

**Planung und Bau**  
**Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung**  
**Gewässerabstandslinie am Rietbach»**

**Antrag und Weisung**  
**an das Stadtparlament**

18. Oktober 2023



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» wird festgesetzt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
4. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
5. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung
  - c) Abteilung Planung und Bau





## Bericht/Weisung

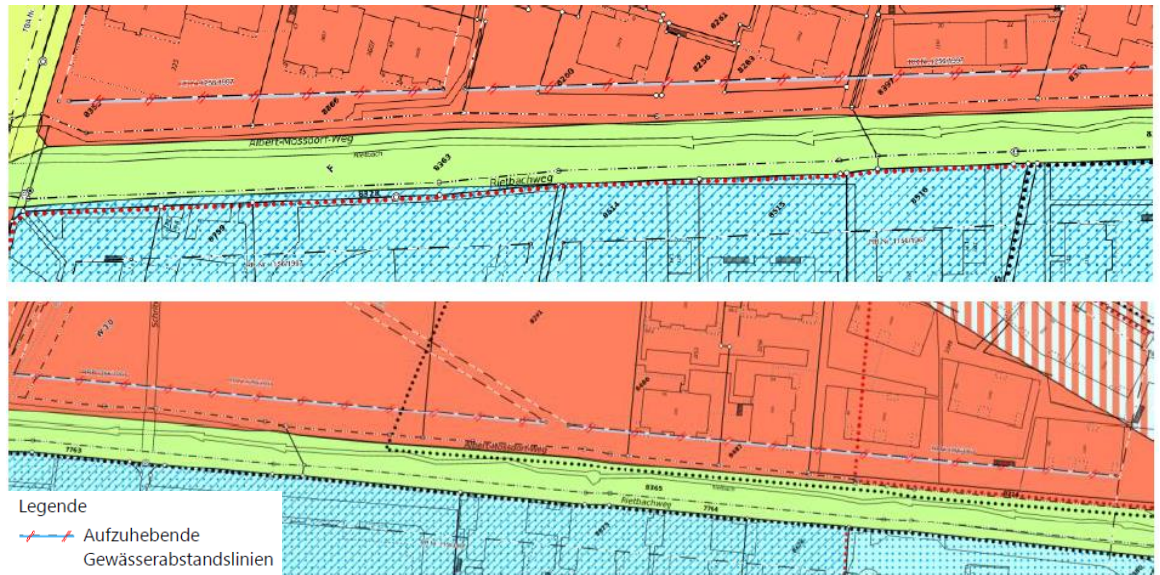
### Das Wichtige in Kürze

In der Stadt Bülach existiert ausschliesslich einseitig entlang des Rietbachs eine Gewässerabstandslinie, welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Seit März 2023 sind in Bülach bei allen kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet Gewässerräume festgesetzt, welche die Uferräume schützen und verhindern, dass die Gewässer stärker zugebaut werden. Zusätzliche Regelungen in der Bau- und Zonenordnung durch Gewässerabstandslinien erübrigen sich. Durch die ersatzlose Aufhebung der Gewässerabstandslinie entlang des Rietbachs wird eine übersichtlichere Gesamtsituation geschaffen.

### Ausgangslage

In der Stadt Bülach wurden am 18. März 2023 die kommunalen Gewässerräume im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf § 15 h der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) festgelegt, so auch entlang des öffentlichen Fliessgewässers Rietbach. Der Gewässerraum verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden, und schützt ihre Uferbereiche. Mit der Festlegung des Gewässerraums werden die Anforderungen der Gewässernutzung, des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung und des Landschaftsschutzes grundsätzlich gesichert.

Auf dem Gebiet der Stadt Bülach gibt es ausschliesslich auf der einen Seite entlang des Rietbachs eine Gewässerabstandslinie (RR Nr. 1256/1997), welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Die Gewässerabstandslinie ist in vier Abschnitte geteilt und weist einen Abstand von 14 - 15 Meter ab dem rechten Ufer des Rietbachs auf. Der Rietbach weist im massgebenden Bereich gemäss übergeordneten Grundlagen eine «wenig beeinträchtigte» Ökomorphologie und einen geringen Revitalisierungsnutzen auf.



### Erwägungen

Nach Aufhebung der Gewässerabstandslinie gilt im massgebenden Bereich der Gewässerraum sowie der zonengemässe Grundabstand. Aufgrund des Verlaufes des Rietbaches resp. der Parzellengrenzen handelt es sich um die am meisten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, weshalb der grosse Grundabstand von 10 Meter einzuhalten ist. Der Abstand der Gewässerabstandslinie gegenüber der Parzellengrenzen schwankt in etwa zwischen 7 bis 9 Meter. Somit hat die Aufhebung der Gewässerabstandslinie keinen wesentlichen Einfluss auf die Stellung der Gebäude sowie zukünftige Neubauten resp. auf die Abstände gegenüber dem Gewässer. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie führt zu keiner Veränderung der orts-baulichen Situation.

### Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde der Baudirektion des Kantons Zürichs, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 wurde die Stellungnahme der Stadt Bülach zugestellt und es sind keine Genehmigungsvorbehalte zu entnehmen. Zudem sind aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger vom 5. Mai bis am 3. Juli 2023 keine Einwendungen eingegangen.

### Nächste Schritte

Aufgrund der in Aussicht gestellten kantonalen Genehmigung folgt nun die kommunale Festsetzung, welche dem Stadtparlament obliegt.



Mit der Zustimmung dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung – vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Die Rechtskraft der Vorlage ist dann wiederum öffentlich bekannt zu machen.

### **Kosten**

Durch die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» entstehen keine Folgekosten für die Stadt Bülach.

### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Im Falle einer Ablehnung kann keine Bereinigung der sich überlagernden, geltenden Bestimmungen vorgenommen werden und die Gesamtsituation bleibt unübersichtlich.

### **Fazit**

Mit der Festlegung des Gewässerraums werden die Anforderungen der Gewässernutzung, des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung und des Landschaftsschutzes grundsätzlich gesichert. Für eine übersichtliche und bereinigte Ausgangslage soll die Gewässerabstandslinie entlang des Rietbachs aufgehoben werden.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Olivia Wohlgemuth, Projektleiterin Stadtplanung, 044 863 14 69, [olivia.wohlgemuth@buelach.ch](mailto:olivia.wohlgemuth@buelach.ch)

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller.



**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 395)

**Beilagen:**

1. Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach», Plan Situation 1:1000, 04. Oktober 2023
2. Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach», Planungsbericht nach RPV Art. 47, 04. Oktober 2023

# Teilrevision Nutzungsplanung, Aufhebung Gewässerabstandslinie

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Bülach, 4. Oktober 2023 / bl.1059 / Gul



member of  
**suisse.ing**



Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Auftraggeberin      Stadt Bülach  
Bearbeitung         Gossweiler Ingenieure AG  
Version                3.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	10.02.2023	Gul	1. Entwurf
2.0	30.03.2023	Gul	Fassung für Vorprüfung
3.0	07.08.2023	Gul	Fassung für Festsetzung und Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Mitwirkung und Anhörung	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Bund	6
3.2	Kanton	6
3.3	Region	8
3.4	Gemeinde	8
4	Erläuterungen zur Revision	10
5	Auswirkungen	12

## 1 Ausgangslage

### Anlass

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit der Verfügung vom 11. Januar 2023 den kommunalen Gewässerraum im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV der Stadt Bülach festgelegt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Festlegung des kommunalen Gewässerraums im Siedlungsgebiet der Stadt Bülach trat am Tag nach der Publikation (18. März 2023) in Kraft.

Mit der Festlegung des Gewässerraums ist die Aufhebung von bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien im Rahmen einer Teilrevision sinnvoll, da die Anforderungen des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung, des Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung mit dem Gewässerraum grundsätzlich gesichert werden.

Aufgrund der Festlegung des Gewässerraumes möchte die Stadt Bülach die vorhandenen Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fliessgewässers "Rietbach" aufheben.

Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- ◆ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV vom 9. August 2023
- ◆ Plan Aufhebung Gewässerabstandslinie vom 9. August 2023

### Verfahren

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Planungsbericht gem. Art. 47 RPV und Gewässerabstandslinienplan)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Stadtrat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und zuhanden öffentlicher Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen der Vorprüfung
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Festsetzung der Revisionsvorlage durch das Stadtparlament
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)



## 2 Mitwirkung und Anhörung

Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde am 26. April 2023 vom Stadtrat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2023 zur Revision Stellung genommen.

Die Darstellung des ÖREB-Plans wurde entlang der Vorgaben der VDNP überarbeitet. Die Titelblätter des Plans und des Planungsberichtes wurden ebenfalls angepasst, damit ersichtlich ist, dass es sich um eine Revision der Nutzungsplanung handelt. Zudem wurde der Erlassvermerk angepasst, da die Aufhebung in der Kompetenz des Stadtparlaments liegt. Der Planungsbericht wurde mit den ortsbaulichen Auswirkungen durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinie ergänzt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. Mai 2023 bis 3. Juli 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jeder zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden Bachenbülach, Winkel, Hochfelden, Glattfelden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben sich bedankt und verzichteten auf eine Stellungnahme.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Ein Bericht zu den Einwendungen ist daher hinfällig.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bund

Die Sachpläne und Bundesinventare enthalten keine Aussagen, welche die Aufhebung der Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Gewässers "Rietbach" in der Stadt Bülach betreffen.



#### 3.2 Kanton

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) ist Bülach als kantonales Zentrumsgebiet mit urbaner Wohnlandschaft eingetragen. In der urbanen Wohnlandschaft besteht der Handlungsbedarf "massvoll entwickeln":

- ◆ Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- ◆ Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- ◆ Sozialräumliche Durchmischung fördern
- ◆ Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- ◆ Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- ◆ Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- ◆ Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- ◆ Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- ◆ Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Legende

-  Kantonales Zentrumsgebiet
-  Urbane Wohnlandschaft

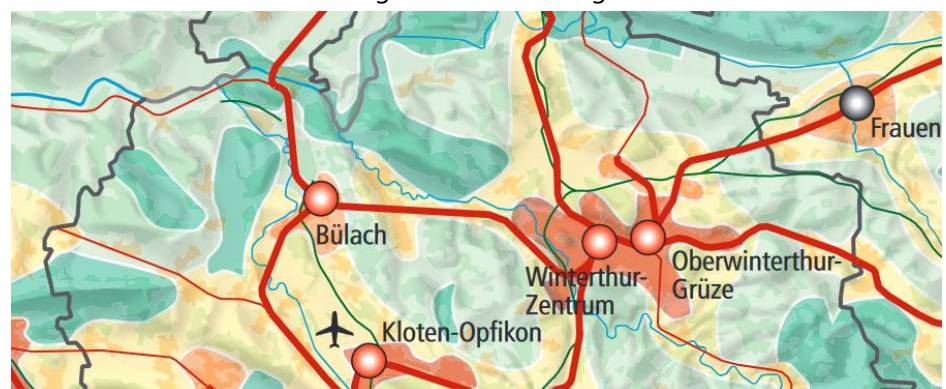




Abbildung 1 Auszug ROK-ZH, Handlungsräume im Grossraum Zürich

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates am 6. Februar 2023 festgesetzt. Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" befinden sich im Siedlungsgebiet.

## Legende

-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Bereich Gewässerabstandslinie

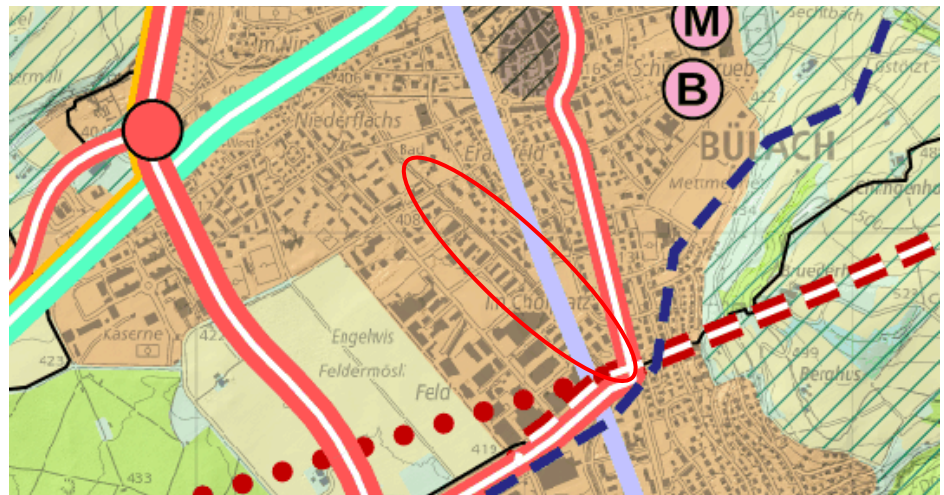







Abbildung 2 Auszug Kantonaler Richtplan, Stand Februar 2023

Der "Rietbach" fließt von der Gemeinde Bachenbülach unter der Grenzstrasse hindurch bis zur Mündung in den Furtbach. Das Fließgewässer wurde in der Vergangenheit revitalisiert, hat gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung daher heute einen geringen Revitalisierungsnutzen und weist eine "natürliche / naturnahe" und "wenig beeinträchtigte" Ökomorphologie auf.

### 3.3 Region

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde durch Beschluss des Regierungsrats am 15. September 2021 festgesetzt. Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" liegen zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Arbeitsplatzgebiet. Es besteht eine hohe bauliche Dichte.

- Legende
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
  -  Arbeitsplatzgebiet (bestehend)
  -  Hohe bauliche Dichte (bestehend)
  -  Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung (bestehend)
  -  Bereich Gewässerabstandslinie

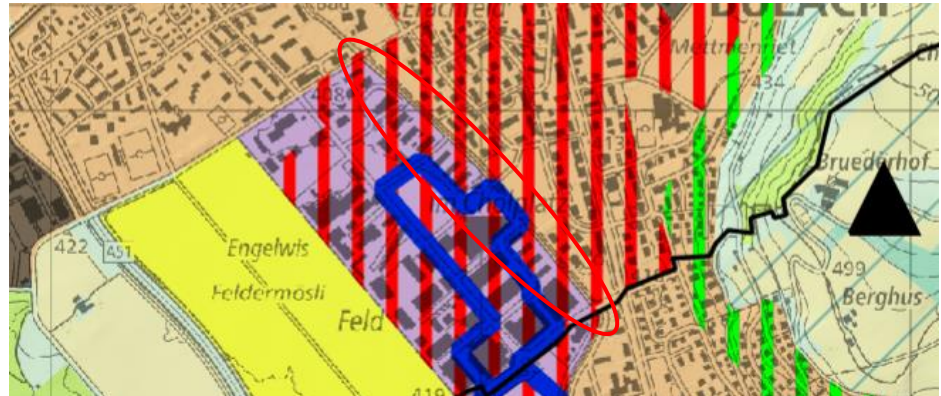






Abbildung 3 Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand September 2021

### 3.4 Gemeinde

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung

Die Stadt Bülach hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne gemäss Beschluss des Stadtrates vom 13. Februar 2019. Daraus wurde ein Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte erstellt. Der Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte zeigt auf, in welchen Gebieten der Stadt künftig wie viele Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare wohnen und arbeiten sollen.

Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" liegt zwischen dem Gebiet für "Hohe Nutzungsdichte" und dem Gebiet "Kommunale Arbeitsplätze". Der Bereich des Gewässers ist als Freihalte- und Erholungsgebiet ausgeschieden.

- Legende
-  Hohe Nutzungsdichte (150-300 EB/ha)
  -  Kommunale Arbeitsgebiete
  -  Freihalte- und Erholungsgebiete
  -  Bereich Gewässerabstandslinie

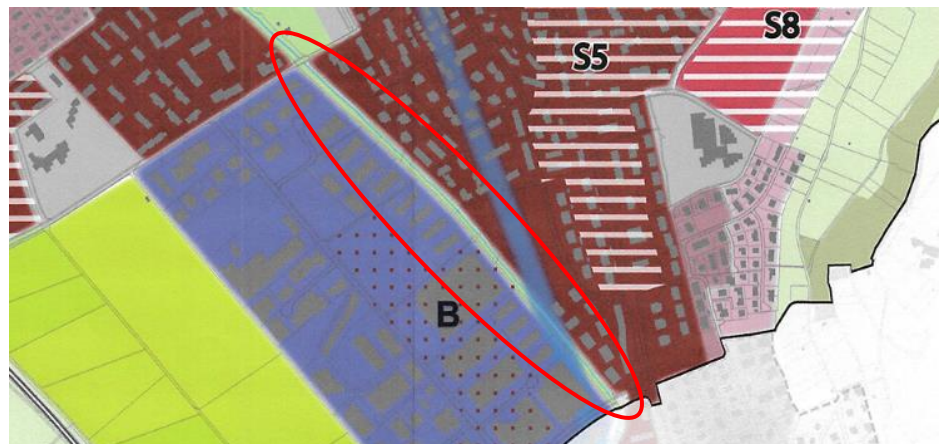


Abbildung 4 Auszug Kommunaler Teilrichtplan Siedlung, Stand Mai 2022



## Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Rietbach ist der Freihaltezone F zugewiesen. Die östliche Seite der Freihaltezone grenzt an die Wohnzone W 3.0 und auf der westlichen Seite an die Industriezone I 6.0.

## Legende




-  Wohnzone W 3.0
-  Industriezone I 6.0
-  Freihaltezone F



Abbildung 5 Auszug ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Stand Februar 2023

## 4 Erläuterungen zur Revision

Gewässerabstandslinie  
RR Nr. 1256/1997

Auf dem Gebiet der Stadt Bülach existiert ausschliesslich entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" (Gewässernummer 6016) eine Gewässerabstandslinie (RR Nr. 1256/1997), welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Die Gewässerabstandslinie ist in vier Abstandslinien geteilt und weist einen Abstand zwischen 14 m bis 15 m gegenüber dem Rietbach auf.

Legende

— Gewässerabstandslinien






Abbildung 6 Auszug gedreht ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Stand Februar 2023

Festlegung Gewässerraum

In der Stadt Bülach wurden die kommunalen Gewässerräume im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV festgelegt. Hierzu gehört ebenfalls der Gewässerraum entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach". Im Bereich der aufzuhebenden Gewässerabstandslinien wurde der Gewässerraum entsprechend der Gewässerparzelle festgelegt.

Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und stellt sicher, dass die Gewässer nicht stärker zugebaut werden. Dadurch steht dem Gewässer heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung.

Legende

-  Festgelegter Gewässerraum
-  Festgelegte Gewässerabstandslinie
-  Fließgewässer offen mit eigener Parzelle

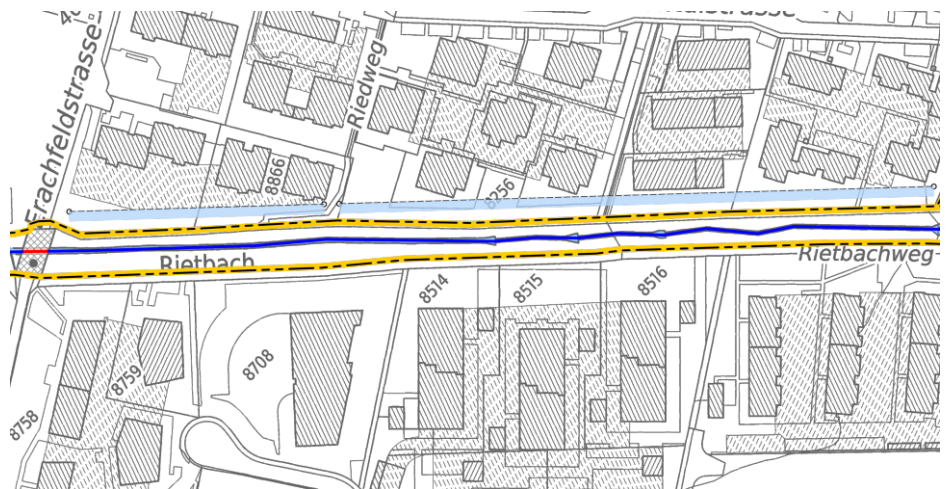



Abbildung 7 Ausschnitt Gewässerraum-Festlegung Rietbach, Stand März 2023

## Aufhebung Gewässerabstandslinien

Die Gewässerabstandslinien RR Nr. 1256/1997 werden aufgehoben, da der Raum für das öffentliche Fließgewässer "Rietbach" (Gewässernummer 6016) mit dem festgelegten Gewässerraum gesichert ist.

Ohne Gewässerabstandslinien können Hoch- und Tiefbauten bis zum Gewässerraum gebaut werden. Der vorliegende Gewässerraum entspricht der Gewässerparzelle. Gegenüber der Parzellengrenze gilt gem. Art. 4.1.1 Abs. 1 BZO in der Wohnzone 3.0 ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Gemäss Art. 11.2 BZO gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.

## Legende

 Aufzuhebende  
Gewässerabstandslinien

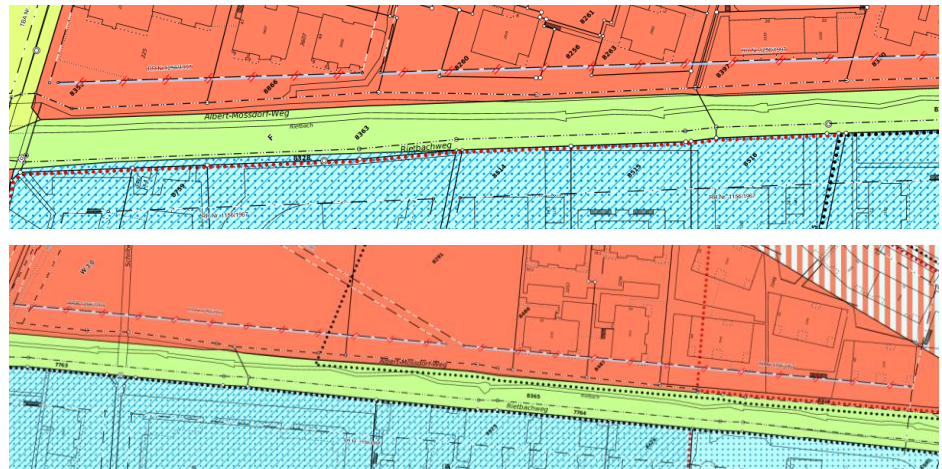


Abbildung 8 Ausschnitt Aufhebung Gewässerabstandslinie, Stand August 2023

## 5 Auswirkungen

Der "Rietbach" weist im massgebenden Bereich gemäss übergeordneten Grundlagen eine "wenig beeinträchtigte" Ökomorphologie und einen geringen Revitalisierungsnutzen auf. Zusätzliche Regelungen durch Gewässerabstandslinien in der BZO erübrigen sich aufgrund des festgelegten Gewässerraums.

Nach Aufhebung der Gewässerabstandslinie gilt im massgebenden Bereich der zonengemässe Grundabstand. Aufgrund des Verlaufes des Rietbaches resp. der Parzellengrenzen handelt es sich um die am meisten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, weshalb der grosse Grundabstand von 10 m einzuhalten ist. Der Abstand der Gewässerabstandslinie gegenüber der Parzellengrenze schwankt zwischen 7 m bis 9 m. Somit hat die Aufhebung der Gewässerabstandslinie keinen wesentlichen Einfluss auf die Stellung der Gebäude sowie zukünftige Neubauten resp. auf die Abstände gegenüber dem Gewässer. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie führt zu keiner Veränderung der ortsbaulinien Situation.

Durch die ersatzlose Aufhebung der Gewässerabstandslinien RR Nr. 1256/1997, entlang des Fliessgewässers "Rietbach", wird eine übersichtlichere Gesamtsituation geschaffen. Die Anpassung zieht keine negativen Auswirkungen mit sich.

Die erlaubte Nutzweise des Gewässerraums wird in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Bauten und Anlagen sind sowohl ober- als auch unterirdisch innerhalb des Gewässerraumes nicht zulässig. Anlagen wie Gartenplatten, Sitzplätze, Belüftungsschächte, Balkonvorsprünge etc. dürfen folglich nicht im Gewässerraum erstellt werden. Die Bauten und Anlagen dürfen, vorbehalten anderer Abstandsregelungen, direkt an den Gewässerraum angrenzen.

Werden Bauten unmittelbar am Gewässerraum erstellt, steigt der Druck auf den Gewässerraum / das Gewässer. Deshalb muss der Vollzug der Gewässerschutzgesetzgebung mit einer konsequenten Handhabung bei der Baubewilligungsprüfung gewährleistet werden.



Kanton Zürich  
**Stadt Bülach**

Teilrevision Nutzungsplanung  
**Aufhebung Gewässerabstandslinie**

Grundzonenplan 1:1000

**Öffentliche Auflage vom:** 5. Mai bis 3. Juli 2023

**Vom Stadtparlament festgesetzt**  
**Beschluss Nr. vom**

Der Parlamentspräsident: Die Parlamentssekretärin:

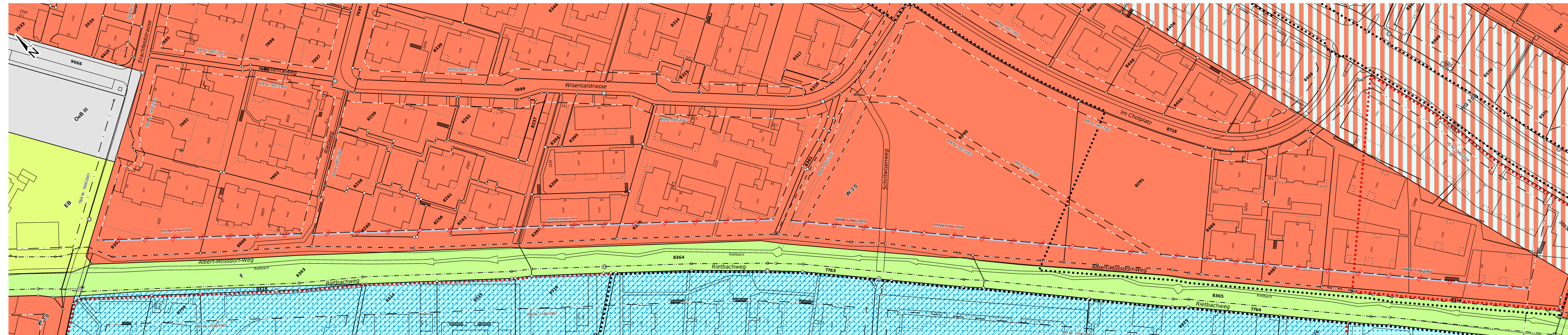
Thomas Obermayer Sandra Lobsiger

**Von der Baudirektion genehmigt**  
**Verfügung Nr. vom**

Für die Baudirektion

**Verfasser** Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach

Plan Nr. 1	Bearbeiter: Otg	Erstellungsdatum: 03.04.2023	Datum Druck: 04.10.2023	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 26.06.2023, © Amtliche Vermessung
------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------	---



**Beantragte Festlegungen**

Aufzuhebende Gewässerabstandslinien

**Informationsinhalte:**

Gewässerraum

Verkehrsbaulinien

W 3.0 Wohnzonen

WG 3.0A Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

I 6.0 Industriezonen

I 7.0 Industriezonen

OeB Zonen für öffentliche Bauten

EB Erholungszone

F Freihaltezone

**ES**

Kommunalen Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften

Gebäudeabmessung einschränkend

Betriebsart einschränkend

