

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Christian Brodmann, dipl. Arch. HTL, Raumplaner FSU

Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 16

christian.w.brodmann@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Hauptstrasse 42

5737 Menziken

12. Juni 2026

ABSCHLIESSENDE VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.259 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Menziken

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Bau- und Nutzungsordnung (BNO) / Zusammengelegte Fassung BNO Burg und Menziken

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. Mai 2026 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen an Nutzungspläne – mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte. Zudem sind wichtige Hinweise enthalten.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Hinweis zur Beschlussfassung: Das zuständige Organ kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 1 BauG). Zu ändernde Teile sind zur Überarbeitung an die Behörde zurückzuweisen. Als wesentlich gelten alle Änderungen, die nicht unwesentlich sind gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG. Änderungen an den BNO-Bestimmungen gelten dann als unwesentlich, wenn sie offensichtliche Fehler korrigieren oder präzisieren, ohne den Sinn der Bestimmung zu verändern.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Christian Brodmann

Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter

Beilagen

- Abschliessender Vorprüfungsbericht

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

12. Juni 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.259 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Menziken
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Bau- und Nutzungsordnung (BNO) / Zusammengelegte Fassung BNO Burg und Menziken

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 20. Februar 2026

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. Februar 2026
- BNO Zusammenführungs-Synopse vom 20. Februar 2026

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinden Burg und Menziken haben per 1. Januar 2023 zur Gesamtgemeinde Menziken, mit Sitz der Gemeindeverwaltung in Menziken, fusioniert. Die Nutzungspläne beider Gemeinden wurden im November 2016 von der jeweiligen Gemeindeversammlung beschlossen und 2017 durch den Regierungsrat genehmigt. Diese Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung erfolgten zeitgleich durch das gleiche Planungsbüro und soweit möglich aufeinander abgestimmt. Im Zuge der Fusion soll eine Harmonisierung und Zusammenführung beider BNO erfolgen. Damit ist auch eine Erleichterung von Verwaltungsvorgängen beabsichtigt.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Zusammenführung der BNO ohne materielle Änderungen ist nicht richtplanrelevant beziehungsweise stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Zusammenführung der BNO hat keine regionalen Auswirkungen.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Allgemeines

Gewässerräume

Die Prüfung von § 33 BNO beschränkt sich darauf, ob die beiden Bestimmungen korrekt in eine Bestimmung übernommen worden sind. Weil vorläufig die alte Systematik beibehalten wird, hat keine weitergehende inhaltliche Prüfung stattgefunden. **(Hinweis)**

Beratungsauftrag

Auf Verbesserungsvorschläge wurde weitgehend verzichtet. Dies in der Annahme, dass eine eigentliche Überarbeitung der BNO später erfolgen soll und in der vorliegenden Teilrevision möglichst wenige materielle Änderungen angestrebt werden.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen

§ 10 Die Marginalie ist anzupassen. Sie sollte in Anlehnung an § 28a Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) "*Ausgleich anderer Planungsvorteile*" lauten. Damit wird die Differenz besser erkennbar, dass der Ausgleich bei Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen nach kantonalem Recht erfolgt. **(Wichtiger Hinweis)**

§ 12 Abs. 1: Die Nummerierung der Leitsterne irritiert in der vorliegenden Darstellung. Es wird eine eingerückte Darstellung empfohlen. **(Hinweis)**

Abs. 2: Das Richtkonzept ist nur behördenverbindlich, die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, es einzuhalten. Entsprechend dürfen auch die Hürden für eine Abweichung im Baubewilligungsverfahren nicht hoch sein. Dass hierfür ein unabhängiges Fachgutachten notwendig sein soll, passt nicht zur Behördenverbindlichkeit des Dokuments. Der letzte Satz stimmt systematisch nicht: Es ist unklar, weshalb der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers "bei der Erarbeitung von Überbauungen" eine Fachperson hinzuzieht, wenn er diese Überbauungen gar nicht selbst plant? Ebenfalls ist unklar, wie diese fachliche Beratung sich zum unabhängigen Fachgutachten verhält.

Fazit: Die Regelung erkennt, dass es sich beim Richtkonzept um ein behördenverbindliches Dokument handelt. Da das Dokument nicht grundeigentümerverbindlich ist, müssen Abweichungen im Baubewilligungsverfahren einfach möglich sein, namentlich kann hierfür nicht ein Fachgutachten gefordert werden. Braucht der Gemeinderat in Bezug auf ein behördenverbindliches Dokument

fachliche Unterstützung, erscheint es nicht gerechtfertigt und nicht verhältnismässig, die Kosten hierfür den Privaten zu überwälzen. Die Bestimmung ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig. **(Vorbehalt)**

§ 15 Tabelle Grenzabstand Zentrumszone: Der Verweis auf §18 Abs. 5 BNO ist in § 19 Abs. 5 BNO zu ändern. **(Vorbehalt)**

§ 18 Abs. 1 und 3: Grundsätzlich dasselbe Problem wie bei § 12 Abs. 2 BNO. Es kann nicht vorgeschrieben werden, dass ein behördenverbindliches Instrument von Privaten "anzuwenden" ist. **(Vorbehalt)**

Abs. 7: Die Gemeinde kann Private im Baubewilligungsverfahren nicht verpflichten, parzellenübergreifend zu planen und zu bauen. Falls es sich um eine Zone ohne Gestaltungsplanpflicht handelt, ist die Regelung in dieser Form nicht vollziehbar und unter Umständen auch unverhältnismässig. Denkbar ist eine Vorgabe zur unterirdischen Anordnung der Parkierung zum Beispiel bei grösseren Überbauungen mit einer gewissen Mindestanzahl von Wohneinheiten oder Parkplätzen, wo die Flächenersparnis nachweislich ins Gewicht fällt. Parzellenübergreifende Gemeinschaftsanlagen können nicht vorgeschrieben werden. Es kann nur geregelt werden, dass diese anzustreben sind. **(Vorbehalt)**

§ 28 Bitte die Redundanzen entfernen. **(Wichtiger Hinweis)**

§ 80 Hier stellt sich die Frage, ob der Gemeinderat sein Beratungsangebot nicht selbst unterläuft, wenn er in der Regel auf Kosten des Gesuchstellers Fachpersonen beiziehen will. Würden die Kosten durch die Gemeinde getragen, würden eventuell mehr Bauherrschaften das (freiwillige) Beratungsangebot in Anspruch nehmen, als wenn damit zusätzliche Kosten verbunden sind. **(Wichtiger Hinweis)**

§ 84 Abs. 2: Der in der Synopse nicht enthaltene Absatz ist bereits durch § 64 Abs. 2 BauV abgedeckt. Bitte streichen. **(Vorbehalt)**

§ 85 Bitte die Redundanzen entfernen. **(Wichtiger Hinweis)**

Im Übrigen sind die Bestimmungen sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter