



05. Juli 2024

Referenz-Nr.: ARE 24-0037

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

1/4

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Einzonung Sihlhof» – Genehmigung

Gemeinde **Langnau a.A.**

- Massgebende - Zonenplan, Ausschnitt Sihlhof, Mst. 1:5000 vom 15. August 2023  
Unterlagen - Auszug der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15. August 2023  
- Waldabstandslinienplan Sihlhof Mst. 1:500 vom 15. Mai 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. August 2023  
- Bericht zu den Einwendungen vom 15. August 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gebiet Sihlhof in Langnau a.A. wird von der Firma Berger Gartenbau seit Jahrzehnten als Werk- und Lagerplatz genutzt. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich das Areal in der Freihaltezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht. Die bestehende Nutzung entspricht demnach nicht der geltenden Zonierung. Nachdem in der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2014 für das Gebiet Sihlhof neu Siedlungsgebiet ausgeschieden wurde, sollen nun mit der vorliegenden Einzonung (Freihaltezone zu Gewerbezone GII/3.4) die Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die Firma Berger Gartenbau weiterentwickeln kann und sich auch andere Produktionsbetriebe in Langnau a.A. ansiedeln können.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Langnau a.A. setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 6. Februar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2024 beantragt die Gemeinde Langnau a.A. die Genehmigung der Vorlage.

An derselben Gemeindeversammlung stimmte die Stimmbevölkerung von Langnau a.A. einerseits einer Anpassung des kommunalen Richtplans (von Freihalte- bzw. Erholungsgebiet in ein Industriegebiet) und andererseits dem privaten Gestaltungsplan «Sihlhof» zu. Diese Planungsvorlagen werden in separaten Verfügungen behandelt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Mit der eingereichten Planung sollen die Grundstücke Kat.-Nrn. 2448, 2449 (Teilstück), 2450 (Teilstück) sowie der zwischenliegende Abschnitt der Sihltalstrasse der Gewerbezone G II/3.4 zugewiesen werden. Die nördlichen Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2449 und 2450, welche vom Gewässerraum (festgesetzt am 7. November 2022) betroffen sind, sollen in der Freihaltezone bleiben. Zudem soll das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.

Der Einzonungsperimeter befindet sich seit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2014 innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Grundvoraussetzung für die Ausscheidung einer Bauzone (gemäss § 47 PBG) ist demnach erfüllt. Mit dem Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in Art. 6.3 BZO wird überdies die Bedingung aus der regionalen Richtplanung erfüllt, dass die Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports eingeschränkt wird.

Im Erläuterungsbericht konnte der Nachweis erbracht werden, dass die Einzonung die Bedingungen von Art. 15 Abs. 4 RPG erfüllt. Dabei fällt insbesondere ins Gewicht, dass Langnau a.A. bisher über eine einzige reine Gewerbezone verfügt, welche jedoch durch bestehende Betriebe beansprucht wird. Die Möglichkeiten zur Schaffung von geeigneten Flächen für lokales Gewerbe in Langnau a.A. sind in der bestehenden Gewerbezone somit beschränkt.

In Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist geregelt, dass die Ausscheidung neuer Arbeitszonen voraussetzt, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Gemäss kantonalem Richtplan stellen die Regionen für Ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicher. Im Bericht der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) vom 31. August 2023 wird aufgezeigt, dass die vorgesehene Einzonung dem Ziel entspricht, Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Zudem bestätigt der Bericht, dass in der Region Zimmerberg derzeit keine Flächensicherungen für produktives Gewerbe in den Bau- und Zonenordnungen vorhanden sind. Mit der Einzonung Sihlhof soll (gestützt auf den kantonalen Richtplaneintrag) genau dieses Manko behoben werden und schliesslich eine Gewerbezone festgesetzt werden, welche Dienstleistungsbetriebe ausschliesst.

Die Einzonung Sihlhof entspricht demnach den übergeordneten Vorgaben und vollzieht die Einträge aus dem kantonalen und dem regionalen Richtplan nach.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die von der Einzonung betroffene Fläche wird einer Gewerbezone G II/3.4 zugewiesen. Eine solche Gewerbezone gibt es in der aktuell gültigen BZO der Gemeinde Langnau a.A. nicht. Dementsprechend muss diese Gewerbezone neu in der BZO eingeführt werden. In Art. 6.1 BZO werden die Grundmasse der Gewerbezone G II/3.4 bestimmt

(Baummassenziffer von 3.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, Freiflächenziffer von 15 %, Gesamthöhe von 13 m, allseitiger Grenzabstand von 5 m).

In Art. 6.3 BZO wird die Nutzweise der Gewerbezone G II/3.4 vorgegeben. Es sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet.

Nach Art. 6.4 BZO muss für das Gebiet Sihlhof ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Gebäude und Umschwung sind mit besonderer Rücksicht auf die Lage an der Sihl und am Rande des Sihlwaldes zu gestalten. Das Naturpotenzial an den Randbereichen ist bestmöglich auszuschöpfen.

Im Zusammenhang mit der Einzonung werden für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2448 und 2449 gestützt auf § 66 PBG die bisher fehlenden Waldabstandslinien festgesetzt. Die im Waldabstandslinienplan projektierten Waldabstandslinien verlaufen mit einem Abstand von 15 m zum Waldrand.

Ergebnis der Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Mai 2018 und 10. April  
Genehmigungsprüfung 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Langnau a.A. ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Langnau a.A. zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Einzonung Sihlhof» (mit Anpassungen am Zonenplan sowie der BZO und einem neuen Waldabstandslinienplan), welche die Gemeindeversammlung Langnau a.A. mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Langnau a.A. wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der Teilrevision kommunale Richtplanung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Langnau a.A. (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)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 2. JULI 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung  
Einzonung Sihlhof

## WALDABSTANDSLINIENPLAN SIHLHOF

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7.12.2023

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **- 2. Juli 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **KS-0037/24**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch





Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Einzonung und Waldabstandslinienplan Sihlhof



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31091 – 15.8.2023

**Auftraggeber**

Gemeinde Langnau am Albis

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

**Titelbild**

Luftbild Areal Sihlhof (maps.zh.ch)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgezogenes Anliegen	4
1.3	Verfahren und Bestandteile	5
1.4	Umfang der Teilrevision	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Richtplanung	6
2.2	Nutzungsplanung	7
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept	9
2.4	Gewässerraum Sihl	9
2.5	Weitere Rahmenbedingungen	10
<b>3</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT</b>	<b>13</b>
3.1	Allgemeines	13
3.2	Bebauung	13
3.3	Verkehrerschliessung	15
3.4	Kanalisation und Werkleitungen	19
<b>4</b>	<b>ANPASSUNG RICHTPLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>22</b>
5.1	Zonenplan	22
5.2	Bau- und Zonenordnung	23
5.3	Waldabstandslinienplan Sihlhof	24
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>25</b>
6.1	Umsetzung überkommunale Richtplanung	25
6.2	Ausbaugrad und Nutzungsdichte	27
6.3	Wasserversorgung	28
6.4	Wald	29
6.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	30
6.6	Fazit	31
<b>7</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>33</b>
7.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	33
7.2	Vorprüfung durch das ARE	33
7.3	Festsetzung und Genehmigung	34
<b>8</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>35</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Gesamtrevision Langnau am Albis

Die landschaftlich attraktive und durch die Sihltalbahn gut erschlossene Wohnlage der Gemeinde Langnau am Albis gewann in den Sechzigerjahren zunehmend an Bedeutung. Es begann eine intensive Bauentwicklung, welche zu einem flächen- und einwohnermässigen Wachstum der Gemeinde führte. Die Gemeinde Langnau am Albis ist durch innere Verdichtung massvoll gewachsen. Dieses nachhaltige und qualitätsvolle Wachstum beizubehalten, ist die Hauptaufgabe der laufenden Gesamtrevision der Richtplanung. Daneben gilt es, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans umzusetzen sowie dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Langnau am Albis Rechnung zu tragen. Die Revision der Richtplanung soll im Jahre 2024 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Die nachfolgende Umsetzung in der Nutzungsplanung benötigt noch einige Zeit.

## 1.2 Vorgezogenes Anliegen

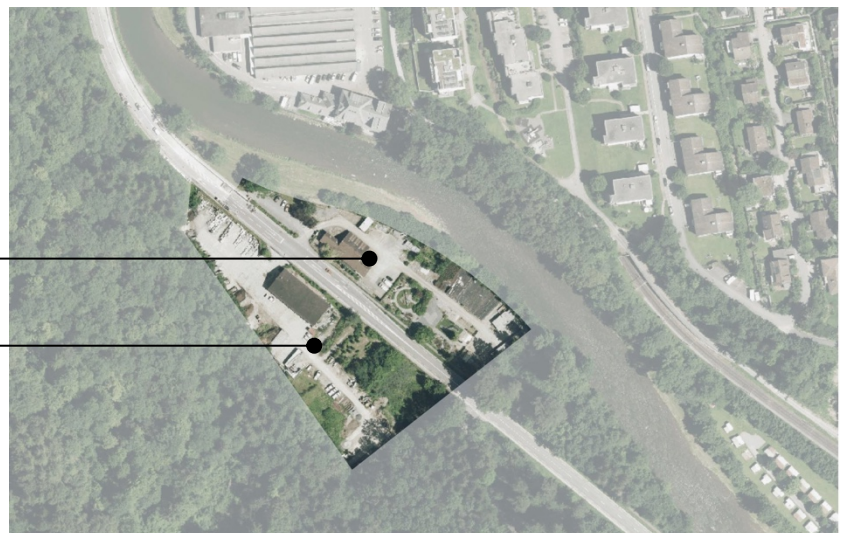
### Raumsicherung von Arbeitsplatzgebieten

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.

Situation/Luftbild Areal Sihlhof  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Arealteil Nord

Arealteil Süd



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 produzierendes Gewerbe zu sichern.

#### **Gestaltungsplan**

Der private Gestaltungsplan Sihlhof wird parallel zur vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) erarbeitet. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie erstellt. Diese zeigt den erforderlichen Flächenbedarf unter Berücksichtigung der örtlichen landschaftlichen Gegebenheiten auf.

#### **Grundeigentum**

Das Land gehört dem Grundeigentümer Remo Berger. Die Verhandlungen betreffend den Erwerb des Grundstücks des Immobilienamts des Kantons Zürich durch den ehemaligen Grundeigentümer Antoine Berger konnten in der Zwischenzeit abgeschlossen werden.

### **1.3 Verfahren und Bestandteile**

#### **Standort Sihlhof optimieren**

Ziel der Einzonung der Freihaltezone Sihlhof ist es, die zurzeit ungenügenden Betriebsabläufe der Firma Berger Gartenbau zwischen den heutigen Standorten Kilchberg und Langnau am Albis sowie die Organisation des Betriebs am heutigen Standort im Gebiet Sihlhof zu optimieren.

#### **Flächenangebot für lokales produzierendes Gewerbe**

Gleichzeitig kann dadurch das in der Gemeinde Langnau am Albis ungenügend vorhandene Flächenangebot für lokales produzierendes Gewerbe partiell erweitert werden.

### **1.4 Umfang der Teilrevision**

#### **Einzonungsvorlage**

Für die Einzonung von der kommunalen Freihaltezone Sihlhof in die Gewerbezone GII/3.4 wurde die vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Siedlungs- und Landschaftsplan (Gesamtplan)
- Teilrevision Zonenplan
- Waldabstandslinienplan Sihlhof
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zur Mitwirkung (nicht berücksichtigte Einwendungen)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Die Gemeinde Langnau am Albis gehört gemäss kantonalem Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in dem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Weitere Handlungsschwerpunkte bilden unter anderem die Siedlungsentwicklung nach innen, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die Förderung derer Lageoptimierung sowie der Erhalt klarer Siedlungsränder und die Gestaltung der Übergänge zur offenen Landschaft.

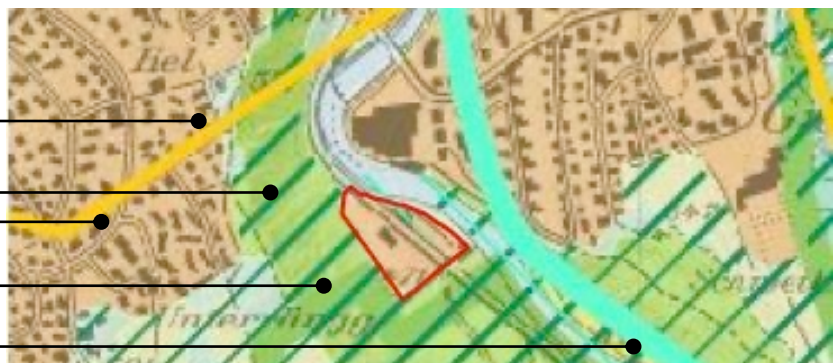
Siedlung und Landschaft

Mit der Festsetzung des kantonalen Richtplans im März 2014 wurde das Areal Sihlhof zur Raumsicherung von Arbeitsplatzgebieten aus dem Landwirtschaftsgebiet entlassen und neu ins Siedlungsgebiet aufgenommen. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzonung des Gebiets Sihlhof grundsätzlich gegeben. Gemäss der kantonalen Raumentwicklungsstrategie sollen Einzonungen jedoch die Ausnahme darstellen. Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone ist nur möglich, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt werden kann.

Im kantonalen Richtplan ist der Sihlhof als wichtige Fläche für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aufgeführt. Demnach soll das Areal zur Raumsicherung als Arbeitsplatzgebiet dienen. Als Voraussetzung für eine Einzonung ist im Richtplaneintrag die Einschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports festgelegt. Zudem ist höchstens eine Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt.

Ausschnitt kantonalen Richtplan  
mit GP-Perimeter (rot)

Siedlungsgebiet  
Wald  
Hochspannungsleitung bestehend  
Landschafts-Schutzgebiet  
Bahnlinie einspurig bestehend



#### Regionaler Richtplan

Abgestimmt auf den kantonalen Richtplan wird das Gebiet Sihlhof im regionalen Richtplan Zimmerberg als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung aufgeführt. Als solche Gebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbebezonen auszuscheiden.

Die Nutzweise im Gebiet Sihlhof wird im regionalen Richtplan auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports eingeschränkt. In Arbeitsplatzgebieten dürfen Dienstleistungen zugelassen werden, wenn eine gute öffentliche Verkehrserschliessung, genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr oder hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe vorliegen. Allerdings gilt dies im Gebiet Sihlhof nicht, weil hier gemäss der spezifischen Festlegung in der regionalen Richtplanung keine Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Auch eine Öffnung für Wohnnutzungen ist nicht mehr zulässig. Im Gebiet Sihlhof gilt die mittlere Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK (100–150 Köpfe pro Hektare Bauzone).

Ausschnitt regionaler Richtplan mit GP-Perimeter (rot)



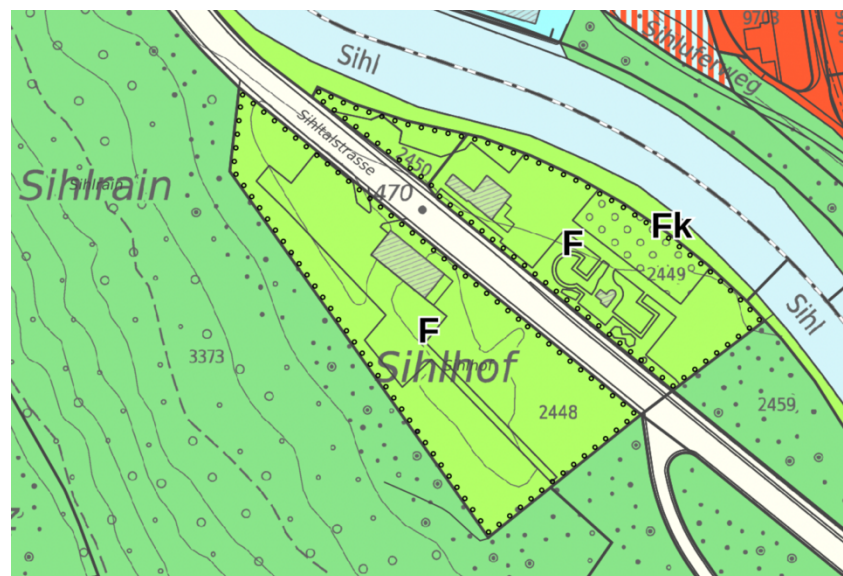
## 2.2 Nutzungsplanung

### Heutige Zonierung

Das Gebiet Sihlhof ist nach geltender Bau- und Zonenordnung der Freihaltezone mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt (Ziffer 8 BZO). Diese Festlegung erfolgte bereits früher mit dem Ziel, dem seit Jahrzehnten ansässigen Gartenbaubetrieb angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Ausschnitt Zonenplan mit GP-Perimeter (Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

- Freihaltezone
- F      kommunal
- Fk      kantonal
- Gestaltungsplanpflicht



Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine gute Gestaltung der Gebäude, des Umschwungs und des Strassenraums bzw. eine diesbezügliche Aufwertung des Areals gegenüber dem heutigen Zustand angestrebt.

### Bestehende Arbeitszonen

Gemäss der Bauzonenstatistik des Kantons Zürich beschränken sich die Arbeitszonen in der Gemeinde Langnau am Albis auf eine reine Gewerbezone mit einer Fläche von 1.7 ha sowie einer 0.9 ha grossen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und Gestaltungsplanpflicht. Die Gesamtfläche der Arbeitszonen beträgt somit 2.6 ha.

Gemäss der Gemeindestatistik des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich waren die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen im Jahr 2021 praktisch aufgebraucht. Sie betragen lediglich etwa 5'000 m<sup>2</sup> oder 1 % der gesamten Geschossflächenreserven in der Gemeinde. Der Ausbaugrad beträgt somit nahezu 100 % und die vorhandenen Ausbaupotenziale sind erschöpft.

### Situation Gewerbezone G/3.4

In der Gewerbezone G/3.4 südlich des Bahnübergangs befinden sich Geschäfte für Modelleisenbahnen und Bilderrahmen, eine Autogarage sowie ein Carrosserie-Spritzwerk. Zur Hauptsache wird die Gewerbezone jedoch von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht. Da das Areal direkt an die Sihl grenzt, wird künftig zudem ein grosser Teil im Gewässerraum zu liegen kommen. Das Potenzial zur inneren Verdichtung ist daher beschränkt.



### Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Richtplanung der Gemeinde Langnau am Albis wird zurzeit gesamthaft revidiert. Anschliessend soll die Nutzungsplanung umfassend überprüft und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Für die langfristige Sicherung für das produzierende Gewerbe bildet die Einzonung des Gebiets Sihlhof in eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht ein wesentlicher, vorgezogener Bestandteil dieser Teilrevision. In Anbetracht dessen, dass der Zonenplan der Gemeinde Langnau am Albis nur eine einzige reine Gewerbezone aufweist, bietet sich mit der Schaffung einer weiteren Gewerbezone im Sihlhof die Chance, diesen Standort langfristig für lokal produzierendes Gewerbe zu sichern.

Da das Areal unabhängig vom heute ansässigen Betrieb langfristig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen soll, ist die Ge-

staltungsplanpflicht gestützt auf eine Gewerbezone als Grundordnung festzulegen und zu konkretisieren, denn die nutzungsplanerische Grundordnung muss nach ständiger Praxis des Bundesgerichts in den wesentlichen Grundzügen mit den Baumöglichkeiten nach Gestaltungsplan übereinstimmen.

## 2.3 Räumliches Entwicklungskonzept

### Keine Aussagen zum Gebiet Sihlhof

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung hat die Gemeinde Langnau am Albis ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Die aktuelle Fassung datiert vom 22. März 2022.

Das REK enthält jedoch keine Ziele zum Siedlungsgebiet Sihlhof. Zur beabsichtigten Entwicklung, die mit der Einzonung und dem privaten Gestaltungsplan angestrebt wird, kann weder eine Zustimmung noch eine Ablehnung abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet Sihlhof im REK nicht thematisiert wurde, weil der Planungsprozess in diesem Gebiet bereits seit Längerem läuft.

## 2.4 Gewässerraum Sihl

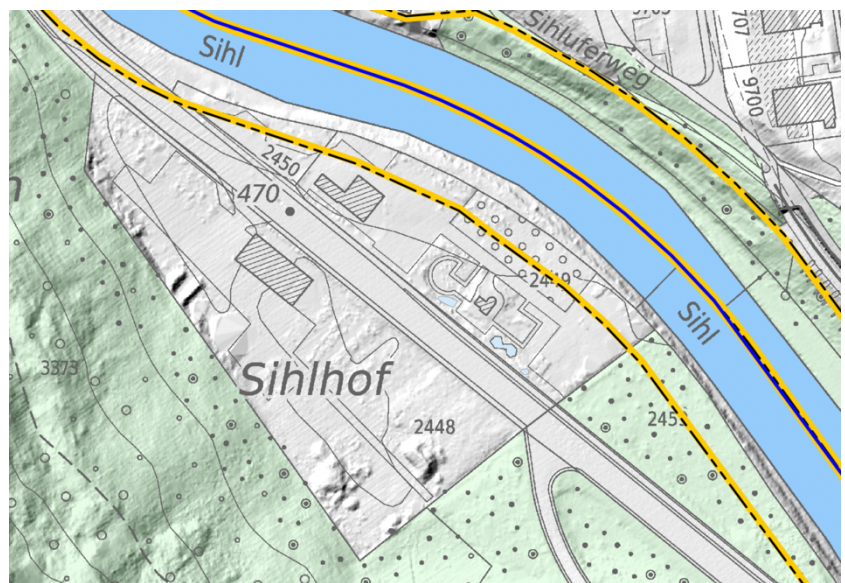
### Rechtsgrundlage

Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss der Kanton bis 2018 für alle öffentlichen Gewässer den Gewässerraum gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) festlegen. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gilt eine restriktive bundesrechtliche Übergangsbestimmung.

Mit Verfügung Nr. BD 979123 vom 7. November 2022 hat der Kanton Zürich den Gewässerraum an der Sihl im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Festlegung ist rechtskräftig und bildet eine verbindliche Vorgabe für die Ausscheidung der Gewerbezone und den Gestaltungsplan.

Ausschnitt Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

 Festgelegter Gewässerraum

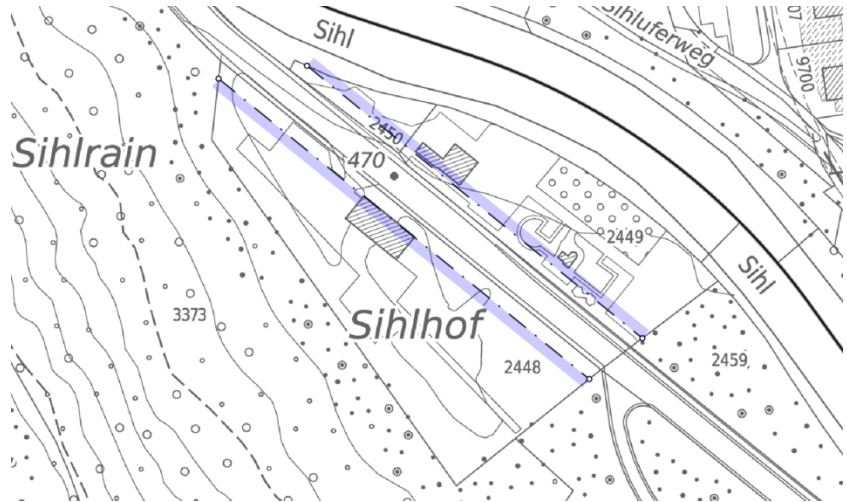


## 2.5 Weitere Rahmenbedingungen

### Verkehrsbaulinien

ÖREB-Kataster, Verkehrsbaulinien  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

▬ Staatsbaulinien rechtskräftig

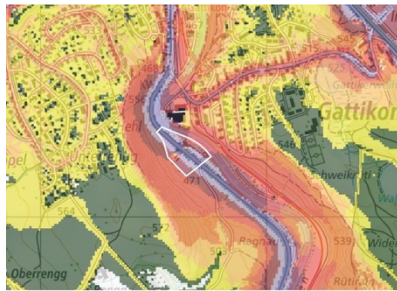


### Zufahrt

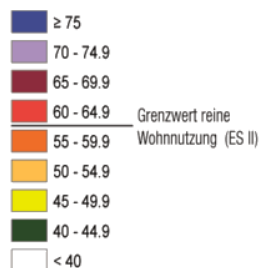
Die Sihlstrasse wurde zur verkehrssicheren Erschliessung der beidseits der Strasse gewerblich genutzten Teilareale Süd und Nord bereits früher auf Kosten des Grundeigentümers mit separaten Abbiegespuren in beide Richtungen versehen.

### Lärmschutz

Strassenlärm



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Auszug Karte Strassenlärm Tag  
(geo.admin.ch)

Mit der Umzonung des Gebiets Sihlhof von der Freihaltezone in die Gewerbezone GII/3.4 wird eine neue Bauzone geschaffen. Daher gelten für das Gebiet Sihlhof die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV). Diese betragen für die ES III 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, wobei gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV bei Räumen in Betrieben der Empfindlichkeitsstufe I, II oder III die Planungswerte um 5 dB(A) höher liegen, also bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die Lärmemissionen der Sihlstrasse im Abschnitt Sihlhof betragen gemäss dem GIS des Kantons Zürich am Tag 81.5 dB(A) und in der Nacht 71.8 dB(A). Der kleinste Abstand von der Strasse zum Empfangspunkt im Teilareal Süd (Baubereiche A1 und A2) beträgt rund 14.5 m, im Teilareal Nord (Baubereiche B1 und B2) rund 12.5 m. Um den schlechtesten Fall abzudecken, wird zur Berechnung der Immission am Empfangspunkt die Höhe des Empfangspunktes auf 1.5 m über Strassenniveau angenommen. Für die Baubereiche A1 und A2 resultiert eine Immission von 69 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, für die Baubereiche B1 und B2 von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Der Planungswert wird somit um 5 dB(A) überschritten. Daher werden entsprechende Massnahmen zu deren Einhaltung in den Bestimmungen des Gestaltungsplans festgelegt.

Bahnlärm

Laut dem Lärmkataster des Bundesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet vom Bahnlärm nicht betroffen. Die Lärmbelastung beträgt tagsüber und nachts weniger als 40 dB(A).

## Ver- und Entsorgung

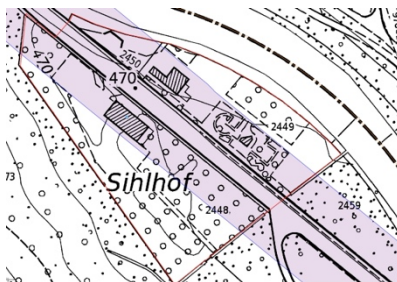
Das Gebiet ist grundsätzlich grob erschlossen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung). Allfällige zusätzlich nötige Groberschliessungsmassnahmen sind gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Das Schmutzabwasser wird über eine neue Leitung entlang der Sihltalstrasse abgeführt und im Bereich der Kreuzung Spinnerei-/Sihltalstrasse an die Kanalisation der Gemeinde Langnau am Albis angeschlossen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie liegt vor.

Für die Versickerung des Regenabwassers werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die genauen Standorte für Versickerungsanlagen ermittelt.

## Bodenqualität

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV), Belastungshinweis Verkehr  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

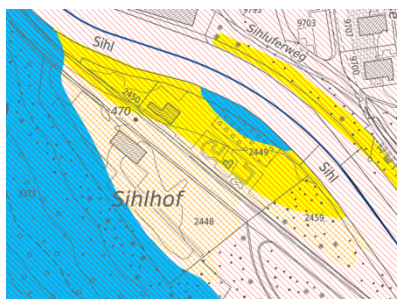






Aufgrund der Lage entlang der Staatsstrasse liegt ein Teil des Areal im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Rubrik "Verkehrsträger". Bei den Belastungsursachen handelt es sich in der Regel um Verbrennungsrückstände, Abrieb von Pneu, Fahrbahn und Bremsen, Tropfverluste von Treibstoff, Öl und Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffe aus dem Winterunterhalt, Korrosion, Unterhalt von Fahrzeugen, Leitplancken, Signalisation und Beleuchtung. Die erforderlichen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Ansonsten sind die Böden nicht als Fruchtfolgefleichen bezeichnet und betreffend Altlasten bestehen keine Einträge (Altlastenverdachtsflächen-Kataster und Kataster der belasteten Standorte).

## Naturgefahren

Synoptische Gefahrenkarte  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)



-  mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)
-  zur Zeit in Revision/Teilrevision

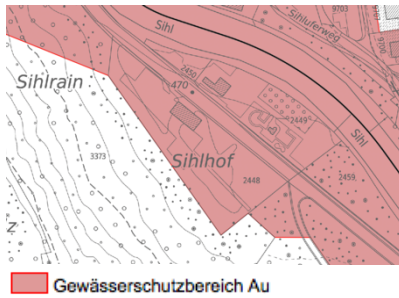
Aufgrund der geringen Abflusskapazität im Bereich des Sihlhofs ergibt sich in der synoptischen Gefahrenkarte die gelbe und blaue Gefahrenstufe.

In den blauen Zonen ist im Ereignisfall mit mittleren oder grösseren Beschädigungen an Bauten zu rechnen. Mit spezifischen Massnahmen (z.B. Objektschutz) können diese jedoch verhindert werden. Bauen ist in diesen Zonen mit Auflagen erlaubt. In den gelben Gebieten droht meistens nur Gefahr für Gebäudeteile unter Niveau oder leicht darüber (Keller, evtl. Erdgeschoss). Die Gefahr ist jedoch meist mit einfacheren Massnahmen abwendbar. In Gebieten mit Restgefährdung sind Ereignisse selten, können aber sehr stark sein.

Die Gefahrenkartierung befindet sich zurzeit grossräumig in Revision. Davon betroffen sind mehrere Gemeinden im Einzugsgebiet der Sihl, worunter auch die Gemeinde Langnau am Albis.

## Grundwasser

Gewässerschutzkarte  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)



Das Areal Sihlhof liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Die Kote der Mittelwasserstand-Isohypse liegt zwischen 466 und 467 m ü. M. Der gewachsene Boden im Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen 470 und 475 m ü. M. Somit ist die Erstellung eines Untergeschosses möglich.

## Natur- und Heimatschutz, Archäologie

Im Planungsperimeter befinden sich keine Natur- und Heimatschutzobjekte und die Flächen sind keiner archäologischen Zone zugewiesen.

## Wald

Die Waldgrenze wurde mit Verfügung vom 17. April 2012 durch das ALN festgesetzt und der Waldkataster entsprechend nachgeführt. Waldabstandslinien wurden im Areal Sihlhof bisher nicht festgelegt.

## Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Sihltalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des verhältnismässig geringen Verkehrsaufkommens auf der Sihltalstrasse (DTV: 6'870 Fahrzeuge pro Tag) ist das Planungsvorhaben nicht risikorelevant.

## 3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 3.1 Allgemeines

#### Hintergrund

Das Areal dient mit offenem Zeithorizont wie bisher auch künftig primär dem Gartenbaubetrieb Berger. Es ist jedoch bereits heute zu berücksichtigen, dass die Anordnung der verschiedenen Betriebsfunktionen und die Organisation des Verkehrs langfristig im Prinzip auch für andere Gewerbebetriebe geeignet ist. Die Suter von Känel Wild Architekten und Planer AG hat, ausgehend von den baurechtlichen Regelungen der Gewerbezone G/3.4, im Rahmen einer Erschliessungs- und Bebauungsstudie die Möglichkeiten für die mittel- und langfristige Entwicklung des Areals aufgezeigt.

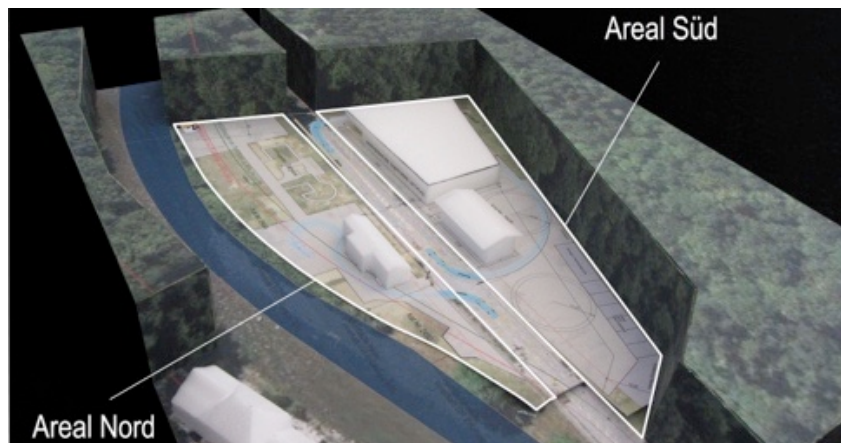
### 3.2 Bebauung

#### Etappenweise Entwicklung

Die Entwicklung des Areals könnte aus heutiger Sicht in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont in vier Bauetappen erfolgen.

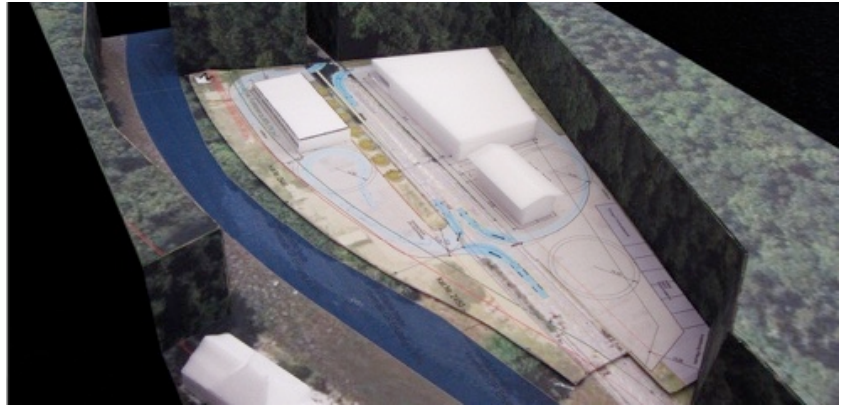
##### Phase 1: Neubau Werkhalle

In einer ersten Phase erfolgt auf der Arealseite Süd der Neubau einer Werkhalle als Erweiterung und teilweiser Ersatz des bestehenden Werkgebäudes. Die Werkhalle dient dem Gartenbaubetrieb Berger zunächst als Material- und Maschinenhalle sowie als Magazin. Die Funktionen des Unterhaltsgebäudes auf dem Areal Nord werden in die neue Werkhalle verlagert.



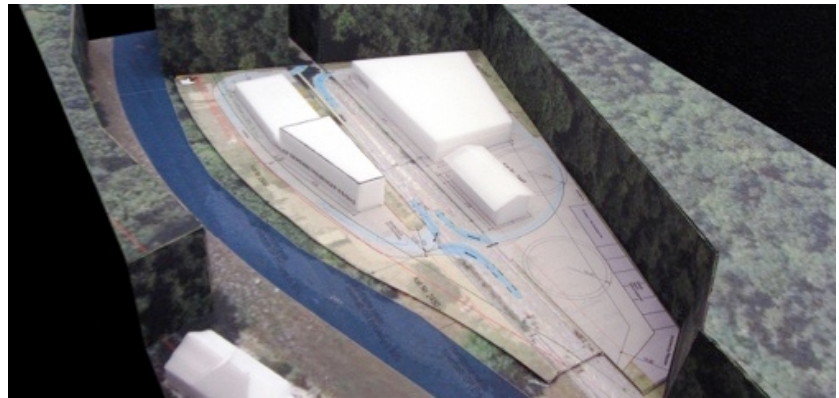
##### Phase 2: Neubau lokales Gewerbe

Das bestehende Unterhaltsgebäude auf dem Areal Nord wird nach Fertigstellung der Werkhalle auf dem Areal Süd abgebrochen. Das neue Werkgebäude bietet Platz für eine zusätzliche Werkstatt für den Unterhalt und eine Waschanlage für die Reinigung der Betriebsfahrzeuge. Der Arealteil Nord ist nach Abschluss dieser Phase komplett für lokales Gewerbe freigelegt.



Phase 3: Ausbau lokales Gewerbe

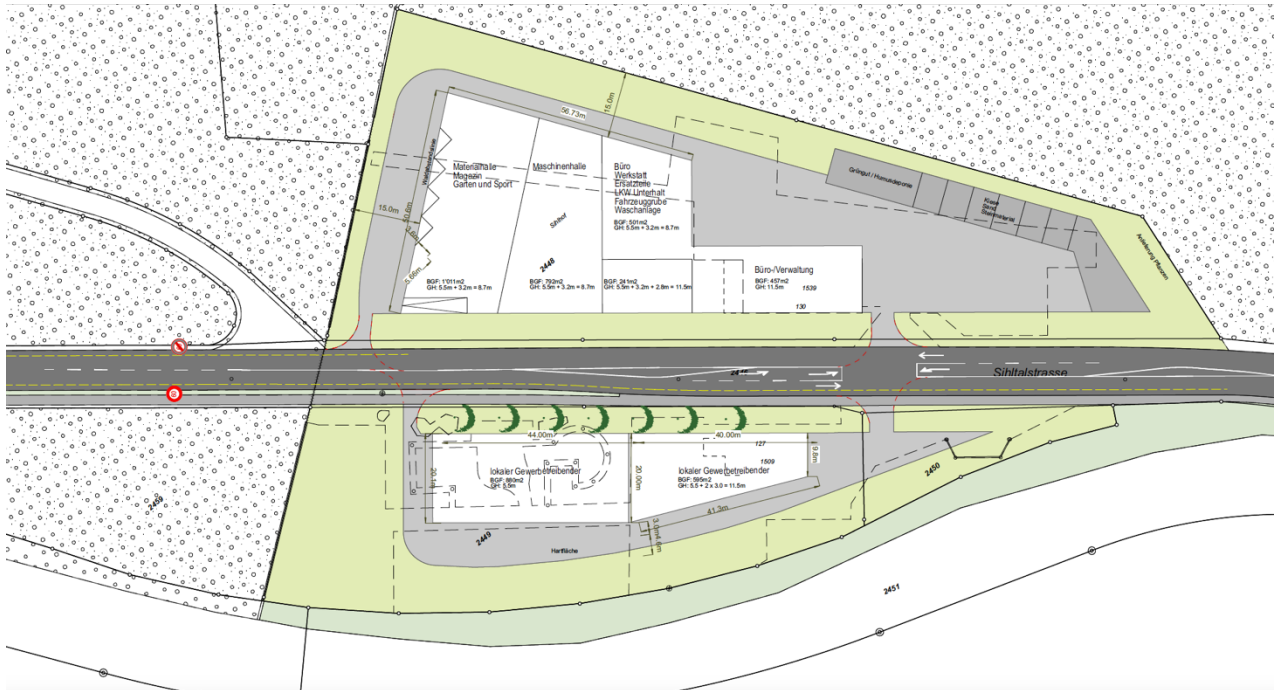
Die Räumlichkeiten der Firma Berger Gartenbau werden sich nur noch auf das südliche Areal konzentrieren. Dadurch wird die Voraussetzung für die Entwicklung von lokalem Gewerbe auf dem Areal Nord geschaffen.



Phase 4: Verlagerung Büronutzungen

In einer letzten Phase erfolgt die Aufstockung des ehemaligen Werkgebäudes auf der südlichen Arealhälfte, sodass Büroräumlichkeiten realisiert werden können. Dies ermöglicht es der Firma Berger Gartenbau, sämtliche Funktionen auf den Standort Sihlhof zu konzentrieren.





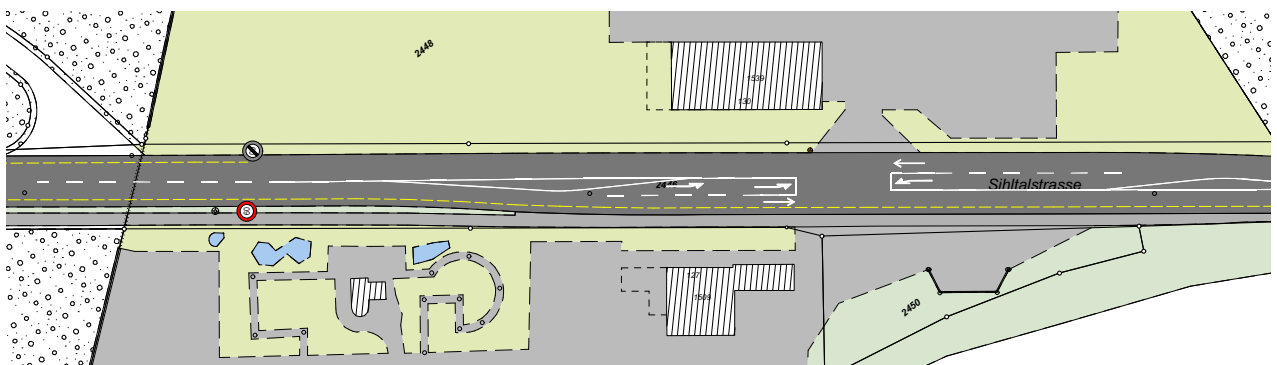
Situation Bebauungskonzept

### 3.3 Verkehrserschliessung

#### Ausgangslage

Wegen der speziellen Grundstücksform wurden im Rahmen der Bebauungs- und Erschliessungsstudie alternative Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten zur Optimierung der Zirkulation mit grossen Lastwagen geprüft. Die Sihltalstrasse ist eine Kantonsstrasse mit einem DTV von rund 6'870 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2021). Bis ins Jahr 2030 wird ein DTV von rund 7'900 Fahrzeugen pro Tag erwartet. Die Geschwindigkeits-Signalisation, welche den Übergang von innerorts (60 km/h) zu ausserorts (80 km/h) markiert, befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Auf dem Abschnitt der Sihltalstrasse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zunächst beidseitig, dann nur einseitig ein Veloweg markiert. Entlang der sihlseitigen Strassenseite resp. entlang des Teilareals Nord verläuft ein Trottoir.

Vorgängig wurde mit dem Amt für Verkehr abgeklärt, ob und unter welchen Umständen neue Ausfahrten von den Teilarealen Süd und Nord auf die Sihltalstrasse möglich sind.

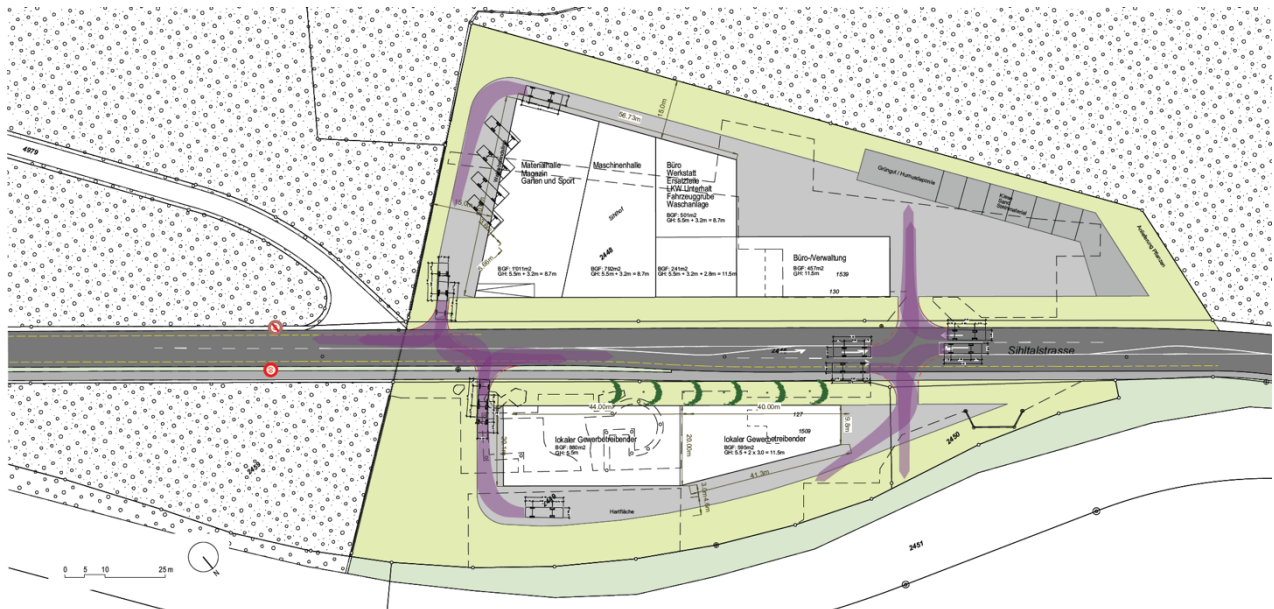


Situation Sihltalstrasse im Bereich des Perimeters Sihlhof

## Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept sieht auf beiden Arealhälften die Verkehrsführung im Einbahnsystem vor. Dazu ist von beiden Arealhälften je eine neue Ausfahrt auf die Sihltalstrasse notwendig. Gemäss Rücksprache mit dem Amt für Verkehr sind neue Ausfahrten auf die Sihltalstrasse möglich, sofern sichergestellt ist, dass die Erschliessung im Einbahnregime funktioniert und die Sichtweiten eingehalten werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Linksabbiegespuren, welche aufgrund des Einbahnsystems auf eine Breite von ca. 3.0 m redimensioniert werden müssen. Die neuen Ausfahrten auf die Sihltalstrasse sind ebenfalls auf eine Breite von ca. 3.0 m zu bemessen. Die genauen Abmessungen sind mit der Baueingabe festzulegen.

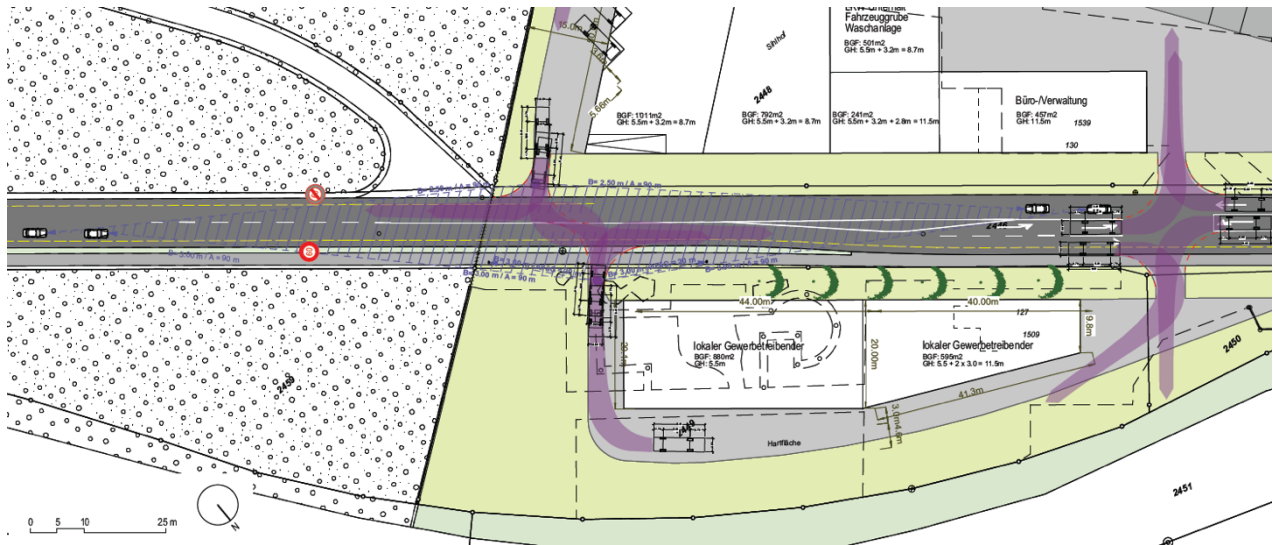
Für die Kontrolle der Befahrbarkeit wurde von einem Lastwagen des Typs A (ohne Anhänger) mit einem Schleppkurvenradius von 7.5 m gemäss Norm SN 640'271a ausgegangen.



Nachweis Schleppkurven mit Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation

## Sichtweiten

Zur Ermittlung des Sichtfelds wurde von einer Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Sihltalstrasse von 60 km/h und von einer Knotensichtweite von 90 m ausgegangen. Dies bedingt jedoch, dass die Signalisation der Geschwindigkeit verlegt wird, und zwar idealerweise an einen Standort südlich der Einmündung der Tobelstrasse in die Sihltalstrasse. Die Beobachtungsdistanz beträgt bei der Ausfahrt ab dem Areal Süd 2.5 m gemessen ab dem nächstliegenden Fahrbahnrand der Sihltalstrasse und beim Areal Nord 3.0 m gemessen ab dem nächstliegenden Trottoirrand. Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten und darf daher die an den Perimeter angrenzende Waldfläche nicht tangieren.



Nachweis Sichtweiten mit Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation (Sichtfeld = violett schraffierte Fläche)

### Signalisation

Für die Beschilderung des Einbahnsystems und die Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation ist die Kantonspolizei Zürich zuständig. Ein entsprechender Antrag an die Kantonspolizei ist in Vorbereitung.

### Verkehrsaufkommen

Basierend auf der in der Bebauungsstudie ermittelten Baumasse und dem mit dem Gestaltungsplan angestrebten Nutzungsmix (Gewerbe/Büroräumlichkeiten für die Verwaltung) wurde das Verkehrsaufkommen, das mit der Planung im Gebiet Sihlhof generiert wird, abgeschätzt. Ausgehend von maximal ca. 245 möglichen Arbeitsplätzen im Endzustand ergeben sich maximal ca. 360 Fahrten pro Werktag. Zu den Hauptverkehrszeiten werden die Fahrtenzahlen wie folgt abgeschätzt:

Fahrten zur Morgenspitzenstunde  
(7.00–8.00 Uhr)

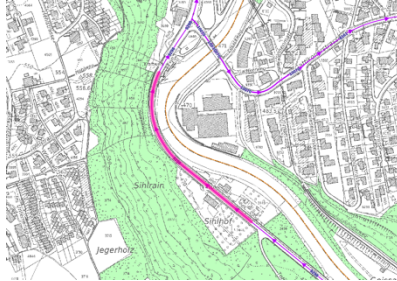
	Teilareal Süd (Berger Gartenbau)	Teilareal Nord (lokales Gewerbe)	Total
Einfahrten aus Zürich	32	17	49
Einfahrten aus Sihlbrugg	8	4	12
<b>Total Einfahrten</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>61</b>
Ausfahrten nach Zürich	6	1	7
Ausfahrten nach Sihlbrugg	2	1	3
<b>Total Ausfahrten</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>10</b>

Fahrten zur Abendspitzenstunde  
(17.00–18.00 Uhr)

	Teilareal Süd (Berger Gartenbau)	Teilareal Nord (lokales Gewerbe)	Total
Einfahrten aus Zürich	12	4	16
Einfahrten aus Sihlbrugg	3	1	4
<b>Total Einfahrten</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
Ausfahrten nach Zürich	35	18	53
Ausfahrten nach Sihlbrugg	9	4	13
<b>Total Ausfahrten</b>	<b>44</b>	<b>22</b>	<b>66</b>

Das Verkehrsaufkommen im gestaltungsplanquerenden Abschnitt der Sihltalstrasse wird gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich wie folgt prognostiziert:

Modellierung gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich (maps.zh.ch)



Betrachteter Strassenabschnitt im Gesamtverkehrsmodell

Auswirkungen

<b>DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013</b>		<b>DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030</b>	
im Querschnitt	7'018	im Querschnitt	9'298
in Pfeilrichtung	3'535	in Pfeilrichtung	4'587
gegen Pfeilrichtung	3'483	gegen Pfeilrichtung	4'711
Prozentanteil der Lastwagen	3.7	Prozentanteil der Lastwagen	3.3
<b>DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013</b>		<b>DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030</b>	
im Querschnitt	6'334	im Querschnitt	7'912
in Pfeilrichtung	3'176	in Pfeilrichtung	3'973
gegen Pfeilrichtung	3'158	gegen Pfeilrichtung	3'939
Prozentanteil der Lastwagen	3.3	Prozentanteil der Lastwagen	3.1
<b>ASP (Abendspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013</b>		<b>ASP (Abendspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030</b>	
im Querschnitt	692	im Querschnitt	898
in Pfeilrichtung	324	in Pfeilrichtung	414
gegen Pfeilrichtung	368	gegen Pfeilrichtung	484
<b>MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013</b>		<b>MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030</b>	
im Querschnitt	703	im Querschnitt	908
in Pfeilrichtung	406	in Pfeilrichtung	514
gegen Pfeilrichtung	297	gegen Pfeilrichtung	394

Verkehrsaufkommen im Jahr 2013

Verkehrsaufkommen im Jahr 2030

Aufgrund der bestehenden und der modellierten Belastung im betroffenen Abschnitt der Sihltalstrasse von 7'018 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2013 resp. 9'298 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2030 kann davon ausgegangen werden, dass das durch die Planung im Sihlhof generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten pro Werktag keine beträchtlichen Auswirkungen auf die Sihltalstrasse haben wird. Die Kapazität des Strassenabschnitts beträgt bei der zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h und ausgehend von einem Sicherheitsabstand von 30 m ("halber Tacho-Abstand") im Querschnitt rund 3'500 Fahrzeuge pro Stunde (FZ/h). Die Verkehrsbelastung zur Abendspitzenstunde wird im Jahr 2030 gemäss Verkehrsmodell im gesamten Querschnitt bei 898 Fz/h liegen. Zuzüglich der abgeschätzten 86 Fahrten aus dem Gebiet Sihlhof zur Abendspitzenstunde würde sich eine Belastung von 984 Fz/h ergeben. Diese zusätzliche Belastung ist somit bei der alleinigen Betrachtung des Strassenabschnitts unproblematisch.

Auch wenn die Betrachtung der Auswirkungen des generierten Verkehrsaufkommens aus dem Sihlhof auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Gattikerstrasse/Sihltalstrasse massgebender für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr ist, kann aufgrund der geringen abgeschätzten Verkehrsstärke davon ausgegangen werden, dass für die Planung im Gebiet Sihlhof keine vertiefte Untersuchung der Leistungsfähigkeit dieses Knotens notwendig ist.

### 3.4 Kanalisation und Werkleitungen

#### Werkleitungskoordination

Basierend auf dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde von der Gruner Wepf AG die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters mit den fehlenden Werkleitungen aufgezeigt. Die genaue Lage der Hausanschlüsse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend dem Bauprojekt zu bestimmen.

#### Elektrizität

Das Gebiet wird an die bestehenden EKZ-Leitungen, welche unter der Sihl verlaufen, an das Netz der Gemeinde Thalwil angeschlossen.

#### Schmutzabwasser

Für das Schmutzabwasser ist der Bau einer neuen Leitung vorgesehen, welche entlang des westlichen Strassenrands der Sihltalstrasse verläuft und das Schmutzabwasser schliesslich im Bereich des Hehlwegs in Langnau am Albis der Kanalisation der Gemeinde zuführt. Das Areal Nord wird über eine neue Leitung, welche die Sihltalstrasse unterirdisch quert, an diese Schmutzabwasserleitung angeschlossen. Im Areal Süd ist an der bezeichneten Stelle der Bau eines Pumpschachts nötig. Dieser kommt im Strassenabstand zu liegen.

#### Wasser

Das Gebiet ist heute an die bestehende Wasserleitung, welche unter der Sihl verläuft, an das Netz der Gemeinde Thalwil angeschlossen.

Diese Disposition ist nicht mehr aktuell und wird auch nicht mehr angestrebt. Die Gemeinde Langnau a. A. ist interessiert, dass die ganze Wasserversorgung über das eigene Wasserleitungsnetz erfolgt. Der Grundeigentümer unterstützt diese Absicht. Das Ingenieurbüro Gruner AG, Zürich hat in Abstimmung mit den Gemeindewerken Langnau a. A. untersucht, ob eine solche Lösung möglich ist. Gemäss Kurzbericht „Erschliessung mit Wasser“ vom 23.6.2023 kommt die Gruner AG zum Schluss, dass ein Wasseranschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Langnau a. A. möglich ist.

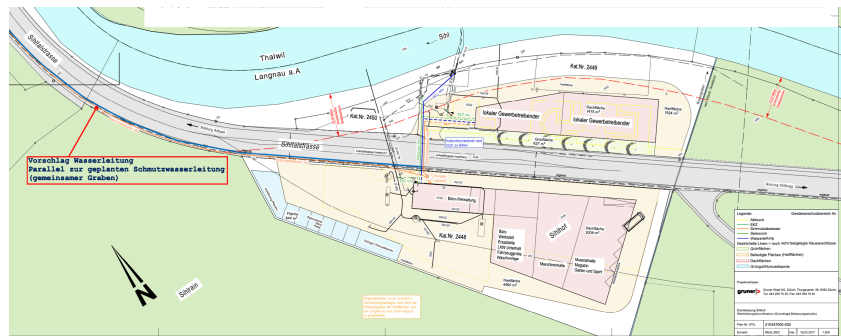
Um Synergien nutzen zu können, ist es sinnvoll und technisch machbar, dass die neue Wasserleitung und die ohnehin notwendige neue Abwasserleitung in einem gemeinsamen Graben zu verlegen.

#### Swisscom

Für den Anschluss des Gebiets an die Telekommunikation wird ebenfalls eine neue, die Sihltalstrasse unterirdisch querende Leitung benötigt. Der Anschluss erfolgt an das Netz der Gemeinde Thalwil.

#### Auszug Werkleitungskoordination Gruner Wepf AG

- Abbruch
- EKZ
- Schmutzabwasser
- Swisscom
- Wasserleitung
- Gestrichelte Linien = noch nicht festgelegte Hausanschlüsse
- Grünflächen
- Befestigte Flächen (Hartflächen)
- Dachflächen
- Grüngut/Humusdeponie



## 4 ANPASSUNG RICHTPLANUNG

### Kommunaler Richtplan Siedlung / Landschaft im Widerspruch zum kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über einen kommunalen Richtplan (Gesamtplan), den die Gemeindeversammlung am 25. Juni 1981 beschlossen hat. Der 1982 genehmigte Gesamtplan wurde bis anhin nicht aufgehoben, weshalb dieses Planungsinstrument berücksichtigt werden muss.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan weist den südwestlichen Teil des Einzonungsperimeters dem Landwirtschaftsgebiet und den nordöstlichen Teil einem allgemeinen Erholungsgebiet zu. Der gesamtüberarbeitete kantonale Richtplan teilt das Gebiet Sihlhof jedoch dem Siedlungsgebiet und der revidierte regionale Richtplan Zimmerberg dem Arbeitsplatzgebiet zu, womit ein Widerspruch besteht. Aufgrund des veralteten Planwerks ist der notwendige Stufenbau (vgl. § 16 Abs. 1 PBG) mit der beabsichtigten Einzonung nicht gewährleistet. Dies bedeutet, dass zusammen mit der Einzonung eine Bereinigung des kommunalen Richtplans erfolgen muss, damit die Vorlage genehmigungsfähig ist.

Die Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplans betrifft vorliegend ausdrücklich nur das Gebiet Sihlhof.

### Anpassung Richtplankarte

Planausschnitte auf der Grundlage des Gesamtplans von 1982

Das Gebiet Sihlhof wird neu dem Industriegebiet zugewiesen. Auch die einzige bestehende Gewerbezone der Gemeinde (G/3.4) liegt im Industriegebiet.

#### Landschaftsplan

	Landwirtschaftsgebiet
	allgemeines Erholungsgebiet
	Gewässer
	Wald

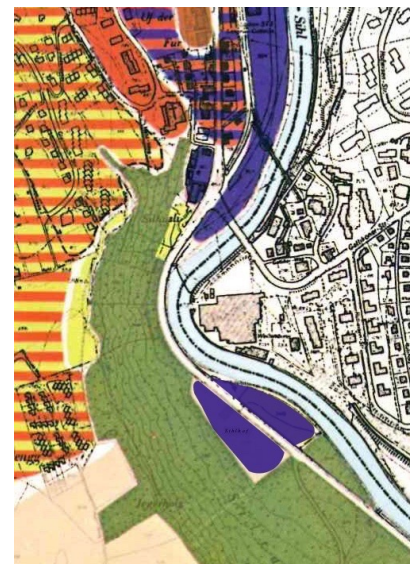
#### Siedlungsplan

	Wohngebiet
	landschaftlich empfindliches Wohngebiet
	Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
	Industriegebiet

Legende



Bisher



Neu

## Anpassung Richtplantext

Der Richtplantext wird im Zusammenhang mit der Einzonung Sihlhof wie folgt angepasst (Änderungen in roter Schrift):

### Siedlungsplan

#### 3.1 *Siedlungsplan*

...

##### 3.1.4 *Kommunale Festlegungen*

...

##### 3.1.4.3 *Industriegebiet*

*In diesem Gebiet sind in der Bau- und Zonenordnung Baumassenziffern festzusetzen.*

*Das Industriegebiet liegt zwischen der Bahn und der Sihl beziehungsweise der Gattikonerbrücke und dem Fussballplatz.*

*Ein weiteres Gebiet liegt bergseits der Sihltalstrasse bei der Gattikonerbrücke. Aus ortsbaulichen Gründen ist hier die Baumasse einzuschränken, um der baulichen Umgebung Rechnung zu tragen.*

*Das dritte Gebiet liegt beidseits der Sihltalstrasse im Sihlhof.*

...

### Landschaftsplan

#### 3.2 *Landschaftsplan*

...

##### 3.2.4 *Kommunale Festlegungen*

...

##### 3.2.4.2 *Erholungsgebiet*

*Als allgemeine Erholungsgebiete werden in Übereinstimmung, z.T. in Ausweitung von bisherigen Freihaltezonen folgende Flächen bezeichnet:*

- *beim Striempelweg vom Langmoos bis Gutzenbüel*
- *südlich der Wolfgrabenstrasse*
- *längs dem Waldrand im Leger*
- *entlang südwestlichem Rand Unterrenggstrasse*
- *entlang östlichem Rand Sihlwaldstrasse*
- *entlang der Sihl im Gontenbach **und im Sihlhof***
- *längs dem Waldrand im Sihlhüsli*

...

## Laufende Revision der Richtplanung

Zurzeit wird der kommunale Richtplan der Gemeinde Langnau am Albis umfassend revidiert. Eine Beschlussfassung der Gemeindeversammlung kann frühestens im Jahre 2024 erfolgen.

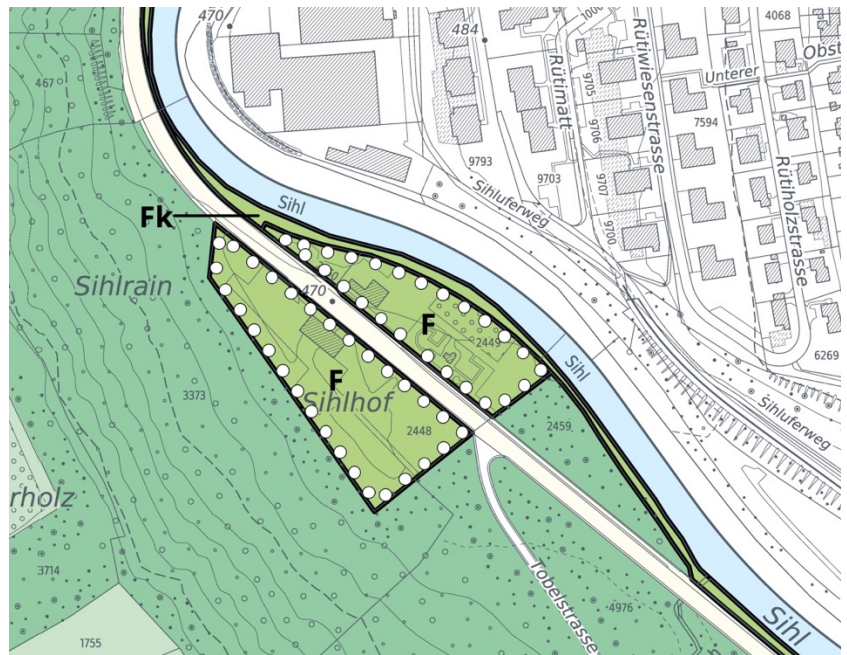
## 5 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

### 5.1 Zonenplan

#### Einzonung Sihlhof

Anstelle der kommunalen Freihaltezone wird eine Gewerbezone GII/3.4 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III eingezont, wobei die Zonengrenze mit der Begrenzung des Gewässerraumes zusammenfällt. Der noch keiner Zone zugewiesene Abschnitt der Sihltalstrasse wird ebenfalls in die GII/3.4 einbezogen. Die Einzonungsfläche beträgt 16'403 m<sup>2</sup>. Davon sind 2'927 m<sup>2</sup> Strassenflächen. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.

#### Bisher: Freihaltezone F

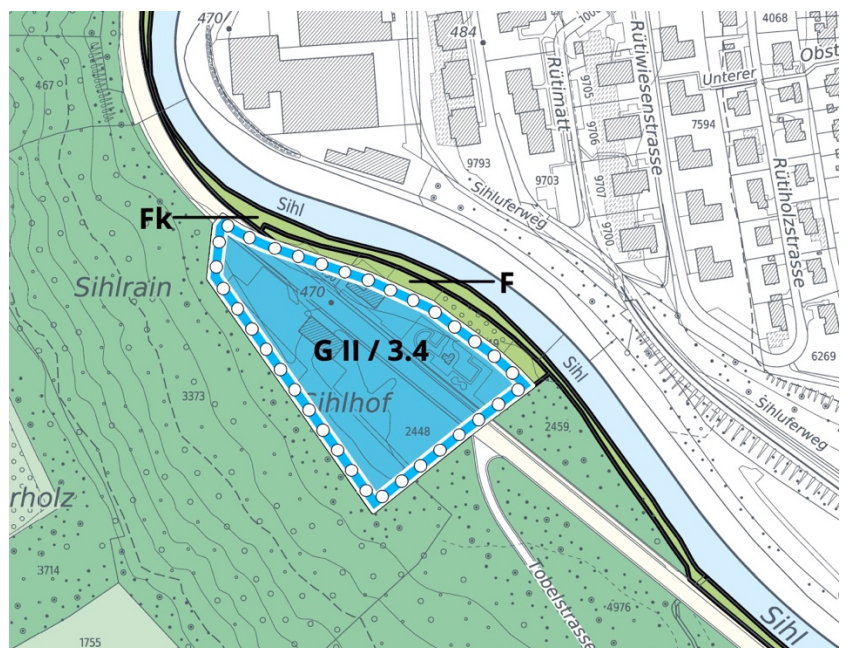


#### Neu: Gewerbezone GII/3.4 ES III mit Gestaltungsplanpflicht Festlegungen

- F** kommunale Freihaltezone
- G** Gewerbezone
- ○ ○ ○ ○ Gestaltungsplanpflicht

#### Informationsinhalte

- beantragte Festlegungen
- Fk** kantonale und regionale Freihaltezone
- Lk** kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone



## 5.2 Bau- und Zonenordnung

### Gestaltungsplanpflicht in Gewerbezone

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 statt in der Freihaltezone festgelegt.

### Schaffung von zwei Gewerbezonentypen

In Ziff. 1.1 wird gemäss Anweisung des ARE in der Vorprüfung ein neuer Zonentyp geschaffen. Die bisherige Gewerbezone G/3.4 wird in GI/3.4 umbenannt (Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig), während die neue Gewerbezone Sihlhof der GII/3.4 zugewiesen wird (Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig).

### Vorgaben zu Grundmassen, Gestaltung und Nutzweise

In Ziff. 5 werden die den vorstehend beschriebenen Zielsetzungen entsprechenden Regelungen gemacht, nämlich:

- Differenzierung der **Grundmasse** (Ziff. 5.1) für die GI/3.4 und die GII/3.4, insbesondere mit einer maximalen Gesamthöhe anstelle der Gebäude- und Firsthöhe im Gebiet Sihlhof
- Differenzierung der **Nutzweise** (Ziff. 5.3) für die GI/3.4 und die GII/3.4 durch Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Gebiet Sihlhof
- Festsetzung der **Gestaltungsplanpflicht** (Ziff. 5.4 Abs. 1)
- **Gestaltungsvorgaben** (Ziff. 5.4 Abs. 2) zur optimalen Berücksichtigung der speziellen Lage sowie zur Ausschöpfung des Naturpotenzials.

### Begründung Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht ist mit einem wesentlichen öffentlichen Interesse zu begründen. Das neue Siedlungsgebiet Sihlhof ist fast vollständig vom 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 sind.

### 5.3 Waldabstandslinienplan Sihlhof

#### Festlegung Waldabstandslinien

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 Schutzzonen grenzen (Sihlwald-Schutzverordnung), ist der Einhaltung eines minimalen Waldabstandes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Gemäss der Vorgabe im Vorprüfungsbericht vom 10. April 2019 sind die Waldabstandslinien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2448 und 2449 entlang der im privaten Gestaltungsplan Sihlhof festgelegten Baufelder auf 15 m Abstand zu legen.

Diese Vorgabe wird in einem separaten Waldabstandslinienplan Sihlhof gesichert.

Die Baubereiche gemäss privatem Gestaltungsplan Sihlhof sind auf diese Waldabstandslinie abgestimmt.

#### Festlegungen

 projektierte Waldabstandslinie

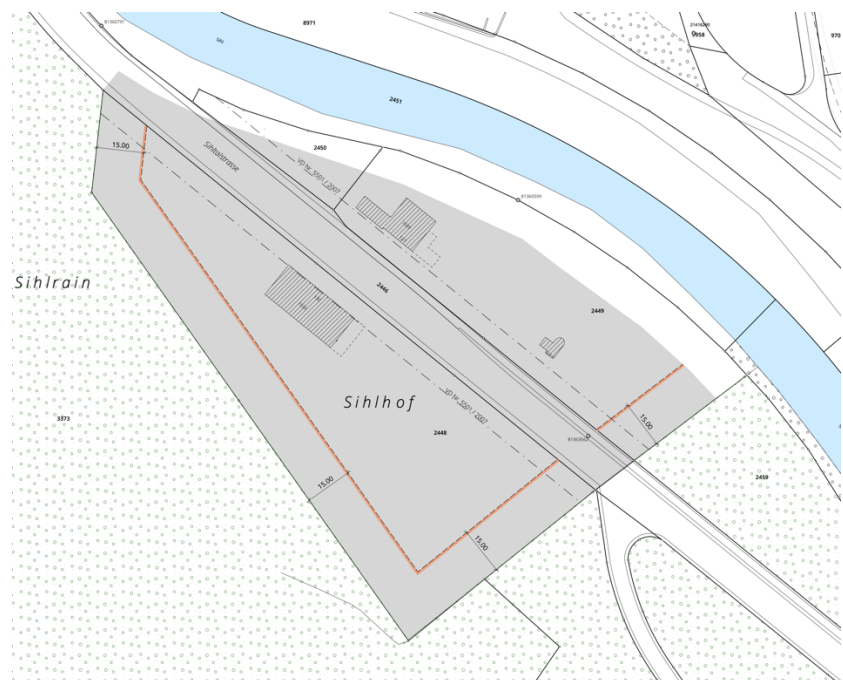
#### Informationsinhalte

 rechtskräftige Waldgrenze

 rechtskräftige Baulinie

 Bauzone

 Wald



## 6 AUSWIRKUNGEN

### 6.1 Umsetzung überkommunale Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Umsetzung Koordinationshinweise  
Sihlhof

Mit der Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet Sihlhof im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie den Regelungen betreffend die Nutzweise im Gestaltungsplan werden die Koordinationshinweise aus dem kantonalen Richtplan, welche die Sicherung des Gebiets als Arbeitsplatzgebiet und die Beschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports vorsehen, vollumfänglich umgesetzt.

Prüfung der Möglichkeiten zur  
Siedlungsentwicklung nach innen

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis weist wenig Arbeitszonen auf. Die einzige reine Gewerbezone der Gemeinde wird hauptsächlich von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht. Der Ausbaugrad der Arbeitszonen betrug im Jahr 2015 bereits rund 71 %. Gemäss der Gemeindestatistik des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich sind die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen praktisch aufgebraucht. Sie betragen im Jahre 2021 etwa 5'000 m<sup>2</sup> oder 1 % der gesamten Geschossflächenreserven in der Gemeinde.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Potenzial in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe praktisch ausgeschöpft. Zudem ist eine Erhöhung der Kapazität durch eine Aufzoning der Gewerbezone Sihlhof aus landschaftlicher Sicht nicht angemessen.

Einbezug des Siedlungsrandes

Das Gebiet Sihlhof liegt inselartig am Siedlungsrand und grenzt direkt an das durchgehend bewaldete Gebiet des Sihlwalds. Mit den Formulierungen zur Freiraumgestaltung in den Bestimmungen des Gestaltungsplans, welche neben gestalterischen Aspekten auch die Erfordernisse des Naturschutzes angemessen berücksichtigen, wird der besonderen Lage des Gebiets Rechnung getragen.

Erhalt geeigneter Flächen für das  
produzierende Gewerbe

Aufgrund der Lage und der bereits heute bestehenden Nutzung des Gebiets Sihlhof durch die Firma Berger Gartenbau kann mit der Einzonung des Gebiets Sihlhof in eine Gewerbezone und den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans eine für gewerbliche Nutzungen gut geeignete Fläche künftig für lokales Gewerbe gesichert werden.

Bodenqualität

Mit der Einzonung des Gebiets Sihlhof werden keine qualitativ hochwertigen Böden beansprucht. Aufgrund der Lage entlang der Staatsstrasse liegt ein Teil des Areals im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Rubrik "Verkehrsträger" und ist somit teilweise belastet.

## Hochwasserschutz

Die Baubereiche B1 und B2 liegen gemäss synoptischer Gefahrenkarte in der gelben Gefahrenzone. In gelben Gebieten droht meistens nur Gefahr für Gebäudeteile unter Niveau oder leicht darüber. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Gemäss § 9a der Hochwasserschutzverordnung (HwSchV) muss die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren nachweisen, ob und welche Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos notwendig sind.

## Regionaler Richtplan Zimmerberg

Gebiet mit Nutzungsvorgabe

Abgestimmt auf den kantonalen Richtplan wird der Sihlhof im regionalen Richtplan Zimmerberg als Arbeitsplatzgebiet mittlerer Nutzungsdichte und von regionaler Bedeutung aufgeführt. Das Gebiet soll als Standort für den bestehenden Gartenbaubetrieb und mässig störende Handwerksbetriebe sowie für Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports fungieren.

Differenzierte Nutzweise,  
Umsetzung Arbeitsplatzgebiet

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt die Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Sihlhof in eine Gewerbezone. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Nutzweise für die einzelnen Baubereiche und verbietet Wohnnutzungen. Die im regionalen Richtplan definierten Massnahmen werden somit vollumfänglich umgesetzt.

Planungswerte

Zur Einhaltung des Planungswertes der ES III wird auf die sichernden Bestimmungen von Art. 9 Abs. 3 und 4 des privaten Gestaltungsplans Sihlhof verwiesen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung in die Gewerbezone zweckmässig.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV dürfen neue Arbeitszonen nur dann ausgeschrieben werden, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Nach aktuellem Stand soll die Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sichergestellt werden. Somit wird für das Einzonungsbegehren eine positive Beurteilung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) notwendig, welche durch die Gemeinde einzuholen und dem Genehmigungsdossier beizulegen ist. Darin ist der Bedarf für die neue Gewerbezone Sihlhof aus regionaler Sicht zu bestätigen.

Die ZPZ hat in ihrer ersten Stellungnahme das Vorhaben aus Sicht der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung positiv beurteilt, weil es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt und die Nutzweise für Gewerbebetriebe massgeschneidert festgelegt wird. Nach der Durchsicht der Stellungnahme lud das ARE die ZPZ ein, die Begründung für den positiven Entscheid mit spezifischen Punkten zu ergänzen. Der abschliessende Bericht vom 31.8.2023 zeigt auf, dass die vorgesehene Einzonung dem Ziel entspricht, Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Die vorgesehene Zonenänderung entspricht somit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen und Vorgaben (Festlegungen regionales Arbeitsplatzgebiet, Sicherung produktives Gewerbe).

## 6.2 Ausbaugrad und Nutzungsdichte

### Bauliche Ausnützung

Der Gestaltungsplan Sihlhof lässt für die bauliche Nutzung eine Baumassenziffer von  $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zu. Dies entspricht den zonengemässen Vorgabe der einzigen momentan bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die vollständige Ausschöpfung des durch den Gestaltungsplan generierten baulichen Potenzials (Ausbaugrad) gut verträglich ist.

In Relation zur Gewerbezone der Gemeinde Thalwil, welche sich direkt an der gegenüberliegenden Uferseite der Sihl befindet und eine Ausnützung von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässt, ist die maximal zulässige Ausnützung von  $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  an der landschaftlich empfindlichen Lage im Sihlhof angemessen.

### Nutzungsdichte

Der regionale Richtplan (Regio-ROK) gibt für das Gebiet Sihlhof eine mittlere Nutzungsdichte von 100 bis 150 Köpfen pro Hektare Bauland) vor. Die neue Gewerbezone umfasst eine ausnützbare Fläche von  $13'476 \text{ m}^2$  (ohne Sihltalstrasse). Aufgrund der Richtplanvorgabe sind somit die Nutzungen auf diesen rund 1.35 ha auf ein Fassungsvermögen von 135-202 Beschäftigten auszurichten.

Das 0.93 ha grosse Areal Süd ist ausschliesslich zur Nutzung durch die Berger Gartenbau AG vorgesehen. Für die Entwicklung von lokalem Gewerbe steht der gesamte nördliche Arealteil mit einer Fläche von 0.42 ha zur Verfügung. In beiden Arealteilen sind keine Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

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  $65 \text{ m}^2$  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  $50 \text{ m}^2$  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.

## 6.3 Wasserversorgung

### Handlungsbedarf

Das Gebiet Sihlhof wird von der Wasserversorgung Thalwil mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt. Derzeit besteht eine einzelne Sticheleitung unter der Sihl hindurch mit einem Innendurchmesser von 125 mm. Für die Versorgungsleitungen von Hydranten in Gewerbe-zonen fordert die aktuell gültige Richtlinie der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) jedoch einen Innendurchmesser von mindestens 150 mm, damit keine unzulässig hohen Fließgeschwindigkeiten im Leitungsnetz auftreten. Die gemäss GVZ-Richtlinie erforderliche Löschwassermenge (3'600 l/min bzw. 300 m<sup>3</sup>) und der benötigte Fließdruck (3,5 bar) können hingegen aufgrund der topografischen Verhältnisse und der bestehenden Wasserversorgungsinfrastruktur von Thalwil zur Verfügung gestellt werden.

Bevor gewerbliche Erweiterungen und Neubauten erstellt werden, sind die dannzumal gültigen Richtlinien der GVZ zu beachten und allfällige Leitungsvergrößerungen zu realisieren.

Anzahl und Standorte von Hydranten sind im Rahmen der Überbauung mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten sowie der Wasserversorgung Thalwil festzulegen.

### Prüfung Anschluss an die Wasserversorgung Langnau am Albis

Der Anschluss unter der Sihl hindurch an das Netz der Wasserversorgung Thalwil wird von der Gemeinde Langnau kritisch beurteilt. Sie berechnet die Schwemmgebühr für die Kanalisation über den Wasserverbrauch und würde es daher begrüßen, wenn die Wasserversorgung über das Netz von Langnau am Albis erfolgen würde. Allenfalls ergeben sich auch Synergien mit dem ohnehin notwendigen Kanalisationsanschluss entlang der Sihltalstrasse.

Eine vertiefte Abklärung durch die Firma Gruner AG hat ergeben, dass ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Langnau a. A. möglich ist. Um Synergien nutzen zu können, ist es sinnvoll und technisch machbar, dass die neue Wasserleitung und die ohnehin notwendige neue Abwasserleitung in einem gemeinsamen Graben zu verlegen.

Nach Realisierung der neuen Leitungen könnte dann die bestehende Wasserleitung unter der Sihl ausser Betrieb genommen werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren für die neuen Gebäude zu koordinieren und festzulegen.

## 6.4 Wald

### Nähe zu Sihlwald

Die Änderung des Richtplans und die darauf basierende Einzonung dürfen nicht zu einem starken Einfluss auf Natur und Umwelt führen. In unmittelbarer Nähe des Sihlwaldes ist diesem Umstand besonders Rechnung zu tragen. Gemäss dem Vorprüfungsbericht des ARE ist darzulegen, wie die für die Erschliessung des Areals für bis zu 200 Arbeitsplätzen benötigte neue Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Parkierung etc. am vorliegenden Standort erfüllt werden kann, ohne die Walderhaltung negativ zu beeinflussen.

### Massnahmen

Folgende Massnahmen tragen zu einer Schonung des Sihlwaldes bei:

- Im Waldabstandslinienplan Sihlhof ist der Waldabstand für Bauten auf minimal 15 m festgelegt. Damit wird die Vorgabe des ARE im Vorprüfungsbericht vom 10. April 2019 umgesetzt.
- Im privaten Gestaltungsplan Sihlhof ist verbindlich festgelegt, dass sowohl im Areal Nord als auch im Areal Süd naturnahe Grünflächen, deren Breite je nach Lage 4-12 m beträgt, an den Waldrand grenzen müssen. Darüber hinaus ist die Situierung und Detailgestaltung dieser Grünflächen und der übrigen Bepflanzung in Absprache mit den für Naturschutz und Wasserbau zuständigen kantonalen Stellen sowie in Zusammenarbeit mit der Stiftung Wildnispark Sihlwald zu planen.
- Die Ausdehnung der speziellen Lagerflächen des Gartenbaubetriebes für Grüngut, Kies, Sand und Steine ist im privaten Gestaltungsplan Sihlhof abschliessend definiert. Ebenso ist vorgegeben, dass diese Lagerflächen zum Waldrand hin mit bis 3.5 m hohen Rückwänden abgegrenzt werden müssen.
- Die Infrastruktur von Wasser, Abwasser und Strom ist in der Werkleitungscoordination der Gruner AG ausgewiesen und tangiert den Sihlwald nicht. Die Wasserzuleitung erfolgt von der Wasserversorgung Thalwil unter der Sihl und der Sihlstrasse hindurch, ebenso die Stromleitung der EKZ. Die Entwässerung erfolgt in einen Schmutzwasserkanal im Strassenkörper der Sihltalstrasse. Die arealinternen befestigten Verkehrsflächen, deren maximale Ausdehnung im privaten Gestaltungsplan Sihlhof festgelegt ist, werden über einen Vorfluter in die Sihl entwässert.
- Die Parkierung wird gemäss dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof in beiden Arealteilen in je einer Tiefgarage organisiert, deren Ein-/Ausfahrten nahe an der Sihltalstrasse liegen. Da der Warenumschlag des Gartenbaubetriebes sowie die Durchfahrten über Einbahnschlaufen Platz benötigen, ist die Anzahl oberirdischer Abstellplätze beschränkt.

Die aufgeführten Massnahmen bieten Gewähr für eine waldverträgliche Lösung. Die Koordinationspflicht mit kantonalen Stellen und der Stiftung Wildnispark Sihlwald stellt sicher, dass die geplanten Arealnutzungen namentlich in unmittelbarer Waldrandnähe keine negativen Auswirkungen entfalten.

Abbildung privater Gestaltungsplan  
Sihlhof mit Baubereichen, Lagerflächen,  
Grünflächen und Erschliessungsflächen

-  Geltungsbereich
-  Baubereich Hauptgebäude
-  Begrünte Fassade
-  Spezielle Lagerflächen  
(Grüngut, Kies, Sand, Steine)
-  Koordinatenpunkte
-  Grünflächen
-  Befahrbare Grünfläche
-  Bäume (schematisch) / Hecke
-  Verkehrsflächen
-  Zu-/Wegfahrt  
(mit Anordnungsbereich)
-  Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen  
(mit Anordnungsbereich)



## 6.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

### Einzonungen

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt die Einzonung des Gebietes Sihlhof.

### Abgabesatz

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

### Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

### Mehrwert

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Einzonung) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons folgender Mehrwert:

Prognostizierter Mehrwert  
Prognostizierter Mehrwertabgabe

	Fr. 3'640'601.-
	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).

### Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert.

### Vorabklärung mit dem ARE

Mit E-Mail vom 23. März 2023 hat die im kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) für den Mehrwertausgleich zuständige Juristin einige Fragen des Planers mit folgenden Kernaussagen beantwortet:

- Eine Mehrwertprognose mit dem Landpreismodell ist im Hinblick auf die Gemeindeversammlung möglich, allerdings sind die Werte für die Gewerbezone statistisch nicht gut abgestützt und es besteht eine grosse Unsicherheit.
- Eine individuelle Schätzung darf erst nach der Festsetzung der Einzonung in Auftrag gegeben werden.
- Falls der Grundeigentümer eine individuelle Schätzung vor der Festsetzung beauftragen möchte, hat er die Schätzung in eigenem Auftrag zu vergeben und trägt die Kosten, falls das Gutachten hinfällig wird (infolge Nichtfestsetzung oder Nichtgenehmigung).
- Der Grundeigentümer musste eine Teilfläche von Kat.-Nr. 2450, die in der Freihaltezone liegt, vom Kanton kaufen. Der Kanton hat für dieses Land 250.- Fr./m<sup>2</sup> verlangt. Dieser Umstand kann beim Landpreismodell noch nicht berücksichtigt werden. Nach festgesetzter Einzonung kann dieser Sachverhalt aber geprüft werden. Dasselbe gilt für die Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzweise (nur Gewerbebetriebe, keine Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig).

## 6.6 Fazit

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Mit der punktuellen Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplans (Gesamtplan) besteht für das Gebiet Sihlhof eine auf allen Stufen widerspruchsfreie Richtplanung.
- Im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft", welche den Erhalt von Arbeitsplätzen und deren Lageoptimierung fördert, Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen sind in den bestehenden Arbeitszonen weitgehend ausgeschöpft. Mit der Ausscheidung einer neuen Gewerbezone im Gebiet Sihlhof wird in den Arbeitszonen eine zusätzliche Kapazität von rund 200 Arbeitsplätzen bzw. 148 Köpfen/ha geschaffen. Damit wird die im regionalen Richtplan vorgesehene mittlere Nutzungsdichte von 100 bis 150 Köpfen pro Hektare Bauland respektiert.

- Der Sihlhof ist für die Nutzung als Arbeitsplatzgebiet gemäss Richtplan nachweislich der richtige Ort. Mit der Einzonung des Areals und der näheren Bestimmung der Nutzweise mittels Gestaltungsplan kann die „richtige Entwicklung“ ermöglicht werden. Die ZPZ hat im Rahmen ihrer ersten Stellungnahme zur Arbeitszonenbewirtschaftung die Zweckmässigkeit der Einzonung festgestellt. Nach Durchsicht der Unterlagen lud das ARE die ZPZ ein, spezifische Punkte zu untersuchen und im Bericht festzuhalten. Der abschliessende Bericht vom 31.8.2023 zeigt auf, dass die vorgesehene Einzonung dem Ziel entspricht, Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Die vorgesehene Zonenänderung entspricht somit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen und Vorgaben (Festlegungen regionales Arbeitsplatzgebiet, Sicherung produktives Gewerbe).  
Der Vorstand der ZPZ hält in seinem Beschluss vom 14.9.2023 fest, dass die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Einklang mit den Zielsetzungen und den Absichten des regionalen Richtplans Zimmerberg stehen.
- Die Gestaltungsplanpflicht trägt mit naturbezogenen Vorgaben der direkt an das Waldschutzgebiet Sihlwald und das BLN-Gebiet grenzenden Lage Rechnung.
- Sowohl die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung als auch der Gestaltungsplan bedingen keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplan basieren auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs im Umgang mit den Arbeitszonen über das ganze Gemeindegebiet.

## 7 MITWIRKUNG

### 7.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

#### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof am 18. Dezember 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die Unterlagen wurden vom 25. Januar bis 25. März 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

#### Anhörung

Die Vorlagen wurden den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet.

Die ZPZ hat drei Anträge gestellt, die in der Weiterbearbeitung der Vorlage berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Thalwil hat einen Antrag gestellt, dem ebenfalls stattgegeben worden ist. Die übrigen Nachbargemeinden haben keine Anträge gestellt.

#### Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Es sind zwei Einwendungen mit insgesamt drei Anträgen eingegangen. Diese konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anliegen sind gemäss § 7 PBG im Bericht zur Mitwirkung abgehandelt und die Nichtberücksichtigung begründet.

### 7.2 Vorprüfung durch das ARE

#### Vorprüfung ursprüngliches Umzonungs- und Gestaltungsplan-Konzept

Im Rahmen eines ersten Entwurfs des privaten Gestaltungsplans Sihlhof hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) bereits einmal zur beabsichtigten Umzonung der Freihaltezone in eine Gewerbezone Stellung genommen. Der damalige Vorprüfungsbericht datiert vom 3. August 2012. Die Vorlage wurde anschliessend wegen des Einzonungsstopps im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative sistiert.

#### 1. Vorprüfung Einzonung und aktueller Gestaltungsplan

Die Einzonung Sihlhof wurde in einer früheren Fassung bereits einmal durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der damalige 1. Vorprüfungsbericht datiert vom 28. Mai 2018.

## 2. Vorprüfung Einzonung und aktueller Gestaltungsplan

Die in der 2. Vorprüfung vom 10. April 2019 festgehaltenen Auflagen sind in die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung eingeflossen. Folgende Auflagen der letztgenannten Vorprüfung sind in der vorliegenden überarbeiteten Fassung vollumfänglich berücksichtigt:

- Die Darstellung im Zonenplan entspricht den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).
- Auf die Bezeichnung einer kantonalen Landwirtschaftszone im Bereich des Uferstreifens (bzw. des Gewässerraumes) wird verzichtet.
- Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht beschränkt sich auf den Bereich der neuen Gewerbezone.
- Der Waldabstand gemäss § 66 PBG ist im neuen Waldabstandlinienplan Sihlhof definiert.
- Die Formulierung zur Nutzweise in Art. 6 Abs. 3 BZO ist so angepasst, dass auch nicht störende Betriebe zulässig sind.
- Im erläuternden Bericht sind die Auswirkungen der mit der Einzonung zu erwartenden Nutzungssteigerungen auf den Wald näher dargelegt.
- Bei der ZPZ wurde zum Thema Arbeitszonenbewirtschaftung eine Stellungnahme eingeholt, welche den Bedarf für die Gewerbezone aus regionaler Sicht bestätigt. Eine erste Stellungnahme hat die Zweckmässigkeit der Einzonung positiv beurteilt. Nach Durchsicht der Unterlagen lud das ARE die ZPZ ein, spezifische Punkte zu untersuchen und im Bericht festzuhalten. Der abschliessende Bericht vom 31.8.2023 zeigt auf, dass die vorgesehene Einzonung dem Ziel entspricht, Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Die vorgesehene Zonenänderung entspricht somit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen und Vorgaben (Festlegungen regionales Arbeitsplatzgebiet, Sicherung produktives Gewerbe).

## 7.3 Festsetzung und Genehmigung

### Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) wird zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 zur Festsetzung unterbreitet.

Sollte die Einzonungsvorlage von der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, würde auch die Vorlage zum Gestaltungsplan gegenstandslos, weil die Einzonung eine Voraussetzung für den Gestaltungsplan darstellt. Umgekehrt bleibt hingegen die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bei einer Zustimmung zur Einzonung und einer Ablehnung des Gestaltungsplans genehmigungsfähig, da die Gestaltungsplanpflicht auch mit einem anderen Gestaltungsplan erfüllt werden könnte.

**Genehmigung und Rekursfrist**

Nach der Festsetzung sind die Vorlagen von der Baudirektion zu genehmigen. Die Genehmigung ist durch die Gemeinde zu publizieren (§ 5 Abs. 3 PBG). Anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist (§ 329 PBG).

**Inkrafttreten**

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## **8 SCHLUSSBEMERKUNG**

**Kommunales und regionales Interesse**

Eine im Auftrag der kantonalen Fachstelle für Raumplanung durchgeführte Standortsuche hat ergeben und bestätigt, dass in der gesamten Region Zimmerberg und angrenzenden Gebieten keine verfügbaren Reserven für produzierendes Gewerbe bestehen, welches vergleichsweise flächenintensiv und bezüglich branchenüblicher Lärm- oder Staubentwicklung auf entsprechend geeignete Standorte angewiesen ist. Denn die Verdrängung von produzierenden KMU aus der Agglomeration Zürich erfolgt oft mangels genügender Aussenflächen sogar in Zonen, welche derartige Betriebe im Prinzip zulassen. Im Laufe der Zeit werden diese Zonen oft derart dicht überbaut, dass Betriebe wie Spenglereien, Baugeschäfte und Gartenbaubetriebe oder auch holzverarbeitende Betriebe keine Manövrier- und Umschlagsflächen mehr zur Verfügung haben.

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 vom 31.8.2023 zeigt auf, dass die vorgesehene Einzonung dem Ziel entspricht, Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Die vorgesehene Zonenänderung entspricht somit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen und Vorgaben (Festlegungen regionales Arbeitsplatzgebiet, Sicherung produktives Gewerbe).

Der Vorstand der ZPZ hält in seinem Beschluss vom 14.9.2023 fest, dass die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Einklang mit den Zielsetzungen und den Absichten des regionalen Richtplans Zimmerberg stehen.

**Einzonung Sihlhof ist recht- und zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Einzonung der Freihaltezone recht- und zweckmässig ist.

Sie ermöglicht die Realisierung des Werkhofs der Berger Gartenbau an einem optimalen Standort und sichert den Standort langfristig für produzierendes Gewerbe.



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 15.11.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 15.11.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002619

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Langnau a.A. - Bauamt, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Einzonung Sihlhof", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8135 Langnau am Albis

### **Angaben zum Inhalt:**

Die Gemeindeversammlung Langnau am Albis hat mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "Einzonung Sihlhof" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 2. Juli 2024 die Genehmigung verfügt (KS-0037/24). Die Akten lagen vom 30. August 2024 bis 29. September 2024 zur Einsicht auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Oktober 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "Einzonung Sihlhof" tritt am Tag nach der Publikation, dem 16. November 2024, in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Langnau a.A. - Bauamt  
Neue Dorfstrasse 14  
8135 Langnau am Albis