

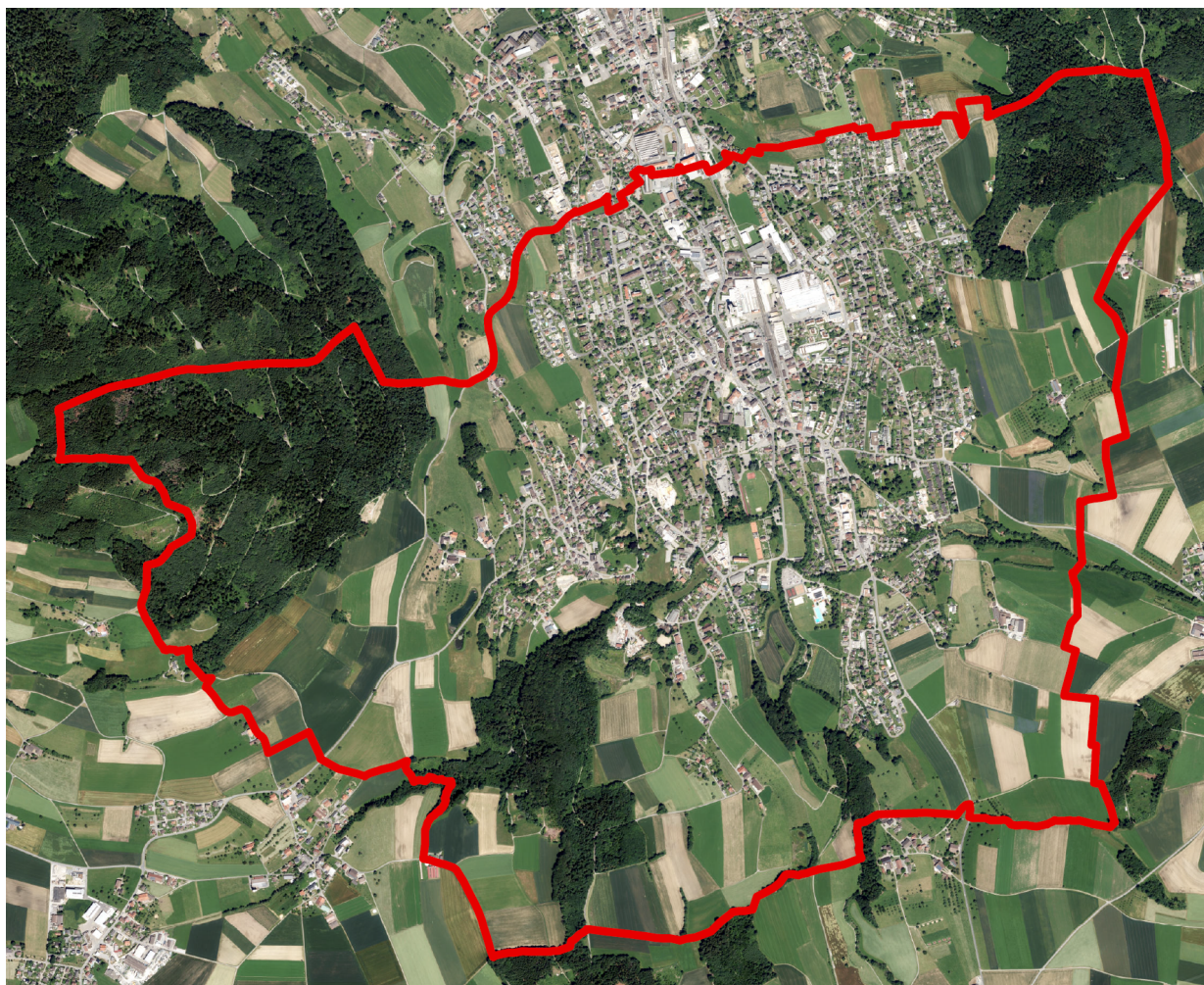


Gemeinde Menziken

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO Burg und Menziken

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Luftbild 2022 mit Gemeindegrenze (Luftbild 2022, agis; ergänzt MP)

Stand: Entwurf vom 31. August 2026 zur öffentlichen Auflage
mit Änderungen gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2026 in ROT



Auftraggeber	Gemeinderat Menziken Hauptstrasse 42 Postfach 5737 Menziken
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich und Niederlenzerstrasse 25 5600 Lenzburg Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Susanne Hagedorn Sachbearbeitung: Sandrine Florey, Zoe Gyr

Inhalt	Bestandteile Teiländerung	4
	1 Planungsanlass und Zielsetzung	5
	2 Grundlagen	5
	2.1 Kantonale Grundlagen	5
	2.1.1 Bauverordnung (BauV)	5
	2.1.2 Muster-BNO	6
	2.1.3 Regionale Abstimmung	7
	2.2 Kommunale Grundlagen	7
	2.2.1 Rechtsgültige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	7
	2.2.2 Richtkonzept / Entwicklungsstrategie	7
	2.3 Ausgangslage	7
	3 Erläuterungen zur Teiländerung	8
	3.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	8
	3.1.1 Formelle Änderungen der BNO	8
	3.1.2 Erläuterung der formellen und materiellen Änderungen der BNO	9
	3.1.3 Anhang1: Aktualisiertes Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte	13
	4 Planungsablauf	14
	4.1 Planungsorganisation und Beteiligte	14
	4.2 Planungsablauf	14
	4.3 Erfolgter Planungsablauf	15
	Anhang	

Bestandteile Teiländerung

Genehmigungsinhalt:	BNO-Teiländerung mit Stand	20. Februar 2026
Erläuternder Inhalt:	Planungsbericht gemäss § 47 RPV mit Stand	20. Februar 2026
	Bauzonenplan, zusammengelegte Fassung	5. September 2024

Rechtsgrundlagen mit entsprechenden Abkürzungen	Baugesetz BauG (SAR 713.100)	Stand 1. Januar 2022
	Bauverordnung BauV, (SAR 713.121)	Stand 27. Februar 2023
	Kantonaler Richtplan 2011/2015	

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Planungsanlass

Die beiden Nachbargemeinden Burg und Menziken sind 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. Da beide Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung zeitgleich durchgeführt und die Bearbeitung durch das gleiche Planungsbüro erfolgte, wurden diese Pläne und die BNOs bereits damals soweit möglich aufeinander abgestimmt.

Die Gemeinde, insbesondere der Gemeindeteil Menziken, verzeichnet zurzeit eine starke Bautätigkeit, verbunden mit einem Wachstum an EinwohnerInnen und gleichzeitig einem Zuwachs der Schüler- und Schülerinnenzahlen. Im Zuge der Fusion soll eine Harmonisierung und Zusammenführung beider Bau- und Nutzungsordnungen erfolgen. Damit ist auch eine Erleichterung von Verwaltungsvorgängen beabsichtigt.

Zielsetzung

Der Gemeinderat hat das Ziel eine gemeinsame Bau- und Nutzungsordnung für die Gemeinde Menziken zu erstellen. Dazu ist eine Zusammenführung und Harmonisierung der beiden BNOs von Burg und Menziken durchzuführen.

2 Grundlagen

2.1 Kantonale Grundlagen

2.1.1 Bauverordnung (BauV)

Die Bauverordnung BauV vom Kanton Aargau wurde seit dem Beschluss der Nutzungsplanungen von Burg und Menziken auf den Stand 27. Februar 2023 aktualisiert. Es gab vor allem Änderungen aufgrund Anpassungen auf Bundes- sowie Kantonsebene.

Die Änderungen werden im Nachfolgenden kurz erläutert.

§ 15a

Die Gemeinden müssen innert Fristen bestimmte übergeordnete Vorgaben umsetzen. Setzt die Gemeinde die Vorgaben nicht um, wird die Vorlage zurückgewiesen.

§ 15b - § 15d

Der Wohnanteil, störende Betriebe sowie die Verkaufsfläche werden neu in der BauV statt in den BNOs definiert. Diese Übernahme in die BauV führt zu einer Harmonisierung des Rechts und einer Erleichterung in der Rechtsanwendung

§ 15e

Die allgemeinen Anforderungen, nach welchen Kriterien die Ortsbildverträglichkeit zu beurteilen ist, wird abschliessend definiert, weshalb in der BNO auf § 15e BauV verwiesen wird.

Baubegriffe und Messweisen	Unterschiedliche Baubegriffe wie Terrassenhäuser (§ 17), Hang (§ 17a) sowie Klein- und Anbauten (§ 19) wurden neu definiert oder vervollständigt. Weiter wurden Messweisen präzisiert. Diese Anpassungen sind Teil des Reformpakets "Nutzungsplanungsreform BVU, Massnahmenpaket B, Modul 1 Präzisierung".
§ 36a Nebenräume	Mindestmasse für die lichte Höhe, die Fensterfläche und die Nebenräume. Die Mindestfläche der Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern beträgt neu 5 m ² für Ein- und Zweizimmerwohnungen und 8m ² für grössere Wohnungen.
§ 36b Vogelfreundliches Bauen mit Glas	Neue Bestimmung bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 5 m ² , um Vogelkollisionen zu verhindern.
§ 36c Schutz vor Hochwasser	Die Aufnahme in die BauV dient der Transparenz und macht die Vorschrift des Richtplans eigentumsverbindlich.
§ 39 Arealüberbauungen	Für Arealüberbauungen werden neu energieeffiziente Gebäude verlangt.
§ 42 Sichtzonen	Die Richtlinie "Merkblatt Sicht im Strassenraum" wurde angepasst, u.a. wurde das Sichtfeld vergrössert und die Sichtzonen angepasst.
§ 43a autoarmes Wohnen	Für autoarmes Wohnen kann bei speziellen örtlichen Verhältnisse ein geringeres Parkfelder-Angebot festgelegt werden.
§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen	Die Vorgabe wurde zur Vereinfachung und Klärung angepasst.
§ 50 Solaranlagen	Jegliche Solaranlagen müssen mit dem kantonalen Formular erfasst werden.
§ 59a Zweitwohnungsgesetz	Das Bundesrecht verpflichtet die Kantone, eine Aufsichtsbehörde zu bestimmen, die den Vollzug des Zweitwohnungsgesetzes überwacht.
§ 63 Übergangsrecht	Hängige Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt, es sei denn, eine Beurteilung nach neuem Recht ist günstiger.
§ 64 Altrechtliche Nutzungspläne	Für die Umsetzung der IVHB ist den Gemeinden eine Frist bis 1. September 2021 gesetzt.

2.1.2 Muster-BNO

Die Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) mit Stand November 2021 dient den Gemeinden und Planungsfachleuten bei der Ausarbeitung der kommunalen BNO als Empfehlung. Sie enthält Formulierungsvorschläge für die einzelnen Bestimmungen. Im Rahmen der Zusammenlegung der BNOs Burg und Menziken wurden teilweise Formulierungen von der M-BNO übernommen. Die Muster-BNO ist momentan in Überarbeitung.

2.1.3 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Teiländerung mit Zusammenführung der BNO weist nur wenige materielle Änderungen auf. Sie haben keine regionalen Auswirkungen und es ist daher keine regionale Abstimmung erforderlich.

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Rechtsgültige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

2 genehmigte
Gesamtrevisionen
Nutzungsplanung
Siedlung und Kulturland

Beschlossen wurden die zwei allgemeinen Nutzungsplanungen mit den Instrumenten Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung von den Gemeindeversammlungen am 24. November 2016 (Burg) und am 9. November 2016 (Menziken). Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 28. Juni 2017 (Burg) und am 6. September 2017 (Menziken).

Teiländerungen
Gewässerraum

Die Teilrevision Gewässerraum, von der Gemeindeversammlung am 12. Juni 2019 beschlossen, wurde vom Regierungsrat am 18. September 2019 genehmigt. Die Teilrevision Gewässerraum Burg wurde von der Gemeindeversammlung am 18. November 2021 beschlossen und am 16. März 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Dabei wurden die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes und -verordnung (GSchG und GSchV) sowie § 127 Baugesetz umgesetzt.

Die Darstellung der Gewässerräume bleibt in Teilkarten bestehen.

Weitere kommunale
Grundlagen

Weitere kommunale Grundlagen werden für die Zusammenlegung der BNOs unverändert übernommen und diese gelten weiterhin.

2.2.2 Richtkonzept / Entwicklungsstrategie

Für die Zentrumszone besteht ein Richtkonzept "Zentrum" von 2014 das von 2021 bis 2023 angepasst wurde. Das gültige Richtkonzept Zentrum wurde vom Gemeinderat am 23. Januar 2023 nach erfolgter Mitwirkung der Bevölkerung beschlossen.

Die Entwicklungsstrategie Dorfkern im Ortsteil Burg von 2014, welche mit einer gezielten Aufwertung des Dorfkerns bestehende Potenzial stärken und neue Nutzungen sowie der Aufwertung des Freiraums zur Stärkung des Zentrums definiert, ist bei Planungen weiterhin zu berücksichtigen.

2.3 Ausgangslage

Für die Prüfung der Gemeindefusion Menziken und Burg wurde ein Grundlagebericht (Stand November 2021) in acht Arbeitsgruppen mit Engagierten aus Burg und Menziken erarbeitet.

Der Grundlagenbericht beleuchtet wichtige Themenfelder und benennt allfällige Auswirkungen. Bei den gleichzeitig stattfindenden, ausserordentlichen Gemeindeversammlungen vom 16. Februar 2022 wurde eindeutig dem Fusionsvertrag zugestimmt. Am 15. Mai 2022 fand die Urnenabstimmung zur Fusion statt, welche von den beiden Gemeinden

mehrheitlich angenommen wurde. Die beiden Nachbargemeinden Burg und Menziken sind per 1. Januar 2023 zur Gesamtgemeinde Menziken, mit Sitz der Gemeindeverwaltung in Menziken, fusioniert.

Die Harmonisierung und Zusammenlegung der BNOs soll die Verwaltungsvorgänge erleichtern.

Seit der Genehmigung der beiden Nutzungsplanungen haben sich verschiedene rechtliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene geändert. Diese Änderungen haben auf kantonaler Ebene, insbesondere auf die Bauverordnung BauV, Auswirkungen. Die angepasste BauV mit Stand 1. Januar 2022 / Februar 2023/ wurde zahlreicher Bestimmungen ergänzt. Diese Regelungen erlauben keine kommunale Präzisierung oder Ausgestaltung. Lediglich eine Verschärfung der kantonalen Bestimmungen durch das Kommunale Recht ist in Teilbereichen möglich.

3 Erläuterungen zur Teiländerung

Instrumente der
Nutzungsplanung:
Bauzonenplan,
Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Basierend auf kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben bildet die Nutzungsplanung Siedlung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anforderungen und Interessen.

3.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Allgemeines

Zur Nachverfolgung der Änderungen im BNO-Entwurf wurde eine vergleichende Darstellung der beiden BNOs mit Gegenüberstellung des Entwurfes (BNO rechtsgültig Burg / BNO rechtsgültig Menziken / BNO Entwurf) erstellt. Dieses Hilfsmittel dient lediglich zur Orientierung.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingefügt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht im Wesentlichen der kantonalen Muster-BNO.

3.1.1 Formelle Änderungen der BNO

Formale Anpassungen

Bei der Harmonisierung und Zusammenlegung der BNOs werden formale Änderungen gemäss übergeordnetes Recht gemacht. Die Bedeutung der Paragraphen bleibt jedoch erhalten.

Aufgrund von Festlegungen direkt in die Bauverordnung (BauV) können einzelne Paragraphen gestrichen werden.

Falls die Gemeinde strengere Regeln als die BauV erlassen hat, werden diese im Rahmen der Zusammenlegung im Wesentlichen beibehalten (zur Erläuterung vgl. Spalte in vergleichender BNO).

Umgang mit Burg

Bei unterschiedlichen Vorschriften zwischen der BNO Burg und Menziken werden in der Regel für den Ortsteil Burg zusätzliche

Absätze in die BNO aufgenommen. In Einzelfällen wurde für den Ortsteil Burg die Bestimmungen von Menziken übernommen. Diese Einzelfälle sind in der vergleichenden BNO kommentiert.

Im Nachfolgenden werden die formalen und materiellen Änderungen aufgeführt und entsprechend erläutert, bzw. begründet:

3.1.2 Erläuterung der formellen und materiellen Änderungen der BNO

§ 1 Geltungsbereich	§ 1 wird formal angepasst.
§ 2 Übergeordnetes Recht	Formale Anpassung mit aktuellem Verweis auf das übergeordnete Recht sowie technische Richtlinien.
§ 3 Leitbilder	Das vom Gemeinderat verabschiedete Leitbild 2013-2027 gilt nicht für das ganze fusionierte Gemeindegebiet, sondern lediglich für das Gebiet der früheren Gemeinde Menziken, resp. Burg. Der Umfang der Leitbilder wurde entsprechend bereinigt.
§ 4 Bauzonen- und Kulturlandplan	Aufgrund des fehlenden Regelungsgehalts wird § 4 gestrichen.
§ 5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Formale Anpassung aufgrund Streichung § 4.
§§ 6 ff.	Anpassung der Marginalien von Gestaltungsplan zu Gestaltungsplangebiet.
§ 10 Ausgleich von Planungsanteilen anderer Planungsanteile	Die Vorschrift wird entsprechend der Praxis der Gemeinde angepasst. Es besteht kein separates Reglement, der Mehrwertausgleich wird in verwaltungsrechtlichen Verträgen gestützt auf das BauG vereinbart. Anpassung der Formulierung zur Klarstellung, dass es nicht um einen Mehrwertausgleich im Sinne der kantonalen Rechtsprechung handelt. Mit der ergänzten Vorschrift kann die Gemeinde neben dem Mehrwert durch Umzonungen auch Planungsmehrwerte aufgrund von weiteren Planungen, wie Sondernutzungsplanungen oder des Entwicklungsrichtplanes abschöpfen. Der Wortlaut der Marginalie wurde entsprechend angepasst.
§ 11 Weitere Planungsinstrumente	Abs. 2-4 werden gemäss BauG formal angepasst. Abs. 5 wird aufgrund Unpassigkeit zu § 80 verschoben.
§ 12 Richtkonzept «Zentrum»	Hier erfolgt eine Verschärfung mit Ziel dem Das Es wird klargestellt, dass das Richtkonzept «Zentrum» —eine höhere Verbindlichkeit zuzuweisen dient als eine Beurteilungsgrundlage des Gemeinderates für Baugesuche in der Zentrumszone darstellt. Aufgrund der bestehenden Darstellungstiefe des Richtkonzepts können sich im konkreten Bauprojekt Abweichungen ergeben. Hier wird eine Möglichkeit für Ausnahmen zu definiert. Aufgrund der komplexen Parzellenstruktur ist ggf. im Einzelfall eine abweichende Lösung erforderlich.
§§ 13-14	Präzisierung des jeweiligen Ortsteils.
§ 15 Übersicht Bauzonenvorschriften	Begriff Ausnützungsziffer wird in Nutzungsziffer umbenannt. Bei der Zusammenlegung werden die speziellen Zonen vom Ortsteil Burg als eigenständige Zone beibehalten.

	Die Bezeichnung der Zone «Schlossgasse» heisst neu einheitlich «Schlosshügel» Burg. Diese Anpassung wird über die gesamte BNO vorgenommen. Zusätzlich wurden formale Anpassungen gemäss der fachlichen Stellungnahme vom 12. März 2025 vorgenommen (Begriff "Hang").
§ 16 Dorfkernzone	Die Absätze 2, 4, und 5 wurden hinsichtlich der neuen Baubegriffe, resp. der Bauverordnung, neuster Stand konkretisiert.
§ 18 Zentrumszone, Allgemeines	Der § 18 wurde insbesondere auf Anregungen im Rahmen der Mitwirkung angepasst. Ziel ist die verbindlichere Regelung und Einbezug des Richtkonzeptes Zentrum. (vgl. Abs.1) Abs. 2: Klarstellung fachliche Beratung, Kostentragung. Abs. 3 neu: Ein qualitätssicherendes Verfahren ist in der Zentrumszone zukünftig ab einer zusammenhängenden, anrechenbaren Grundstücksfläche von 2000 m² zwingend. Dies entspricht der bisherigen Praxis der Gemeinde und wird damit klargestellt. Abs. 4: Konkretisierung der Kriterien zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild. Ergänzende Fussnote zur Klarstellung, wo der Entwicklungsrichtplan die Handlungsgrundsätze im Richtkonzept Zentrum zu finden ist sind. Streichung des Abs. bisherigen 5 lit. b (Kunden- und Besucherparkfelder) da die Anordnung der im Einzelfall zu prüfen ist. Das entspricht der Praxis der Bauverwaltung, begründet mit eigentumsrechtlichen Anforderungen. Dafür wird eine neuer Absatz 7 eingeführt. Damit–Aufgrund der bestehenden, teils engen Parzellenstruktur sind Grundstückzufahrten sorgfältig zu planen. Im Entwicklungsrichtplan des "Richtkonzeptes Zentrum" sind diese an geeigneten Stellen dargestellt. Es wird mit wird dem neuen Absatz bezweckt, dass unterirdische Parkieranlagen grundstücksübergreifend vorzusehen sindanzustreben sind. Weiterhin sind und die Anschlüsse für spätere Erweiterungen soweit als möglich vorzusehen. ermöglicht werden sollen.
§ 19 Zentrumszone, Bauvorschriften und § 20 Zentrumszone Hochhäuser	Formale Anpassungen und Bereinigung von Widersprüchen mit § 15. Weiterhin wird auf Anregung der Bevölkerung § 20 Abs. 2 verschärft und der Beizug kantonaler Fachstellen gestrichen, da dies nicht mehr gewährleistet werden kann.
§ 22 Wohn- und Gewerbeazonen	Abs. 1 wird formal angepasst, um eine Klarstellung gemäss M-BNO zu erreichen. Die Wohn- und Gewerbeazonen sind zusätzlich auch für Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bestimmt. Abs. 3 wird an die Formulierung von Burg angepasst, dabei bleibt die Intention beider Absätze erhalten. Konkretisierung, dass Verkaufsfläche pro Gebäude gilt.
§ 23 Arbeitszone Burg	Die Arbeitszone Burg enthält eine massgeschneiderte Vorschrift für diese Zone und wird daher beibehalten, lediglich neu benannt.
§ 24 Abs. 2 Arbeitszone A1	Im Gebiet in der Arbeitszone A1 darf neu die maximale Gesamthöhe aller Gebäude max. 15m nicht überschreiten. Damit wird eine

	Erhöhung von zwei Metern gegenüber der bestehenden Vorschrift für die Arbeitszonen A1 umgesetzt.
	Die erlaubte Gesamthöhe der Arbeitszone A1 soll mit der BNO von Reinach harmonisiert werden. Diese Anpassung wurde notwendig, um eine Abstimmung der direkt an die Gemeinde angrenzenden Arbeitszonen in Reinach durchzuführen. In Reinach sind die Gesamthöhen mit maximal 15m festgelegt. Das führte in der Vergangenheit zu Diskrepanzen innerhalb der gemeindeübergreifenden Parzellen die jeweils der Arbeitszone A1 (Menziken und Reinach) zugeordnet waren und für die jeweils eine unterschiedliche Gesamthöhe gültig war. Menziken passt damit seine maximale Gesamthöhe von 13m an die geltende Gesamthöhe in Reinach von maximal 15m an.
§ 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Für die zulässigen Masse, Grenzabstände und Empfindlichkeitsstufe der öBA im Ortsteil Burg wird Abs. 3 eingefügt. Damit gelten die bisherigen, vom Ortsteil Menziken abweichenden Bestimmungen, für den Ortsteil Burg weiterhin.
§ 27 Grünzonen	Redundanzen in Abs. 1 und Abs. 2 wurden bereinigt.
§ 28 Landwirtschaftszonen	Aufgrund eidgenössischen und kantonalen Rechts können Abs. 1 und 2 entfernt werden. Bestimmungen zu den Bauten in der Landwirtschaftszone sind im Art. 16a und Art. 24ff. RPG festgelegt. Es gelten für den ganzen § 28 Empfehlungen nach kantonalem Muster.
§ 30 Naturschutzzonen im Kulturland und in den Bauzonen	Redundanzen in Abs. 2 und Abs. 3 wurden bereinigt.
§ 31 Landschaftsschutzzone	Anpassung an die neuste Rechtsprechung. Kürzen der Vorschrift gem. kantonalem Mustertext. Verzicht auf das Verbot von länger als drei Monate dauernden Abdeckungen.
§ 33 Gewässerraumzone	Formale Änderungen gemäss rechtliche Grundlagen Gewässerschutzgesetz und -verordnung (GSchG und GSchV) sowie § 127 Baugesetz. Da noch keine Anpassung an die aktuelle Praxis der flächenhaften Darstellung der Gewässerraumzonen erfolgt ist, müssen beide Begriffe, namentlich «Gewässerraumzone beziehungsweise Gewässerraum» genannt werden.
§ 36 Quell und Grundwasserschutzzone	Wurde gestrichen. Es braucht keine Bestimmungen zu einem Orientierungsinhalt.
§ 36 (2. VP) Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	Formale Anpassung des Begriffes Gebäude zu Bauten und Objekte. Konkretisierung in welchem Falle Fachpersonen dazu gezogen werden können. Streichen der "kann" Bestimmung.
§ 38 Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen	Formale Anpassungen der Absätze 1 und 2 gemäss Merkblatt Hochwasserschutz des Kantons Aargau. Formale Anpassungen der Begrifflichkeiten.
§ 41 Hochwassergefährdetes Gebiet	Wurde gestrichen. Absatz 1 und 2 werden mittels § 36c BauV geregelt. Absatz 3 (Begutachtung durch Fachperson) ist durch § 79 Abs. 3 BNO abgedeckt.
Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	Wurde gestrichen. Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) wird übergeordnet neu unter § 36c BauV geregelt.

Nicht, mässig, stark störende Betriebe	Wurde gestrichen. Mit der Revision der BauV, in Kraft seit dem 1. November 2021, wird in § 15c BauV geregelt, was als nicht störend, mässig störend und stark störend gilt. Die bisherige Regelung die ausdrücklich Kindergärten in der Wohnzone W2 als zulässig beschrieb, wird gestrichen. Kindergärten sind in Wohnzonen W2 zulässig und durch Gerichtsentscheide inzwischen bestätigt.
§ 41 Verkaufsflächen	Anpassung Absatz 2, da im Widerspruch mit Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 3.2. Die Vorschrift wird ergänzt durch eine ausdrückliche Bezeichnung mit Nutzung und Grösse der zulässigen Verkaufsflächen, abweichend von Richtplankapitel S. 3.1.
§ 42 Mehrlängenzuschlag	Absatz 2 streichen, da die Regelung der kantonalen Messweise widerspricht.
§ 43 Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten	Anpassung Datum. Stichtag bezieht sich auf die derzeit rechtskräftige BNO mit Genehmigungsdatum vom 30. September 2027.
§ 47 Gebäude mit reduziertem Strassenabstand	Klarstellung, dass diese Regelung nur im Ortsteil Burg gilt.
§ 48 Strassenabstand gegenüber Privatstrassen	Präzisierung, dass es sich nur um Privatstrassen im Gemeindegebrauch handelt.
§ 49 Abstand gegenüber dem Kulturland	Präzisierung des Absatzes 1, aktuell ist zudem ein neuer § 48a BauG in der Anhörung, der womöglich die Bestimmung mittelfristig ersetzen könnte.
§ 50 Abs. 2 Arealüberbauung: Ausnützungs-/Höhenzuschläge	Der bisherige Abs. 3 der BNO Burg wird gestrichen. Die dortige, textliche Beschreibung der Höhenzuschläge bei Arealüberbauungen wird durch die Zuschläge gemäss der Tabelle in Abs. 2 ersetzt. Die Vorschrift zur Arealüberbauung wird damit vereinfacht.
§ 53 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	Absatz 2-4 wurde gestrichen. Die Nutzung von Flächen auf Privateigentum durch, öffentlichen Zwecken dienenden Bauten ist abschliessend durch das übergeordnete Recht geregelt (siehe §19 Abs. 3 BauV).
§ 57 Nebenräume und Balkone	Die Masse von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume werden neu abschliessend in § 36a BauV geregelt. Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern gelten in der BNO Menziken sowie in Burg strengere Vorschriften hinsichtlich der Lage (sowohl im Estrich oder im gleichen Geschoss wie die Wohnung und zusätzlich im Keller) als auch in der Grösse (jeweils mind. 4 m ² sowohl im Keller als auch im Estrich/gleiches Geschoss – im Minimum 8 m ²). Absatz 1 wurde gestrichen. 36a BauV regelt die Mindestflächen der Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern abschliessend.
§ 62 Abs. 3 Garagenvorplatz	Anpassung des Wortlautes in Absatz 3.
§ 65 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	Zusatz zur Klarstellung: «... der für das Wohnen anrechenbaren Geschossfläche und der für das Wohnen anrechenbaren Dach- und Attikageschossfläche zu betragen.»
§ 69 Allgemeine Anforderungskriterien Ortsbildschutz	Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild sind abschliessend in § 15e BauV festgelegt.

§ 70 Dachgestaltung / Flachdächer / Dachdurchbrüche	Absatz 3, formale Anpassung, auf kantonales Recht ist nicht statisch zu verweisen.
§ 71 Aussenraumgestaltung	Der bisher nur in der Vorschrift Aussenraumgestaltung Burg enthaltene Absatz zu den Stützmauern wird gestrichen. Damit wird eine Vereinheitlichung erreicht. Die Bewilligungspraxis der Gemeinde berücksichtigt diese Grundsätze generell.
§ 85 Aufhebung des bisherigen Rechts	Formale Anpassung der Formulierung
§ 88 Inkrafttreten	Ergänzung des § 88 gemäss M-BNO Wurde gestrichen. In Teilrevision nicht notwendig, erst bei der nächsten Gesamtrevision.

3.1.3 Anhang1: Aktualisiertes Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Substanzschutz	Der Eigentümer der Villa «im Hof» stellte 2024 einen Antrag an die Gemeinde, seine Liegenschaft an der Hauptstrasse 48 ins Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufzunehmen. Die Gemeinde prüfte diesen Antrag im Rahmen der Teilrevision mit dem Kanton und nimmt unter dessen Begrüssung das erwähnte Objekt als kommunales Substanzschutzobjekt auf. Die Villa im Hof wurde 1860 als Wohnhaus von Hufschmied Gottlieb Burger gebaut. Schon in den 1870er Jahren ging es in den Besitz von Rudolf Burger, Mitgründer einer Tabakfabrik und vielseitig engagiert in der Gemeinde, über. Die Villa wurde zunehmend verändert und gewann an Wert. Zusammen mit zwei weiteren Villen der Tabakfabrikantendynastie Burger bildet sie noch heute ein weithin sichtbares Augenmerk entlang der Hügelkette.
---	--

4 Planungsablauf

4.1 Planungsorganisation und Beteiligte

Beteiligte

Am Planungsprozess waren die folgenden Personen beteiligt:

- Luigi Antonuccio, Bauverwalter Leiter Bau und Planung Menziken
- Franziska Wagner, Mitarbeiterin Bau und Planung Menziken
- Andreas Mäder, Gemeinderat und Vizeammann Menziken
- Michael Schätti, Gemeindeschreiber Menziken

Beauftragt mit der Erarbeitung der Teiländerung ist die Marti Partner Architekten und Planer AG, vertreten durch:

- Susanne Hagedorn, Planungsleitung
- Sandrine Florey (bis Mitte 2024) und Zoe Gyr (ab 2025), Bearbeitung

4.2 Planungsablauf

Planungsablauf gemäss Baugesetz

Planungsablauf gemäss § 3 und 23ff Baugesetz:

1. Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
2. Kantonale Vorprüfung
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht
3. Mitwirkungsverfahren nach erfolgter kantonaler Vorprüfung
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.
4. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über Einsprachen.
5. Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Eventuell Beschwerdeverfahren
7. Der Regierungsrat genehmigt die Teilrevision der Nutzungsplanung.

4.3 Erfolgreicher Planungsablauf

Erarbeitung
Planungsentwurf

Zur inhaltlichen Erarbeitung des Entwurfes Teiländerung Nutzungsplanung «Zusammengelegte Fassung BNO Burg und Menziken» wurde die Abteilung Bau und Planung beigezogen. Eine Abstimmung mit dem Bauverwalter der Gemeinde Menziken, Luigi Antonuccio fand statt.

Eine Abstimmung zur grundsätzlichen Machbarkeit und zu den Beiträgen von Seiten Kanton aufgrund der Gemeindefusion Menziken – Burg fand mit dem Kreisplaner BVU/ARE Christian Brodmann statt.

Entwurf mit Stand
5. September 2024

Der Planentwurf Teiländerung Nutzungsplanung "Einheitliche BNO Burg und Menziken" mit Stand 5. September 2024 wird zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung im Gemeinderat eingereicht.

Verabschiedung durch den
Gemeinderat zur
kantonalen Vorprüfung und
Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 23. September 2024 den Entwurf mit Stand 5. September 2025 (PA, Entscheid 2024-480) mit Änderungen zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

Die vom Gemeinderat beschlossenen Anpassungen wurden in den Entwurf vom 23. September 2024 eingearbeitet.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 3 BauG fand von Freitag, 18. Oktober 2024 bis einschliesslich Montag, 18. November 2024 statt.

Mitwirkungsbericht

Es gingen je eine Mitwirkung einer Partei (FDP) und eine verwaltungsinterne Eingabe ein. Mit Vertretenden der FDP fanden zwei Gespräche statt. Der Gemeinderat hat am 23. Februar 2026 über die Mitwirkungen beraten und den Mitwirkungsbericht mit Stand 20. Februar 2026 am 20. April 2026 verabschiedet.

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen vom 23. September 2024 wurden zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die fachliche Stellungnahme der BVU/ARE liegt mit Datum vom 12. März 2025 vor. Es wurden verschiedene Vorbehalte sowie Hinweise zu klärungsbedürftigen Themen genannt.

Überarbeitung Entwurf zur
Verabschiedung im
Gemeinderat

Das Ergebnis der fachlichen Stellungnahme sowie der Mitwirkung der Bevölkerung wurde in den Entwurf vom 20. Februar 2026 eingearbeitet und vom Gemeinderat am 20. April 2026 zur erneuten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Überarbeitung Entwurf
gemäss abschliessendem
Vorprüfungsbericht zur
öffentlichen Auflage

Der Entwurf vom 31. August 2026 wurde gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht überarbeitet und vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch einige Vorbehalte die im Entwurf vom 31. August 2026 wie folgt berücksichtigt wurden:

- Im § 12 sowie § 18 BNO rev. wird klargestellt, dass das Richtkonzept «Zentrum» als beurteilende Grundlage beigezogen werden soll, nicht jedoch als verbindlich gilt für die Bauherrschaft.

- Der neue § 18 Abs. 7 BNO rev. wurde hinsichtlich der Begrifflichkeiten präzisiert, und
- § 84 Abs. 2 BNO rev. wurde zur Vermeidung von Redundanzen gestrichen.

Öffentliche Auflage -
Einwendungsverfahren
nach § 24 BauG

Der Gemeinderat hat den Entwurf vom 31. August 2026 zum Einwendungsverfahren verabschiedet. Die öffentliche Auflage findet vom 4. September bis 5. Oktober 2026 statt.