsicherheiten verbunden ist (Werte für die Gewerbezone sind statistisch nicht gut abgestützt).

5. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Die Einzonung Sihlhof wurde in einer früheren Fassung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 28. Mai 2018 erstmals vorgeprüft. Die in der zweiten Vorprüfung vom 10. April 2019 festgehaltenen Auflagen sind in der vorliegenden überarbeiteten Fassung vollumfänglich berücksichtigt. Zusammenfassend und soweit beurteilbar ist die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bewilligungsfähig.

6. Einwendungen

Die öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG fand vom 25. Januar 2019 bis 25. März 2019 statt. Innert der gesetzten Frist gingen beim Gemeinderat zwei Einwendungen mit insgesamt drei Anträgen ein. Diese konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anliegen sind gemäss § 7 PBG im separaten Bericht zur Mitwirkung abgehandelt und die Nichtberücksichtigungen begründet.

Im Anhörungsverfahren nach § 7 Abs. 1 PBG nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Gemeinde Thalwil zur Vorlage Stellung. Die ZPZ hat drei Anträge gestellt, die in der Weiterbearbeitung der Vorlage berücksichtigt wurden. Ebenso ist dem Antrag der Gemeinde Thalwil stattgegeben worden. Die weiteren an Langnau am Albis angrenzenden Gemeinden nahmen die Planungsgrundlagen begrüssend und ohne Bemerkungen zur Kenntnis. Auf sämtliche Anträge wird im separaten Bericht zu den Einwendungen eingetreten.

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 fällt die Festsetzung bzw. die Zustimmung und die Änderung an der Bau- und Zonenordnung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

8. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Einzonung der Freihaltezone recht- und zweckmässig ist. Sie ermöglicht die Realisierung des Werkhofs der Firma Berger Gartenbau an einem optimalen Standort und sichert den Standort langfristig für lokales Gewerbe.

Die Zustimmung zur Einzonung ist keine Zustimmung zu möglichen Um- und Neubauprojekten. Diese unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungs-(Gestaltungsplanpflicht) und Rechtsmittelverfahren.

Eine erste Stellungnahme der ZPZ hat die Zweckmässigkeit der Einzonung positiv beurteilt. Nach Durchsicht der Unterlagen lud das ARE die ZPZ ein, zusätzliche spezifische Punkte zu untersuchen und im Bericht festzuhalten. Der abschliessende Bericht wird bis zum Gemeindeversammlungstermin vorliegen und wird sobald er vorliegt, zu den Auflageakten genommen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, mit der Zustimmung zum vorstehenden Antrag, die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4 festzusetzen.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Da die Vorlage keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt hat, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

15. September 2023