IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 4. April 2006

Nr. 2006/699

Nuglar-St. Pantaleon: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1 : 2'000
- Gesamtplan 1 : 5'000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Naturinventar und Naturkonzept
- Planungsberichte
- Fruchtfolgeflächenplan 1 : 5'000
- Waldfeststellungsplan; Übersichtsplan 1 : 2'000 und Detailpläne 1 – 6, 1 : 500.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen - gestützt auf den Auflagebeschluss des Gemeinderates vom 26. April 2004 - in der Zeit vom 17. Mai bis zum 18. Juni 2004 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein - darunter jene der nachmaligen Beschwerdeführer -, über welche der Gemeinderat zeitlich gestaffelt befand (für die Beschwerdeführer mit zwischen dem 8. Oktober 2004 und dem 19. Januar 2005 ergangenen Verfügungen). Am 21.

April 2005 reichte der Gemeinderat das revidierte Planwerk dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates führen folgende Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

- Erbengemeinschaft Bader-Murer Antoinette sel., v.d. Bader Max, Liestalerstrasse 17, 4412 Nuglar

- Frei Max, Hauptstrasse 47, 4421 St. Pantaleon

- Heller-Meudt Martin und Irène, Kirchstrasse 26, 4421 St. Pantaleon

- Heller Adolf, Degenmattstrasse 2, 4421 St. Pantaleon

- Dr. Widmer Markus, Blümlimattweg 32, 3600 Thun, v.d. Widmer Silvan, Gartenstr. 4, 4421 St. Pantaleon

- Hackspiel René, Ausserdorfstrasse 33, 4412 Nuglar.

Auf die von den Parteien gestellten Begehren und - soweit wesentlich - vorgetragenen Begründungen wird in den nachfolgenden Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3) eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen. Aus Gründen des teilweise gegebenen sachlichen Zusammenhanges der von den verschiedenen Rekurrenten vorgetragenen Rügen werden deren Beschwerden nicht in der obigen Reihenfolge behandelt.

Am 5. Juli 2005 führten Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartements (BJD) Augenscheine mit Parteiverhandlung durch.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Beschwerde von Hackspiel René, Nuglar

In seiner Beschwerdeeingabe an den Regierungsrat vom 28. Januar 2005 (Datum der Postaufgabe) und deren Ergänzungen begehrt R. Hackspiel die Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides vom 19. Januar 2005 und stellt folgende weiteren Anträge:

a. In Nuglar seien die Ausserdorfstrasse und die St. Pantaleonstrasse - letztere bis ans Ortsende - als Hauptverkehrsstrassen im Sinne von § 40 Abs. 3 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) zu klassieren, und nicht als Sammelstrassen. Gegebenenfalls seien die Bifangstrasse und die St. Pantaleonstrasse dieser Kategorie zuzuordnen.

b. Die Baute Ausserdorfstrasse 33/35 (auf der Parzelle GB Nuglar Nr. 2321) sei auf dem Bauzonenplan nicht integral, sondern allein betreffend den Hauptbaukörper als erhaltenswert darzustellen.

c. Auf die Festsetzung einer Baulinie auf der Parzelle Nr. 2321 entlang des Kapellenweges sei zu verzichten. Vielmehr sei - im Bereich der benachbarten Kapelle - entlang der Südfassade der auf der Parzelle Nr. 2321 bestehenden Baute eine Gestaltungsbaulinie festzulegen. Schliesslich sei die Wegführung des Kapellenweges im Plan richtig festzuhalten.

d. Der westliche Teil des Kapellenweges (bis zum Fahrverbotsschild) sei nicht als Fussweg zu klassieren, sondern gleich wie die Ausserdorfstrasse, mindestens aber als Fussweg mit Erschliessungsfunktion.

e. Die Parzelle GB Nuglar Nr. 1934 (der Erbengemeinschaft Alfred Hackspiel sel.) sei ganz oder zumindest teilweise der Hofstattzone zuzuweisen, d. h. einzuzonen.

f. Die im Nordosten von Nuglar vorgesehene Gewerbezone sei - zulasten der entsprechenden Reservezone - zu vergrössern.

g. Der Planungsbericht sei zu berichtigen und zu ergänzen (sinngemäss).

2.3.1.1 Als Adressat des abschlägigen Einspracheentscheides des Gemeinderates ist der Beschwerdeführer grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert. Abzusprechen ist ihm die Beschwerdebefugnis indessen insoweit, als er neue, im Einspracheverfahren noch nicht formulierte Anträge stellt. Dies gilt für die Begehren um anderweitige Klassierung der Bifangstrasse beziehungsweise um Vergrösserung der Gewerbezone, auf welche folglich nicht einzutreten ist.

2.3.1.2 Der Beschwerdeführer macht - als damaliges Mitglied der Ortsplanungskommission - vorerst angebliche Unregelmässigkeiten im Planungsverfahren geltend. Einerseits sei zu beobachten gewesen, dass vom Gemeinderat viele der auf dem ordentlichen Weg von der betroffenen Bevölkerung ins Verfahren eingebrachten Anregungen verworfen worden seien, und zwar oft auch entgegen den Anträgen der Planungskommission, derweil durch die Hintertür eingebrachte Wünsche berücksichtigt worden seien. Andererseits seien bereits innerhalb der Planungskommission Irregularitäten zu beobachten gewesen; so etwa seien einzelnen Mitgliedern wiederholt und gezielt Informationen vorenthalten worden. Schliesslich sei es innerhalb des Gemeinderates möglicherweise zu Verstössen gegen die Abtretungspflicht gekommen. Zur Illustration führt der Beschwerdeführer diverse Beispiele an (vgl. die Beschwerdeergänzungen vom 4. und 7. Juli 2005).

Soweit der Beschwerdeführer Ungereimtheiten innerhalb der Planungskommission sowie Unzulänglichkeiten im Geschäftsverkehr derselben mit dem Gemeinderat geltend macht, ist klarzustellen, dass Planungsbehörde allein der Gemeinderat ist (vgl. §§ 15 Abs. 1 und 16 Abs. 3 PBG). Die Einsetzung einer Planungskommission - sei es als ständige oder Spezialkommission - ist zwar nicht selten, vom PBG aber nicht vorgesehen. Die Zuständigkeit und Verantwortung für die Ortsplanung liegt damit - auf Gemeindeebene (Regierungsrat als Genehmigungsbehörde!) - ausschliesslich beim Gemeinderat. Die Bedeutung der vom Rekurrenten gerügten angeblichen Unregelmässigkeiten ist damit zum Vornherein zu relativieren. Darüber hinaus darf nicht übersehen werden, dass es sich vorliegend bei der Planungskommission - nicht anders als beim Gemeinderat - um eine Milizbehörde handelte, zusammengesetzt aus juristischen Laien, und nicht um ein Gremium von Fachleuten in Planungsfragen. Dass damit einerseits dem als Fachkraft beigezogenen Planer de facto eine zentrale Rolle zukam und andererseits - bei der Entscheidfindung innerhalb der Kommission - möglicherweise nicht immer alles streng verfahrenskonform ablief, war kaum zu vermeiden und ist als systembedingt hinzunehmen. Insbesondere aber ist angesichts der vom Rekurrenten vorgetragenen Beispiele nicht davon auszugehen, es seien die vom Gemeinderat getroffenen Entscheide durch die gerügten Mängel inhaltlich beeinflusst worden.

Näher zu klären sind die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Fragen in Sachen möglicher Verletzung der Abtretungspflicht [vgl. § 117 Gemeindegesetz (GG; BGS 131.1)]. Mehr oder minder direkt macht der Beschwerdeführer drei mögliche Verstösse gegen die Ausstandsregeln geltend.

Vorerst spricht er ein Geschäft innerhalb der Planungskommission betreffend die Zonierung einer Parzelle an, welche der Cousine der Kommissionspräsidentin - Frau E. Glaser - gehören soll (vgl. Beschwerdeergänzung vom 4. Juli 2005, S. 2). Eine Ausstandspflicht von Kommissionspräsidentin Glaser kann indessen klar verneint werden. Bereits gemäss der im damaligen Zeitpunkt geltenden Fassung des § 117 Abs. 1 lit. a GG ("... ihre Blutsverwandten in auf- und absteigender Linie ...") bestand mit Bezug auf Cousins und Cousinen keine Ausstandspflicht, und dies ist auch heute - nach Inkrafttreten der revidierten Fassung der genannten Gesetzesbestimmung - noch so ("... ihre Ehegatten, Eltern, Kinder und Geschwister, ihre Konkubinatspartner oder Konkubinatspartnerinnen ...")

Sodann hat - wie es dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Auszug aus dem entsprechenden Protokoll zu entnehmen ist - der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. September 2004 unter anderem über die Einsprachen von Hermann Frei und Adolf Heller befunden.

Die Einsprache von Hermann Frei - damals seinerseits dem Gemeinderat angehörend - betraf die planerische Behandlung seiner Parzelle Nr. 2217. Aus dem Protokoll ergibt sich, dass der Gemeinderat - nach Rücksprache mit dem Einsprecher und mit dessen Einverständnis - einstimmig Nichteintreten beschloss. Dieser Beschluss erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft. Aus dem Protokoll ergeben sich zwar keine Hinweise darauf, dass der Einsprecher bei diesem - ihn selbst betreffenden - Geschäft in Ausstand getreten wäre. Die Frage kann indessen offen bleiben, hätte er durch Rückzug der erhobenen Einsprache doch das selbe Ergebnis herbeizuführen vermögen. Eine wie auch immer geartete Interessenkollision kann somit zum Vornherein ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Behandlung der Einsprache von (Beschwerdeführer) Adolf Heller, Eigentümer der Parzellen Nrn. 2668 und 2674, stellte die Planungskommission dem Gemeinderat Antrag für eine Lösung (vgl. Protokollauszug). Diese hätte auch die südlich benachbarte Parzelle Nr. 667 (im Ei-

gentum einer Erbengemeinschaft stehend, welcher der damalige Gemeindepräsident Adolf Morand angehört) tangiert, und zwar - im Vergleich zum Auflageplan - insofern, dass die im Westen der Parzelle zur Einzonung in die Wohnzone vorgesehene Fläche noch erweitert worden und eine weitere - östlich anschliessende - Teilfläche der Reservezone zugewiesen worden wäre. Diesen Antrag lehnte der Gemeinderat einstimmig ab. Er folgte - wiederum einstimmig - dem Gegenantrag des Gemeindepräsidenten, wonach die Einsprache von A. Heller - soweit die Zonierung von dessen Parzellen Nrn. 2668 und 2674 betreffend - abzuweisen, indessen - soweit die Parzelle Nr. 667 betreffend - gutzuheissen sei, mit der Folge, dass auf eine teilweise Einzonung derselben verzichtet wird und diese - wie gemäss bisheriger Ortsplanung - vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugeschlagen bleibt (vgl. dazu auch den Einspracheentscheid des Gemeinderates i.S. A. Heller vom 26. November 2004). Eine telefonische Rückfrage beim ehemaligen Gemeindepräsidenten (A. Morand) hat ergeben, dass er sich nicht mehr daran zu erinnern vermag, ob er damals mit abgestimmt oder sich der Stimme erhalten hat, indessen während der Behandlung seines Antrages sicher zugegen war. Gemäss § 117 Abs. 1 lit. a GG haben Behördenmitglieder unter anderem dann in Ausstand zu treten, "wenn sie selbst ... an der zu behandelnden Angelegenheit ein persönliches oder materielles Interesse besitzen." Dieser Tatbestand wäre vorliegend mit Bezug auf den ehemaligen Gemeindepräsidenten an sich erfüllt. Indessen hat er durch seinen Gegenantrag jegliches denkbares Interesse an einer vorteilhafteren Zonierung der Parzelle Nr. 667 gerade aufgegeben. Es ginge deshalb am Zweck der zitierten Gesetzesbestimmung vollends vorbei, wollte man aus dem Umstand, dass A. Morand an der Beratung des Geschäfts teilgenommen und evtl. gar mit abgestimmt hat, einen Kassationsgrund ableiten.

2.3.1.3 Öffentlich aufgelegt - und mittlerweile dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet - waren, nebst dem Gesamtplan 1 : 5'000, der Bauzonenplan 1 : 2'000 und der Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2'000. So ergibt es sich auch aus dem die Planauflage ankündigenden Inserat im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, auch wenn dort vom "ergänzten" Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2000 die Rede war. Das Auflageexemplar des letztern wiederum enthält unter der Rubrik "Legende Erschliessungsplan" den Vermerk, dass die vom Regierungsrat am 20. Juni 1989 genehmigten Erschliessungspläne (5.G.1.3 - 5.G.1.10) im Massstab 1 : 500 "in Kraft bleiben" würden. Dieselben bildeten also offensichtlich nicht Gegenstand der Auflage.

Die vom Beschwerdeführer bemängelten Baulinien auf der Parzelle Nr. 2321 ergeben sich nun nicht aus dem aufgelegten Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2'000, sondern vielmehr aus dem - nicht aufgelegten und als fortgeltend erklärten - "Zonen- und Erschliessungsplan der Ortsbildschutzzone Nuglar" 1 : 500 (Plan 5.G.1.8). Insofern hätte der Gemeinderat auf den entsprechenden Einsprachepunkt nicht eintreten dürfen, und es ist - aus denselben Überlegungen - auf das betreffende Beschwerdebegehren nicht einzutreten.

Gleichzeitig geht das vom Gemeinderat beschrittene Vorgehen nicht an. Selbst wenn er zur Auffassung gelangt sein sollte, es bestehe hinsichtlich der Erschliessungssituation kein Revisionsbedarf, hätte er - im Rahmen der anstehenden Gesamtüberprüfung der Ortsplanung (vgl. § 10 Abs. 2 PBG) - dieselbe (mit Plan in für die Grundeigentümerverbindlichkeit zureichendem Massstab) neu auflegen müssen, gegebenenfalls eben in inhaltlich unveränderter Form. Etwas anderes verletzt das rechtliche Gehör der potentiell zur Einsprache Berechtigten. Aus diesem Grunde wurde von den Vertretern des BJD denn auch bereits anlässlich der Parteiverhandlung vor Ort festgehalten, dass nach Abschluss der laufenden amtlichen Neuvermessung die Erschliessungs- und Baulinienpläne neu auf-

zulegen sein werden. Dem Amtsblatt Nr. 51/52 vom 23. Dezember 2005, S. 2315, ist nunmehr zu entnehmen, dass der Regierungsrat an seiner Sitzung vom 20. Dezember 2005 Los 1 der amtlichen Vermessung Nuglar-St. Pantaleon (umfassend die Baugebiete der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon) anerkannt und als rechtskräftig erklärt hat. Die erkannte Pendenz kann nun an die Hand genommen werden und ist zügig voranzutreiben. Es wird dem Beschwerdeführer alsdann offen stehen, seine Anliegen - soweit im Auflageplan nicht berücksichtigt - einspracheweise geltend zu machen. Bis zum Eintritt der Rechtskraft der nachzureichenden Pläne behalten die vom Regierungsrat am 20. Juni 1989 genehmigten Erschliessungspläne ihre Gültigkeit. Soweit indessen der zur Genehmigung vorgelegte Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2000 abweichende Aussagen zur Erschliessung (inkl. Baulinien) macht, gehen diese vor.

Soweit der Beschwerdeführer begehrt, der Verlauf des Kapellenweges sei im Planwerk korrekt, nämlich entsprechend seiner aktuellen tatsächlichen Lage, darzustellen, ist festzuhalten, dass dieselbe, respektive die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Abweichung im Umfang von rund einem Meter, aus den zur Genehmigung unterbreiteten Plänen im Massstab 1 : 2'000 (Bauzonenplan sowie Erschliessungs- und Strassenkategorienplan) gar nicht eruiert werden kann. Auch dieses Anliegen wird somit - soweit nicht bereits berücksichtigt - im Rahmen der öffentlichen Auflage der nachzureichenden Erschliessungspläne einspracheweise einzubringen sein.

2.3.1.4 Zur Begründung seines Begehrens, in Nuglar seien die Ausserdorfstrasse und die St. Pantaleonstrasse (letztere bis ans Ortsende) als Hauptverkehrsstrassen zu klassieren, verweist R. Hackspiel vorerst auf die Bedeutung der genannten Strassen als Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen Nuglar und St. Pantaleon. Die Ausserdorfstrasse sei denn auch bereits heute teilweise - nämlich soweit Kantonsstrasse (d. h. bis zur nördlichen Grenze seiner Parzelle Nr. 2312) - als Hauptverkehrsstrasse klassiert, desgleichen die Hauptstrasse im Ortsteil St. Pantaleon, welche das logische Gegenstück bilde. Im (von der Gemeindeversammlung im Frühjahr 1999 verabschiedeten) "Leitbild Ortsplanung" sei ferner als Ziel formuliert worden, die Aufnahme der Verbindungsstrasse Nuglar - St. Pantaleon ins Kantonsstrassennetz anzustreben (vgl. a.a.O., Ziff. 14). Mit dieser Aufnahme aber würde genannte Strasse automatisch zur Hauptverkehrsstrasse. Der Zustand der Ausserdorf-/St. Pantaleonstrasse sei sodann kein taugliches Kriterium für die Klassierung bloss als Sammelstrasse, seien innerhalb des Gemeindegebietes doch auch Kantonsstrassen - und damit Hauptverkehrsstrassen - festzustellen, die in einem schlechteren Zustand seien. Schliesslich habe der Gemeinderat an mehreren Gemeindeversammlungen (so etwa auch im Dezember 2003) betont, dass er genannte Strassen sanieren und anschliessend dem Kanton abtreten wolle. Es könne nun aber nicht sein, dass diese Strassen unter 80%-iger (recte: 60%-iger) Beteiligung der Anstösser saniert würden, um anschliessend dem Kanton abgetreten zu werden.

Es ist unbestritten, dass in Nuglar-St. Pantaleon verschiedene Strassenstücke (Kantons- und Gemeindestrassen) der Sanierung bedürfen. Aus diesem Anlass fand am 12. Juli 2005 denn auch eine Besprechung vor Ort zwischen Vertretern des Kantons (u.a: Baudirektor und Kantonsingenieur) und der Gemeinde statt. Dem Protokoll darüber ist unter anderem zu entnehmen, dass für die Kantonsvertreter eine Übernahme der Verbindungsstrasse zwischen Nuglar und St. Pantaleon nicht in Frage kommt, ebenso wenig die Übernahme der Bifang- und St. Pantaleonstrasse in Nuglar. Gleichzeitig sei es Ziel des Kantons, den heute im Kantonsstrassenverzeichnis figurierenden Dorfplatz und das anschliessende (rund 100 m lange) Stück Ausserdorfstrasse der Gemeinde zu übertragen, und zwar im heute gegebenen Zustand. Mittels Vereinbarung sei eine vom Kanton der Gemeinde zu

leistende Pauschalsumme festzulegen, womit die Gemeinde in der konkreten Gestaltung des Platzes / der Strasse frei wäre und auch den gegebenenfalls nötigen Erschliessungsplan zu erlassen hätte.

Kreisplaner R. Bieri stellte bereits anlässlich der Parteiverhandlung vom 5. Juli 2005 klar, dass ein eigentlicher Ausbau (insb. Verbreiterung) etwa der Ausserdorfstrasse wohl eines Erschliessungsplanes bedürfte, und dass bei Sanierungen im Umfang eines eigentlichen Ausbaues in der Folge wohl auch die Klassierung der direkt und indirekt betroffenen Strassenstücke neuerlich zu überprüfen wäre. Vom Gemeindepräsidenten wiederum war sodann zu erfahren, dass ein Projekt in Sachen Sanierung der Bifang- und der St. Pantaleonstrasse bereits weit fortgeschritten sei. Aus diesem Grunde - und wegen laufender Verhandlungen mit dem Kanton in Sachen Strassenhoheit (vgl. dazu vorstehend) - habe der Gemeinderat denn auch beschlossen, vorerst bei der (seit 1989) geltenden Strassenklassierung zu verbleiben. [Anmerkung: Das Vorprüfungsexemplar des Strassenkategorienplanes sah die Ausserdorf- und St. Pantaleonstrasse noch als Hauptverkehrsstrassen, die Bifangstrasse als Sammelstrasse vor.] Eine kürzliche Rückfrage beim Abteilungsleiter Kantonsstrassen des Amtes für Verkehr und Tiefbau schliesslich hat ergeben, dass die oben erwähnte Vereinbarung zwischen dem Kanton und der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon bis dato noch nicht abgeschlossen ist, und dass die finanzielle Abgeltung des Kantons auf der Grundlage einer Kostenaufstellung im Zusammenhang mit einem (bis anhin noch nicht vorliegenden) konkreten Projekt über die Neugestaltung des Dorfplatzes (und der anschliessenden Ausserdorfstr.) festgelegt werden soll.

Vor diesem Hintergrund, der Tatsache also, dass über die zu treffenden strassenbaulichen Massnahmen aktuell noch nicht entschieden ist, darüber jedoch in näherer Zukunft befunden werden wird, erscheint es nicht als zweckmässig, die Klassierung der davon - sei es direkt oder indirekt - potentiell betroffenen Strassenabschnitte im jetzigen Zeitpunkt neu festzusetzen. Damit sind - in teilweiser Gutheissung des entsprechenden Beschwerdebegehrens - folgende Strassen von der regierungsrätlichen Genehmigung des Strassenkategorienplanes auszunehmen: Bifangstrasse, Dorfplatz, Ausserdorfstrasse und St. Pantaleonstrasse (bis zum Ende des Siedlungsgebietes).

Ebenfalls von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen und zu korrigieren ist die Klassierung des Kapellenweges in seiner ganzen Länge als Fussweg (vgl. dazu eingehender nachfolgend Ziff. 2.4.6 und 2.4.7).

2.3.1.5 Der Beschwerdeführer rügt weiter die (integrale) Art und Weise der Darstellung der Baute Ausserdorfstrasse 33/35 auf der Parzelle Nr. 2321 als erhaltenswertes Gebäude [Kennzeichnung bloss mit einem Symbol (roter Punkt)] auf dem Bauzonenplan. Als erhaltenswert darzustellen sei - entsprechend der Bestandesaufnahme der Planungskommission zusammen mit dem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 1998 - nur der Hauptbaukörper, nicht auch die An- und Nebenbauten, und zwar auf einem Plan mit grösserem Massstab. Dies, um Unsicherheiten zu vermeiden und künftigen Meinungsverschiedenheiten zu dieser Frage vorzubeugen. Die flächige Darstellung der erhaltenswerten Objekte (Gebäudeteile) sei im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung denn auch empfohlen worden.

Dieses Anliegen ist nicht nur ein solches des Beschwerdeführers, sondern wohl einer Mehrzahl von Eigentümern geschützter, schützenswerter oder erhaltenswerter Bauten. Im Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'000 ist eine differenzierte, flächige Darstellung jedoch zum Vornherein nicht möglich. Man begnügte sich deshalb mit einem schematischen Hinweis. Es bestünde nun grundsätzlich die Möglichkeit, die flächige Darstellung nachzuholen, nämlich in den noch zu erstellenden Erschliessungsplänen

grösseren Massstabs. Dies jedoch setzte eine eingehendere - als die im Jahre 1998 vorgenommene - Abklärung bezüglich der betroffenen Objekte (von nicht geringer Anzahl) voraus und wäre mit grossem Aufwand verbunden. Es scheint deshalb - trotz der gegenteiligen Empfehlung im Vorprüfungsbericht - gerechtfertigt, darauf zu verzichten und nähere Abklärungen erst später, im Einzelfall, d. h. wenn ein Bauvorhaben ansteht, vorzunehmen. Dies erweist sich insbesondere mit Bezug auf "bloss" als erhaltenswert klassierte Objekte als unproblematisch, gehen hier die aus dieser Qualifikation sich ergebenden Rechtsfolgen doch am wenigsten weit (vgl. § 16 Ziff. 1 lit. a und d Zonenregelement). Sollte sich die Gemeinde indessen dazu entschliessen, das im Vorprüfungsbericht empfohlene Vorgehen zusammen mit der Erstellung der Erschliessungspläne nachzuholen, wäre dies selbstverständlich zu begrüssen.

Dem Beschwerdeführer kann - nach Rücksprache mit dem kantonalen Beauftragten für Ortsbildschutz - an dieser Stelle immerhin bestätigt werden, dass sich die Anbauten des Gebäudes Ausserdorfstrasse 33/35 nicht als erhaltenswert erweisen und die Kennzeichnung im Bauzonenplan demzufolge allein den Hauptbaukörper betrifft.

2.3.1.6 Zur Begründung seines Begehrens um (zumindest teilweise) Einzonung der Parzelle Nr. 1934 in die Hofstattzone argumentiert der Beschwerdeführer im Wesentlichen wie folgt: Deren Erschliessung erfolge über die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 2201, welche ebenfalls im Eigentum der Erbengemeinschaft des Alfred Hackspiel selig stehe. Die beiden Parzellen hätten bis zur Baulandumlegung ein Grundstück gebildet. Die anbegehrte Einzonung ermögliche eine bessere Nutzung und gegebenenfalls die Wiedervereinigung der Parzellen. Auch andernorts sei dies so gehandhabt worden. An der Degenmattstrasse Ost in St. Pantaleon etwa sei östlich angrenzend an die Parzelle Nr. 2743 (bisher W2r; neu W1-2) die bisher zur Landwirtschaftszone gehörende Parzelle Nr. 2745 in die Hofstattzone eingezont worden. Gleiches sei an der Degenmattstrasse West zu beobachten, wo angrenzend an die Parzellen in der Wohnzone - mit einer Bautiefe von mehrheitlich 30 m - ein Streifen Landwirtschaftsland von 10 m Breite in die Hofstattzone eingezont worden sei, und zwar trotz teilweise nicht übereinstimmender Eigentumsverhältnisse. Eine zu geringe Bautiefe könne hier aber nicht der Grund gewesen sein, sei an der Degenmattstrasse Ost doch gleichzeitig neu ein Streifen bisherigen Landwirtschaftslandes in einer Breite von bloss 25 m neu in die Zone W1-2 überführt worden. Das Gebot der Gleichbehandlung sei demnach verletzt, zumal die Parzelle Nr. 1934 - im Gegensatz zu anderem eingezontem Land - voll erschlossen sei.

Nach dem Grund seines Einzonungsbegehrens gefragt, bezeichnete sich Beschwerdeführer Hackspiel anlässlich der Parteiverhandlung als Hobby-Landwirt und äusserte die Absicht, auf der Parzelle Nr. 1934 einen Schober zu errichten. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone werden indessen durch das eidgenössische Raumplanungsrecht festgelegt. Verlangt wird daselbst mindestens ein Nebenerwerbsbetrieb; Bauten und Anlagen für reine Hobby-Landwirtschaft (Freizeitlandwirtschaft) gelten als in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform [vgl. Art. 34 Abs. 5 Raumplanungsverordnung (SR 700.1)]. Wird der Schwellenwert zum Nebenerwerbsbetrieb nicht erreicht, darf nicht alternativ zur Einzonung gegriffen werden.

Dem Vorwurf rechtsungleicher Behandlung (vgl. dazu Art. 8 Bundesverfassung) ist unbesehen vorstehender Ausführungen nachzugehen. Bei der Durchführung einer Planung sind alle Interessen, seien es öffentliche oder private, zu beachten; Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (vgl. BGE 115 Ia 353). Die

Grenze des Planungsermessens (vgl. dazu oben Ziff. 2.2) wird überschritten, sobald Ergebnisse anfallen, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen, d. h. im Lichte der Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG nicht mehr als folgerichtig erscheinen. Dem Rechtsgleichheitsgebot kommt damit in der Raumplanung bloss eine abgeschwächte Bedeutung zukommen. Verfassungsrechtlich genügt es, dass eine Planungsmassnahme sachlich vertretbar, d. h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (vgl. BGE 122 I 288).

Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, dass für die vom Gemeinderat beschlossene Einzonung eines 10 m breiten Streifens (in die Hofstattzone) entlang der bisherigen westlichen Bauzonengrenze an der Degenmattstrasse in St. Pantaleon in der Tat keine zwingenden Gründe zu ersehen sind, zumal die Bautiefe der Wohnzone (W1-2) hier immerhin zwischen 28 und 30 m beträgt. Gleichzeitig aber scheint die neu ausgeschiedene - und vom Rekurrenten als Vergleich herangezogene - Wohnzone entlang der Degenmattstrasse Ost mit einer Tiefe von bloss zirka 25 m nicht zu grosszügig bemessen; dies ergibt auch ein summarischer Vergleich mit der übrigen Wohnzone im Ortsteil St. Pantaleon. Die Parzelle Nr. 2201 (der Erbengemeinschaft des A. Hackspiel selig) in Nuglar weist nun aber immerhin eine mittlere Bautiefe von 37 m auf, also nicht nur deutlich mehr als die neu eingezonte Wohnzone (W1-2) an der Degenmattstrasse Ost, sondern auch erheblich mehr als die (grösstenteils überbauten) Parzellen entlang der Degenmattstrasse West. Ebenso wenig ist die Situation der Parzellen Nrn. 2201 und 1934 in Nuglar mit jener der Liegenschaften Nrn. 2743 und 2745 in St. Pantaleon vergleichbar. Damit kann dem Gemeinderat kein Verstoss gegen das Willkürverbot vorgeworfen werden, und eine weitergehende Auseinandersetzung erübrigt sich im Lichte der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

2.3.1.7 Letztlich rügt der Beschwerdeführer einerseits Nichtübereinstimmung des Planungsberichtes mit den aufgelegten Plänen, andererseits Lückenhaftigkeit des ersteren. Entsprechend begehrt er dessen Berichtigung und Ergänzung.

Nach Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde in einem Raumplanungsbericht darzulegen, inwieweit diese die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen, und wie sie dem übrigen Bundesrecht, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen. Der Raumplanungsbericht bezweckt, für den Regierungsrat als Genehmigungsbehörde den Planungsprozesses nachvollziehbar zu machen und dadurch die Recht- und Zweckmässigkeit besser überprüfen zu können (vgl. „Der Raumplanungsbericht“, Eine Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes, mit Checklisten, Amt für Raumplanung, Oktober 2003).

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 25. Juli 2003 (vgl. S. 3, Ziff. 3) wurde der vom Gemeinderat vorgelegte Raumplanungsbericht als kurz und klar sowie als zur Beurteilung der Revisionsarbeiten genügend umfassend befunden. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Umsetzung des Ergebnisses der Vorprüfung - soweit erforderlich - im Bericht (d. h. durch dessen Anpassung/Ergänzung) darzustellen sei.

Konkret bemängelt der Beschwerdeführer das Fehlen von Aussagen im Planungsbericht zur Problematik landwirtschaftlicher Ökonomiebauten von Kleinbetrieben (Nebenerwerbs- und Freizeitlandwirtschaft). Diesbezüglich kann auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.6 verwiesen wer-

den, wonach die Zulässigkeit derartiger Bauten ausserhalb der Bauzone durch das eidgenössische Raumplanungsrecht abschliessend geregelt wird. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich entsprechende Ausführungen im Raumplanungsbericht.

Zutreffend ist - wie der Beschwerdeführer weiter konkretisiert -, dass im Gebiet "Hubmatt" [nämlich westlich der projektierten Hubmattstrasse (Südteil)] - im Nachgang zur Vorprüfung - sowohl der Bauzonenplan wie auch der Erschliessungs- und Strassenkategorienplan Änderungen erfahren haben, ohne dass dieselben im (aufgelegten) Planungsbericht Erwähnung gefunden hätten. Diese Änderungen ergeben sich aus einem Vergleich der entsprechenden Pläne (Vorprüfungsexemplare einerseits, Auflageexemplare andererseits) indessen deutlich, weshalb es dem Regierungsrat trotz mangelnder verbaler Erläuterung möglich ist, die Recht- und Zweckmässigkeit der schliesslich getroffenen Lösung zu beurteilen (vgl. die vorstehenden Ausführungen zur Funktion des Raumplanungsberichtes).

2.3.1.8 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf die Beschwerde des R. Hackspiel in Sachen Klassierung der Bifangstrasse, in Sachen Umfang der Gewerbezone in Nuglar sowie in Sachen Baulinien auf der Parzelle GB Nuglar Nr. 2321 und exakten Verlaufs des Kapellenweges nicht einzutreten ist (vgl. vorstehend Ziff. 2.3.1.1 und 2.3.1.3). Gleichzeitig ist der Gemeinderat anzuweisen, die Erschliessungs- und Baulinienpläne innert nützlicher Frist (und in einem für die Grundeigentümerverbindlichkeit zureichenden Massstab) neu aufzulegen (vgl. Ziff. 2.3.1.3). In Sachen Klassierung der Ausserdorfstrasse, der St. Pantaleonstrasse und des Kapellenweges ist die Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen, als die vom Gemeinderat vorgenommene Klassierung dieser Strassen von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen ist. Von Amtes wegen von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen ist ferner die Klassierung des Dorfplatzes und der Bifangstrasse (vgl. vorstehend Ziff. 2.3.1.4). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen (vgl. dazu Ziff. 2.3.1.2 sowie 2.3.1.5 - 2.3.1.7).

Bei diesem Verfahrensausgang sind dem Beschwerdeführer Kosten (Spruchgebühr und Auslagen) von Fr. 1'200.-- aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11) i.V.m. § 77 VRG und § 101 Zivilprozessordnung (ZPO; GBS 221.1)]. Dieselben sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 800.-- teilweise gedeckt. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.2 Beschwerde von Heller-Meudt Martin und Irène, St. Pantaleon

Die Eheleute Heller-Meudt gelangten mit Beschwerde vom 24. November 2004 an den Regierungsrat. Sie beantragen - in Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides in entsprechendem Umfang - das Folgende:

> a. Der östliche Teil der Nachbarparzelle St. Pantaleon Nr. 792 sei - wie bis anhin - der Hofstattzone zuzuweisen, nicht in die Wohnzone W1-2 umzuzonen.
>
> b. Die Parzelle St. Pantaleon Nr. 810, bisher der Bauernhofzone zugehörend, sei nicht im vom Gemeinderat vorgesehenen Umfang der Kernzone zuzuteilen; der westliche, unverbaute Teil sei - bis angrenzend an die vorgesehene Hofstattzone - der Zone W1-2 zuzuschlagen.

c. § 14 des Zonenreglements (ZR) betreffend die Kommunale Landschaftsschutzzone sei dahingehend zu ergänzen, dass in Absatz 4, Ausnahmen, Kirschenüberdachungen explizit als zulässig erwähnt werden sollen.

d. Die Servitutwege seien - wie im alten Plan - grafisch festzuhalten.

2.3.2.1 Losgelöst von den gestellten Rechtsbegehren werfen die Rekurrenten vorerst die Frage auf, ob es "legitim" sei, dass in der Ortsplanungskommission einerseits der Gemeindepräsident, Adolf Morand, und gleichzeitig der Cousin seiner Frau (recte: die Frau seines Cousins), Yvonne Vögtli, wie auch seine Schwägerin, Elisabeth Glaser, geamtet hätten, letztere gar als Präsidentin.

Die Frage müsste lauten, ob die genannte Zusammensetzung der Kommission "legal" war, und sie ist klar mit ja zu beantworten. Das anwendbare Gemeindegesetz kennt zwar Unvereinbarkeitsbestimmungen (vgl. §§ 111 ff.), der von den Beschwerdeführern aufgezeigten Konstellation der Ortsplanungskommission steht aber keine davon entgegen. Gleichzeitig hält § 102 Abs. 1 GG ausdrücklich fest, dass der Gemeindepräsident berechtigt ist, an Kommissionssitzungen mit beratender Stimme teilzunehmen, und aus einem Schreiben der Mitglieder der Kommission an den Gemeinderat, datierend vom 10. Oktober 2004, ergibt sich klar, dass Gemeindepräsident Morand in der Kommission - wenn anwesend - nicht mit abgestimmt hat.

Soweit die Beschwerdeführer schliesslich - in allgemeiner Weise - auf mögliche Interessenkonflikte (Befangenheit) anspielen, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 verwiesen werden.

2.3.2.2 Gemäss der noch geltenden Ortsplanung vom 20. Juni 1989 liegt die Parzelle Nr. 792, welche westlich an die Parzelle Nr. 795 der Beschwerdeführer angrenzt, mit ihrem westlichen Teil in der Wohnzone (W2r), mit ihrem östlichen Teil in der Hofstattzone; die Parzelle der Beschwerdeführer gehört zur Bauernhofzone. Das Vorprüfungsexemplar des neuen Bauzonenplanes sah vor, einen Streifen in der Mitte der Parzelle Nr. 792 - nämlich in der Breite der nördlich angrenzenden Liegenschaft Nr. 2434 - in der Hofstattzone zu belassen, indessen den östlichen (an die Parzelle Nr. 795 angrenzenden) Teil der Wohnzone zuzuschlagen. Die Parzelle Nr. 795 wiederum wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Vorprüfungsbericht vom 25. Juli 2003 empfahl der zuständige Kreisplaner (Amt für Raumplanung), die bisherige Zonierung der Parzelle Nr. 792 (d.h.: Zuteilung des östlichen Teils zur Hofstattzone) beizuhalten, und zwar bereits aus Gründen des Ortsbildschutzes. Im Übrigen sei die Umzonung in die Wohnzone auch wegen des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes (der Beschwerdeführer) problematisch [gem. Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) zu beachtende Mindestabstände bei bäuerlicher Tierhaltung]. Umzonungen dürften nicht dazu führen, dass Landwirtschaftsbetrieben wegen nicht mehr eingehaltener Mindestabstände die Existenzgrundlage entzogen werde. Das Amt für Umwelt sei bereit, die Gemeinde diesbezülich zu beraten (Vornahme von Abstandsberechnungen). Die Zonierung der Parzelle Nr. 792 sei neuerlich zu überprüfen.

Der dem Regierungsrat nun zur Genehmigung unterbreitete Bauzonenplan weist die Parzelle Nr. 792 gar vollumfänglich der Wohnzone W1-2 zu. Über die Motive hiefür ist dem Raumplanungsbericht nichts zu entnehmen. Dessen Ziff. 3.1 kann einzig entnommen werden, dass in Nuglar-St. Pantaleon gegenwärtig nur noch 4 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zu verzeichnen seien und dass bei zweien davon die Nachfolge nicht gewährleistet sei. Ebenso wenig ergeben sich aus den Akten Hinweise darauf, dass von den Planungsbehörden das Amt für Umwelt konsultiert worden wäre.

Der Verbleib des östlichen Teils der Parzelle Nr. 792 in der Hofstattzone bedeutete für deren Eigentümerin (Frau Cécile Piovesan) eine Eigentumsbeschränkung (keine Wohnbauten zugelassen); dessen Umzonung in die Wohnzone wiederum würde für den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb (der Beschwerdeführer) eine Erschwernis bedeuten (sei es hinsichtlich der künftigen Entwicklungsmöglichkeit oder gar bereits bezüglich der gegenwärtigen Nutzung), sind bei der bäuerlichen Tierhaltung gegenüber Wohnzonen doch grössere Mindestabstände einzuhalten als gegenüber andern Bauzonen oder der Landwirtschaftszone. Es bedarf damit einer umfassenden Abwägung der beidseitigen Interessen. Dieselbe aber hat der Gemeinderat offensichtlich nicht vorgenommen (vgl. vorstehend, Raumplanungsbericht). Auch seiner Vernehmlassung zur Beschwerde der Eheleute Heller-Meudt sind keine Hinweise darauf zu entnehmen, dass er sich mit der Frage der Einhaltung der gemäss LRV bei der bäuerlichen Tierhaltung zu beachtenden Mindestabstände auseinandergesetzt hätte. Vielmehr war anlässlich der Parteiverhandlung seitens der Vertreter der kommunalen Planungsbehörden zu vernehmen, man sei davon ausgegangen, die Mindestabstände könnten durch vertragliche Verständigung der Nachbarn unterschritten werden. Letzters trifft indessen nicht zu.

Bei dieser Ausgangslage sieht sich der Regierungsrat nicht nur ausser Stande, die vom Gemeinderat getroffene Zonierung der Parzelle Nr. 792 (als recht- und zweckmässig) zu genehmigen, sondern es ist ihm ebenso wenig möglich, im Sinne von § 18 Abs. 3 PBG selbst eine Änderung des Planes zu beschliessen. Vielmehr ist die Zonierung der Parzelle Nr. 792 von der Genehmigung auszunehmen und zur neuerlichen Überprüfung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dasselbe gilt auch mit Bezug auf die - südlich der Hardstrasse - gegenüberliegende Parzelle Nr. 783. Letztere gehörte zwar bereits gemäss der Ortsplanung aus dem Jahre 1989 teilweise (nördlicher Bereich) der Wohnzone (W2r) an. Indessen waren damals die auf die LRV (Anhang 2, Ziff. 512) sich abstützenden Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik in Tänikon (FAT-Bericht Nr. 476 aus dem Jahre 1995) noch nicht in Geltung. Die Miteigentümer der Parzelle Nr. 783 (Vögtli Hansjürg und Erbengemeinschaft des Morand Ferdinand selig) wurden zwar - im Unterschied zur Eigentümerin der Parzelle Nr. 792 - im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht angehört. Indessen erleiden sie dadurch keinen Nachteil. Sollte die vom Gemeinderat an die Hand zu nehmende neuerliche Überprüfung nämlich zu einer - von der bisherigen - abweichenden Zonierung ihrer Parzelle führen, stünde es ihnen offen, im Rahmen des Auflageverfahrens Einsprache (und gegebenenfalls nachfolgend beim Regierungsrat Beschwerde) zu führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Zonierung der Parzellen Nrn. 792 und 783 - weil nicht nachprüfbar - von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen ist. Der Gemeinderat hat die Zonierung dieser Parzellen nochmals zu überprüfen, und zwar im Nachgang einer umfassenden Interessenabwägung. Mit abzuwägen sein wird nebst dem Interesse der betroffenen Eigentümer und jenem der benachbarten Beschwerdeführer auch das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz (vgl. Vorprüfungsbericht). Bei der Feststellung und Würdigung des Interesses der Beschwerdeführer wird - nebst der gegenwärtig betriebenen und für die nähere Zukunft vorgesehenen Art der Bewirtschaftung - auch die Frage der mittel- und längerfristigen Existenzfähigkeit deren Landwirtschaftsbetriebes (nämlich an sich sowie am heutigen Standort) abzuklären sein. Hiezu wird insbesondere festzustellen sein, über welche Nutzfläche (Eigen- und Pachtland) der Betrieb verfügt, wo diese Flächen liegen (Nähe zum Betriebsstandort), was den Schwerpunkt der Bewirtschaftung bildet (Obstbau, Tierhaltung, Ackerbau etc.), ob die Nachfolge des Betriebes geregelt ist etc. Zu diesem Zweck wird der Gemeinderat bei den Beschwerdeführern ein einlässliches Betriebskonzept einzuholen und mit Vorteil auch das kant. Amt für Landwirtschaft zu konsultieren haben. Ferner ist dem Gemeinderat

nochmals dringend zu raten, zur Feststellung der gemäss LRV bei der bäuerlichen Tierhaltung einzuhaltenden Midestabstände die entsprechende Fachstelle des Amtes für Umwelt beizuziehen.

Das Resultat der nochmaligen Überprüfung der Zonierung der Parzellen Nrn. 792 und 783 ist - nach Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung - in jedem Fall neu aufzulegen, d. h. selbst dann, wenn der Gemeinderat an der früher getroffenen Zonierung vollumfänglich festhalten sollte. Neu wäre diesfalls immerhin die Begründung der früher getroffenen und nunmehr bestätigten Lösung [Ergänzung des (mit aufzulegenden) Raumplanungsberichtes].

2.3.2.3 Auf den im Beschwerdeverfahren erneuerten Antrag um anderweitige Zonierung der Parzelle Nr. 810 war der Gemeinderat im Einspracheverfahren nicht eingetreten, und zwar unter Hinweis auf fehlende Legitimation der Einsprecher (Beschwerdeführer). Es ist damit zu prüfen, ob diese Art der Einspracheerledigung (Nichteintreten) rechtens war.

Gemäss § 16 Abs. 1 PBG kann während der Auflagefrist jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Diese Formulierung lehnt sich an § 12 Abs. 1 VRG an, welcher die Legitimation zur Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerde regelt und bestimmt, dass zu diesen berechtigt ist, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren/dessen Aufhebung oder Änderung hat. § 12 Abs. 1 VRG wiederum lehnt sich an Art. 103 lit. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; SR 173.110) an, welcher die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht regelt. Gleichlautend wie Art. 103 lit. a OG ist schliesslich Art. 48 lit. a des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021), welches unter anderem das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren vor Bundesbehörden (inkl. Bundesrat) regelt. Damit können bei der Festlegung des Gehaltes von § 16 Abs. 1 PBG die kantonale und eidgenössische Rechtsprechung wie auch das einschlägige juristische Schrifttum zu diesen Gesetzesbestimmungen durchaus herangezogen werden.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann das schutzwürdige Interesse rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein. Verlangt wird indessen, dass der Beschwerdeführer (respektive Einsprecher) durch den angefochtenen Entscheid (bzw. Plan) stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers (respektive Einsprechers) muss durch den Ausgang des Verfahrens (bzw. durch den Planinhalt) beeinflusst werden können (vgl. etwa BGE 119 Ib 184).

Vorliegend ist nicht zu ersehen, inwiefern die Beschwerdeführer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache (Zonierung der Parzelle Nr. 810) stehen und durch den fraglichen Planinhalt persönlich und unmittelbar einen Nachteil erleiden sollen. Allein aus dem Umstand jedenfalls, dass durch die vorgesehene Umzonung der Verlauf eines öffentlichen Weges tangiert sein soll, ist eine persönliche Mehrbetroffenheit nicht abzuleiten, und etwas anderes tragen die Beschwerdeführer nicht vor. Der Gemeinderat ist demzufolge zu Recht auf den fraglichen Einsprachepunkt nicht eingetreten.

2.3.2.4 Grossflächige Kommunale Landschaftsschutzzonen (KLS) finden sich im Gesamtplan einerseits im Norden des Gemeindegebietes, anderseits im Westen, sich erstreckend von Nuglar bis nach St. Pantaleon. Ihre südliche respektive östliche Grenze fällt mit jener des kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft zusammen. Gemäss Richtplan 2000 gilt als Planungsgrundsatz in kantonalen Vorranggebieten Natur und Landschaft unter anderem , dass "... bestehende Bauten und Anlagen

... erhalten, erneuert, umgebaut und weiter betrieben werden" können und "in diesen Gebieten ... die Schutzziele besonders zu gewichten" sind (vgl. a.a.O., Beschluss LE-3.1.6). Entsprechend bestimmt § 14 ZR als Zweck der KLS unter anderem "... die Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern" (vgl. Abs. 1), wobei "die Nutzung ... gemäss der Grundnutzung der Landwirtschaftszone [erfolge], sofern sie mit dem ... erwähnten Zweck vereinbar ..." sei (vgl. Abs. 2). Gemäss Abs. 3 sind Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen unzulässig, wobei - so Abs. 4 - bzgl. Bauten und baulichen Anlagen Ausnahmen möglich sind, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, auf den beanspruchten Standort angewiesen und für die Bewirtschaftung erforderlich sind. Als Beispiele werden - im Sinne einer nicht abschliessenden Aufzählung - Unterstände, Bienenhäuser und Einzäunungen genannt.

Der Beschwerdeführer wünscht nun eine Ergänzung des Wortlautes von § 14 Abs. 4 ZR, nämlich dahingehend, dass Kirschüberdachungen explizit als erlaubt erklärt werden sollen. Er begründet - als Landwirt mit Produktionsschwergewicht im Obstbau - sein Begehren unter anderem mit existentiellen wirtschaftlichen Interessen. Auf dem Markt gefragt seien heute allein noch die an Niederstammbäumen gedeihenden grossen, jedoch sehr regen- und hagelschlaganfälligen Kirschen. Die an Hochstammbäumen wachsenden Kirschen könnten nur noch als Brennobst abgesetzt werden, und dies zu Preisen, die nicht einmal kostendeckend seien. Die zum Schutze der Niederstammkulturen erforderlichen Überdachungen wiederum würden jährlich bloss während 5 bis 6 Wochen erstellt.

Vorerst ist - wie bereits angesprochen - klarzustellen, dass der Ausnahmekatalog von § 14 Abs. 4 ZR nicht abschliessend ist (Bienenhäuser, Unterstände etc. als Beispiele). Damit sind Kirschüberdachungen in der KLS nicht zum Vornherein ausgeschlossen. Auch sie können - wenn dem Schutzzweck der KLS nicht widersprechend, auf den beanspruchten Standort angewiesen und für die Bewirtschaftung erforderlich - ausnahmsweise bewilligt werden. Diese Lösung ist durchaus sachgerecht. Sie erlaubt eine Beurteilung im Einzelfall, nämlich unter Abwägung der konkret auf dem Spiele stehenden Interessen, wozu selbstredend auch das wirtschaftliche Interesse des Bewirtschafters zu zählen ist.

Der vom Beschwerdeführer gewünschte Vorbehalt würde nun bedeuten, dass genannte Anlagen überall in der KLS und in beliebigem Umfang errichtet werden könnten. Ein solches würde den Zweck dieser Zone jedoch geradezu aushöhlen. Dies nicht allein deshalb, weil diese Anlagen anderer Dimension sind als die vom ZR erwähnten Kleinbauten. Entscheidend ist vielmehr, dass zwar die Segel allein während einiger weniger Wochen im Jahr gespannt werden, das Tragwerk (Rohrgestänge) indessen auf Dauer errichtet wird und - wie sich Vertreter des BJD im Nachgang zum Augenschein vor Ort vergewissern konnten (und auch fotografisch festgehalten haben) - optisch nicht bloss marginal in Erscheinung tritt. Es kommt mit andern Worten der Grösse und der konkreten Lage solcher Anlagen innerhalb der KLS massgebliche Bedeutung zu.

Nicht angezeigt scheint ferner, innerhalb der KLS "Fenster" vorzusehen, innerhalb derer Kirschüberdachungen zulässig wären. Diese Lösung würde sich als zu starr erweisen; auf kurz und mittelfristig veränderte Bedürfnisse könnte angesichts der Verbindlichkeit des Planes (Planbeständigkeit) nicht reagiert werden.

Damit bleibt festzustellen, dass sich die vom Gemeinderat getroffene planerische Lösung ohne weiteres als recht- und zweckmässig erweist. Gleichzeitig erscheint dem Regierungsrat die ausnahmsweise

Bewilligung von Kirschüberdachungen innerhalb der KLS (gestützt auf eine allseitige Interessenabwägung im Rahmen von § 14 Abs. 4 ZR) im Einzelfall als durchaus möglich.

2.3.2.5 Nicht zu entsprechen ist dem beschwerdeführerischen Begehren um Darstellung der Servitutwege (Wegdienstbarkeiten) auf dem Zonenplan. Dies wäre nicht sinnvoll. Alleiniges Publizitätsmittel betreffend dinglicher Rechte an Grundstücken - und damit massgebend für den Bestand oder Nichtbestand von Wegdienstbarkeiten - ist das Grundbuch. Einer grafischen Darstellung von Wegrechten im Zonenplan könnte demnach zum Vornherein nur orientierender Gehalt zukommen. Da der Zonenplan ferner nicht bei jeder Änderung im Bestand von Wegrechten nachgeführt werden könnte und würde, wären dessen Aussagen dazu mit zunehmendem Alter fortschreitend unverlässlicher.

2.3.2.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde der Eheleute Heller-Meudt, St. Pantaleon, insofern teilweise gutzuheissen ist, als sie die Zonierung der Nachbarparzelle Nr. 792 betrifft. Die Zonierung der Parzelle Nr. 792 wie auch jene der Parzelle Nr. 783 sind von der regierungsrätlichen Genehmigung des Bauzonenplanes auszunehmen, und der Gemeinderat hat die Zonierung der genannten Parzellen im Sinne der Erwägungen (vgl. vorstehend Ziff. 2.3.2.2) neu zu überprüfen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen (vgl. dazu die Ziff. 2.3.2.1 und 2.3.2.3 bis 2.3.2.5).

Bei diesem Verfahrensausgang sind den Beschwerdeführern Kosten (Spruchgebühr und Auslagen) von Fr. 800.-- aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Dieselben sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 800.-- gedeckt. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.3 Beschwerden der Erbengemeinschaft Bader-Murer Antoinette sel., v.d. Bader Max, Nuglar, sowie von Frei Max, St. Pantaleon

Die Beschwerdeführer beantragen in ihren gleichlautenden Beschwerden vom 11. Oktober 2004 (ergänzt mit Eingaben vom 28. Oktober 2004, 13. April 2005, 3. Juli 2005 und 13. Juli 2005), es seien - in Aufhebung der Einspracheentscheide des Gemeinderates - die Parzellen Nrn. 1102 (der Erbengemeinschaft Bader-Murer A. selig) und 1130 (des Frei Max) am Simmenweg in Nuglar teilweise einzuzonen, nämlich im Umfang einer Bautiefe.

So hätten die Beschwerdeführer bereits im Jahre 1998 ein Einzonungsbegehren gestellt gehabt, und es sei dieses im Vorprüfungsexemplar des Bauzonenplanes denn auch berücksichtigt gewesen. Trotz Vorbehalten des Amtes für Raumplanung anlässlich der Vorprüfung habe die Planungskommission an ihrer Sitzung vom 14. November 2003 mit Mehrheitsentscheid an der teilweisen Einzonung der Parzellen Nrn. 1102 und 1130 festgehalten. Dessen ungeachtet seien die fraglichen Parzellen im Auflageexemplar des Zonenplanes wieder vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugeschlagen worden. Dies, obwohl sie bereits erschlossen und zur Überbauung auch geeignet seien. Insbesondere sei - entgegen der Argumentation des Gemeinderates - nach Aussage eines Fachmannes (früherer Brunnenmeister) der Wasserdruck durchaus ausreichend, und die Ausführungen des Gemeinderates zur angeblich unzureichenden Kapazität der Kanalisation seien widersprüchlich. Ebenso wenig müssten - wie der Gemeinderat argumentiere - im Falle der Einzonung auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite des Simmenweges zwingend weitere Einzonungen vorgenommen werden. So sei die Parzelle Nr. 1138 bereits mit dem überwiegenden Teil ihrer Fläche der Bauzone zugeschlagen, und auch ein von den Eigentümern gestelltes Begehren um Einzonung der Parzellen Nrn. 2540 und 2541 sei teilweise berücksichtigt worden. Ferner würden der Gemeinde wegen der bereits realisierten

Erschliessung keine weiteren Kosten erwachsen, derweil sie im Falle der Einzonung Anschlussgebühren erheben könnte. Schliesslich fiele die zusätzlich eingezonte Fläche bei der Berechnung des Fassungsvermögens der Bauzone nur marginal ins Gewicht. Da aber in der näheren Nachbarschaft an diversen andern Stellen Ein- und Umzonungen vorgenommen worden seien [Parzellen Nrn. 2539 (recte: 2540), 1139 - 1143, 1145, 2451 und 2207], sei das Gebot der Gleichbehandlung verletzt. Falls dem Beschwerdebegehren nicht stattgegeben werde, seien auch diese Ein-/Umzonungen nicht zu genehmigen.

Als Beweismittel geben die Beschwerdeführer diverse Dokumente (insb. Auszüge aus Protokollen der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates) zu den Akten.

Wie bereits unter Ziff. 2.3.1.2 festgehalten, ist Planungsbehörde (vorbehältlich des Erfordernisses regierungsrätlicher Genehmigung) allein der Gemeinderat; der Planungskommission kommt keine Entscheidbefugnis zu, sie hat allein vorbereitende Funktion. Entsprechend können aus ihren Beschlüssen keine verbindlichen Aussenwirkungen abgeleitet werden.

Im Vorprüfungsbericht vom 25. Juli 2003 hat sich der zuständige Kreisplaner klar gegen die teilweise Einzonung der Parzellen Nrn. 1002 und 1130 ausgesprochen. Zwar hat er seinen Befund damals auch mit dem Hinweis auf ungenügenden Wasserdruck, was nach heutiger Erkenntnis möglicherweise unzutreffend ist, begründet. Hingegen lässt seine Meinungsäusserung im Bericht keinen Zweifel offen, dass er die fragliche Einzonung auch unbeachtet der Erschliessungssituation als nicht angezeigt erachtete. So beruft er sich primär denn auch auf eine - ungewünschte - optische Ausdehnung des Siedlungsgebietes sowie auf die Grösse der unüberbauten Bauzone. An dieser Sichtweise hat er anlässlich der Parteiverhandlung vom 5. Juli 2005 festgehalten.

Dass die zur Einzonung anbegehrte Fläche (von rund 9,5 Aren) auf das gesamte Fassungsvermögen der unüberbauten Bauzone keinen entscheidenden Einfluss hätte, mag zwar zutreffen. Indessen hatten nebst den Beschwerdeführern auch diverse andere Grundeigentümer Gesuche um Einzonung gestellt, und es wurden von diesen vom Gemeinderat durchaus auch solche abgelehnt, die zur Überbauung wesentlich besser geeignete Flächen betrafen (vgl. als Beispiel etwa nachfolgend Ziff. 2.3.4). Ferner bleibt - mit dem Kreisplaner - daran festzuhalten, dass die teilweise Einzonung der Parzellen Nrn. 1002 und 1130 das Baugebiet Nuglars optisch in ungewünschter Weise erweitern würde. Ein Vergleich der Pläne zeigt denn auch einen wesentlich arrondierteren Verlauf der westlichen Bauzonengrenze im fraglichen Gebiet auf dem Auflageexemplar des Zonenplanes, und dazu hatte - nebst den Parzellen der Rekurrenten - auch die von den Beschwerdeführern angesprochene Parzelle Nr. 1138 (nördlich des Simmenweges) ihren Tribut zu leisten. Deren in der Hofstattzone gelegener westlicher Teil wurde (zugunsten der Landwirtschaftszone) reduziert, und zwar nicht bloss im Vergleich zum Vorprüfungsexemplar des Bauzonenplanes, sondern gar gegenüber der rechtsgültigen Planung aus dem Jahre 1989.

Die Beschwerdeführer stossen sich insbesondere daran, dass vom Gemeinderat gleichzeitig mehrere andere Parzellen nördlich des Simmenweges (teilweise) eingezont worden sind, und rügen einen Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot. Diesem Vorwurf ist im Einzelnen nachzugehen. Ausgangspunkt bildet das nördlichste der von den Rekurrenten angesprochenen Grundstücke, die Parzelle Nr. 2451. Diese gehörte bis anhin vollumfänglich der Landwirtschaftszone an; neu wird deren östlicher Teil (im Umfang rund der halben Fläche) der Wohnzone zugeschlagen. Diese Massnahme erweist sich angesichts der Tatsachen, dass dieser Teil bereits überbaut und dreiseitig (nämlich von

Norden, Osten und Süden her) von Bauzone umschlossen ist, durchaus als sachgemäss. Die teilweise Einzonung auch der südlich anschliessenden (kleineren) Parzellen Nrn. 1143 bis 1139 und 2540 (letztere vollständig) ergab sich wohl aus der Idee, die mit der partiellen Einzonung des Grundstückes Nr. 2451 neu geschaffene westliche Bauzonengrenze in gerader Linie bis auf die Westgrenze der Parzelle Nr. 2540 fortzuführen (vgl. einerseits das Vorprüfungsexemplar und andererseits das Auflageexemplar des Bauzonenplanes). Weiter dürfte sie im Zusammenhang mit der Verschiebung der (bereits im Jahre 1989 vorgesehenen, bis dato jedoch noch nicht realisierten) Hubmattstrasse gegen Westen - wie auch mit deren (erst nach der Vorprüfung aufgenommenen) Erweiterung um eine Stichstrasse gegen Westen - zu verstehen sein. Wenn diese Arrondierung - und dadurch bewirkte Erweiterung - des Baugebietes südlich der Parzelle Nr. 2451 auch nicht zwingend erscheint, so ist sie doch vertretbar, und es kann - wegen der klar verschiedenen Ausgangslage - daraus insbesondere keine Ungleichbehandlung mit der Zonierung der beschwerdeführerischen Parzellen Nrn. 1102 und 1130 abgelesen werden. Dies ungeachtet des Umstandes, dass dem Rechtsgleichheitsgebot in der Raumplanung ohnehin bloss abgeschwächte Bedeutung zukommt (vgl. dazu vorstehend Ziff. 2.3.1.6). Die Parzelle Nr. 1145 sodann gehörte bereits gemäss geltender Ortsplanung der Bauzone an (wenn bis dato auch bloss als Hofstattzone); ebenso die mitten in der Bauzone gelegene Parzelle Nr. 2207, wo bloss ein kleines Stück bisheriger Hofstattzone neu der Kernzone zugeteilt wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerden als unbegründet abzuweisen und die mit je Fr. 500.-- zu beziffernden - und durch die im nämlichen Betrag geleisteten Kostenvorschüsse gedeckten - Verfahrenskosten (Spruchgebühr und Auslagen) den Beschwerdeführern aufzuerlegen sind (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO).

2.3.4 Beschwerde von Dr. Widmer Markus, Thun, v.d. Widmer Silvan, St. Pantaleon

Wie bereits mit Einsprache an den Gemeinderat begehrt der Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzellen Nrn. 590 bis 593 deren Einzonung.

Der Gemeinderat hat dieses Begehren im Wesentlichen mit der Begründung abgelehnt, die gegebene Erschliessung sei unzureichend. Von den vier Parzellen grenze allein Nr. 593 an die Degenmattstrasse, und dies nur in einem Punkt (mit einer Ecke). Die Zufahrt müsste daher über einen der beiden bestehenden Flurwege erfolgen, was rechtlich nicht angehe. Gleichzeitig sei die bestehende Kanalisation zu gering bemessen. Schliesslich befinde sich auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 584 ein Stall, und die gemäss Luftreinhalteverordnung zu beachtenden Mindestabstände würden den tatsächlich überbaubaren Bereich der Parzellen Nrn. 590 bis 593 stark einschränken.

Dem hält der Beschwerdeführer insbesondere entgegen, beim Schafstall handle es sich bloss um eine Baute zur Hobby-Tierhaltung, nicht um ein landwirtschaftliches Gebäude. Das Argument der zu gering bemessenen Kanalisation wiederum sei tatsachenwidrig, und die Zu-/Wegfahrt direkt ab/auf der/die Degenmattstrasse sei ohne weiteres möglich. Ferner sei zu beachten, dass die fraglichen Parzellen beim seinerzeitigen Ausbau der Degenmattstrasse zum Teil - nämlich als "Anstösserflächen" (Vorfinanzierung durch die Gemeinde) - im Beitragsperimeter figuriert hätten. Als Beweismittel gibt der Beschwerdeführer den Beitragsplan "Ausbau der Degenmattstrasse" aus dem Jahre 1985 zu den Akten.

Der Gemeinderat wiederum führt in seiner Vernehmlassung aus, der westlich der beschwerdeführerischen Parzellen verlaufende Weg sei im Zuge einer Baulandumlegung zwar ausgebaut worden, in-

dessen zum Zwecke der Erschliessung der an- und hinterliegenden Landwirtschaftsparzellen. Sodann beträfen die vom Beschwerdeführer angesprochenen "Anstösserflächen" auf dem vorgelegten Beitragsplan die (gestundeten) Beiträge an diesen Weg, und nicht solche an die Degenmattstrasse. Gemäss dem neuen Erschliessungs- und Strassenkategorienplan befinde sich der Weg - anders als noch nach der Ortsplanung 1989 - wieder ausserhalb der Bauzone, und entsprechend sei er als Flurweg klassiert. Weiter gehöre der Schafstall, in welchem bis zu 50 Tieren gehalten würden, zu einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (nicht bloss Freizeitlandwirtschaft). Der geltende Generelle Entwässerungsplan schliesslich sehe für die fraglichen Parzellen keinen Anschluss an die öffentliche Kanalisation vor. Das Abwasser müsste in die in der Degenmattstrasse verlaufende Leitung gepumpt werden, welche aber gerade zu knapp bemessen sei.

Anlässlich des Augenscheines schliesslich konnte festgestellt werden, dass sowohl der "Flurweg" westlich der beschwerdeführerischen Parzellen wie auch jener südlich davon im fraglichen Bereich geteert und von einem Ausbaustand sind, der zur Erschliessung der um Einzonung anbegehrten Fläche wohl ausreichen würde. Im Zuge der Parteiverhandlung war sodann zu erfahren, dass im Schafstall jeweils zwischen 30 und 50 Tiere gehalten werden. Der Gemeindepräsident wiederum räumte ein, dass die Kanalisation wohl bereits bei Überbauung der neu eingezonten Fläche entlang der Degenmattstrasse Ost ausgebaut und - wegen ihres ungünstigen Verlaufs in der Parzelle Nr. 2631 - wohl auch verlegt werden müsse. Einigkeit zwischen den Parteien bestand darüber, dass die (gestundete) Beitragspflicht den "Flurweg" West betraf; dies weil derselbe damals noch als Teil der Degenmattstrasse verstanden wurde.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die vom Gemeinderat getroffene Zonierung der Parzellen Nrn. 590 bis 593 weder als rechtswidrig noch als unzweckmässig und kann vom Regierungsrat vorbehaltlos genehmigt werden. Die Einzonung der Parzellen des Beschwerdeführers drängt sich mit andern Worten nicht auf, zumal keine "Baulücke" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorliegt und auch nicht von einer vollständigen Erschliessung im Sinne von § 28 PBG auszugehen ist. Angesichts der vorstehenden Ausführungen hätte indessen wohl auch einer abweichenden Lösung (teilweise Einzonung) nichts im Wege gestanden. Bei Einhaltung des gemäss FAT-Richtlinien zu beachtenden Mindestabstandes zum Schafstall wäre auch die Ausscheidung von Wohnzone als recht- und zweckmässig zu genehmigen gewesen. Sollte sich im Zusammenhang mit der Überbauung der neu ausgeschiedenen Wohnzone entlang der Degemattstrasse Ost zeigen, dass die bestehende Kanalisation tatsächlich ohnehin erweitert werden muss, und der Gemeinderat deshalb auf seinen Planungsentscheid zurückkommen wollen, wäre dem Gebot der Planbeständigkeit nicht zu grosses Gewicht beizumessen.

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, und es sind die auf Fr. 500.-- festzusetzenden (und durch den geleisteten Kostenvorschuss gedeckten) Verfahrenskosten (Spruchgebühr und Auslagen) dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO).

2.3.5 Beschwerde von Heller Adolf, St. Pantaleon

Das Auflageexemplar des Bauzonenplanes weist die Parzelle Nr. 2674 (bisher Landwirtschaftszone) am südöstlichen Dorfeingang St. Pantaleons der Hofstattzone zu. Mit Einsprache an den Gemeinderat begehrte deren Eigentümer Adolf Heller die Zuteilung zur Gewerbezone; zudem sei die Parzelle anders als vorgesehen zu erschliessen, idealerweise ab der Hauptstrasse. Der Gemeinderat wies dieses Ansinnen unter anderem mit Verweis auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung ab.

Diesem ist zu entnehmen, dass die Errichtung einer kleinen Gewerbezone am Dorfrand nicht als recht- und zweckmässig beurteilt werde.

In seiner Eingabe an den Regierungsrat hält der Beschwerdeführer an seinen Begehren (Zuteilung der Parzelle Nr. 2674 zur Gewerbezone und bessere Erschliessung derselben) fest; zumindest sei die heute gegebene Erschliessung im Planwerk festzuhalten. Zur Begründung macht er vorab geltend, er beabsichtige die Errichtung (bzw. Erweiterung) einer Werkstatt und sei in diesem Zusammenhang von den Behörden immer wieder mit Verweis auf die anstehende Ortsplanungsrevision vertröstet worden. Als Beweismittel gibt er frühere Korrespondenzen und ein Protokoll der Ortsplanungskommission zu den Akten.

Der Gemeinderat schliesst in seiner Vernehmlassung auf Abweisung der Beschwerde. Die vom Beschwerdeführer auf der Parzelle Nr. 2674 (bisher Landwirtschaftszone) errichtete Baute (Werkstatt) sei bis heute nicht bewilligt. Die ursprünglich (Vorprüfungsexemplar des Bauzonenplanes) vorgesehen gewesene kleinere Gewerbezone am Dorfeingang (umfassend einige wenige Parzellen bzw. Teile davon), welche die Werkstatt legalisiert hätte, sei vom Amt für Raumplanung klar zurückgewiesen worden. Als Alternative habe der Rat die Parzelle Nr. 2674 (zusammen mit Nrn. 2744 und 2745) in die Hofstattzone eingezont. Das Begehren des Rekurrenten würde nun zur Entstehung einer auf die Parzelle Nr. 2674 beschränkten "Mikrogewerbezone" führen, was klar unzweckmässig wäre. Der Gemeinderat sei sich bewusst, dass die Parzelle Nr. 2674 nicht optimal erschlossen sei [Zugang allein über die westlich angrenzende Parzelle Nr. 2668 (Wohnzone und ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehend) oder aber über die nördlich benachbarte Parzelle Nr. 2744, nämlich durch private Verständigung mit deren Eigentümer]. Indessen könne es nicht Aufgabe der Gemeinde sein, ein illegal überbautes Grundstück nachträglich öffentlich zu erschliessen; die Lösung müsse privat gefunden werden. Das Wegstück auf der Parzelle Nr. 2744 schliesslich sei nicht öffentlich und damit auf dem Plan auch nicht festzuhalten.

Anlässlich des Augenscheines war vom Beschwerdeführer zu erfahren, dass die illegale Baute auf der Parzelle Nr. 2674 zu Beginn der 80er-Jahre erstellt worden sei. Nach Feststellung der Vertreter des BJD stellt sie eine Mischung aus (provisorisch anmutender) Werkstatt und Lagerraum dar. Der Eigentümer verfügt über konkrete Ausbaupläne. Die Zufahrt erfolgt über den Grund der Parzelle Nr. 2744. Mit dem Nachbarn bestehe darüber eine mündliche Abmachung.

Wie vom Kreisplaner bereits anlässlich der Parteiverhandlung angesprochen, ist es nicht Aufgabe der Ortsplanung, baulich illegale Zustände zu legalisieren, es sei denn, die entsprechende planerische Massnahme erweise sich ohnehin als zweckmässig und deshalb angezeigt. Die Überführung (allein) der Parzelle Nr. 2674 in die Gewerbezone erwiese sich indessen klar als unzweckmässig und wäre dem Beschwerdeführer im Übrigen auch nicht dienlich. So ist gemäss § 24 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung (BGS 711.61) für gewerbliche Bauten gegenüber andern Bauzonen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten, derweil die bis dato nicht bewilligte Baute diesen Abstand weder gegenüber der Parzelle Nr. 2668 (Wohnzone) noch gegenüber der Parzelle Nr. 2744 (Hofstattzone) einhält.

Für eine Parzelle in der Hofstattzone ist auch die verkehrsmässige Erschliessung in der heute gegebenen Form als hinreichend (im Sinne von § 28 PBG) zu erachten. Das östliche Stück der Zufahrt ist auf dem Erschliessungs- und Strassenkategorienplan zu Recht nicht erfasst; es verläuft auf Boden der Parzelle Nr. 2744 und ist privat.

Damit ist die Beschwerde unter Kostenfolge für den Beschwerdeführer abzuweisen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Die mit Fr. 600.-- zu beziffernden Verfahrenskosten (Spruchgebühr und Auslagen) sind durch den vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Überschuss ist zurückzuerstatten.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon datiert aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 2066 vom 20. Juni 1989). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 15 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan erlassen (§ 24 Abs. 3 PBG).

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon stützt sich auf diese Grundlage und den Richtplan 2000. Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon ist nach dem kantonalen Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind das Leitbild, das Naturinventar und das Naturkonzept wichtigste Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Leitbild macht einige konzeptionelle Aussagen. Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen – in der Regel Vereinbarungen – Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Nuglar-St. Pantaleon hat in den Jahren 1986 bis 2001 um über 300 Einwohner und Einwohnerinnen zugenommen, von 970 Personen auf 1‘300 Personen. Das Leitbild der Gemeinde geht in den nächsten 15 Jahren von einem Bevölkerungszuwachs auf 1'700 Einwohner und Einwohnerinnen aus.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 14.75 ha unverbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). Während den Jahren 1986 bis 2001 wurden 8.30 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Die noch nicht überbaute Bauzone bietet etwa weiteren 300 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat bei vollständiger Ausschöpfung ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 1'880 Einwohner und Einwohnerinnen. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2000.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan eingetragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Nuglar-St. Pantaleon Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzonen von netto ca. 83 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan 1:5'000 ergibt eine Fläche von 86.3 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Strassenkategorienplan

Im Strassenkategorienplan 1 : 2'000 sind einige Flurwege, denen eindeutig keine Erschliessungsfunktion zukommt, der Kategorie Erschliessungsstrasse bzw. Sammelstrasse zugeordnet. Mit Blick auf den Ausgang der Beschwerde Hackspiel René (Ziff. 2.3.1.4) macht es Sinn, auch sämtliche klassierten Flurwege von der Genehmigung auszunehmen und zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurück zu weisen (vgl. nachfolgend Ziff. 2.4.7).

2.4.7 Fusswege mit Erschliessungsfunktion

Im Erschliessungs- und Strassenkategorienplan ist innerhalb des Siedlungsgebiets das bestehende und teils geplante Fusswegnetz dargestellt. Im Einspracheverfahren zeigte sich, dass einigen der ausgeschiedenen Fusswege auch eine Erschliessungsfunktion für einzelne Hauszufahrten zukommt. Der Gemeinderat hat deshalb – teils in Gutheissung von Einsprachen - beschlossen, das Fusswegnetz differenziert nach Fusswegen mit und ohne Erschliessungsfunktion auszuscheiden. Soweit dies ohne neue Planauflage möglich ist, ist der nachzureichende Erschliessungs- und Strassenkategorienplan entsprechend anzupassen bzw. zu korrigieren. Dies betrifft insbesondere den Kapellenweg (siehe auch Beschwerdeausgang Hackspiel René (Ziff. 2.3.1.4)).

2.4.8 Erschliessungspläne

Über das ganze Baugebiet bestehen rechtsgültige Erschliessungspläne, Strassen- und Baulinienpläne Mst 1:500 (RRB Nr. 2066 vom 20. Juni 1989). Diese sind, soweit sie dem neu vorliegenden Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1: 2'000 widersprechen, aufgehoben. Der Gemeinderat beabsichtigt, die früheren Erschliessungspläne 1: 500 auf der Grundlage der Neuvermessung gesamthaft zu revidieren. Aus der Beschwerdebehandlung (vgl. Ziff. 2.3.1.3) ergibt sich, dass die Anpassung möglichst rasch erfolgen soll. Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, dem Amt für Raumplanung innert Jahresfrist die revidierten Erschliessungspläne 1 : 500 zur Vorprüfung einzureichen.

2.4.9 Parzellen GB Nrn. 2433 und 3007

Auf ein nachträgliches Begehren der Grundeigentümer beantragt der Gemeinderat, die Zonierung der Parzellen GB Nrn. 2433 und 3007 von der Genehmigung zurückzustellen. Die beiden Grundstücke sind weitgehend überbaut und bereits heute gegenüber den Nutzungsvorschriften der Wohnzone W 1-2 übernutzt. Bauliche Veränderungen bzw. neue Nutzungen sind auf der aktuellen Planungsvorgabe nicht möglich. Der Gemeinderat ist deshalb bereit, auf der Grundlage konkreter und realisierbarer Überbauungsvorschläge die Zonenzuteilung allenfalls neu festzulegen. Damit dies auch aus Gründen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht verunmöglicht wird, soll die Genehmigung der genannten Grundstücke vorläufig sistiert werden.

2.4.10 Gesamtplan

2.4.10.1 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Im Gesamtplan ist – gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG – im Gebiet „Simmen / Bürg“ die Abgrenzung des kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft vom Richtplan 2000 zu übernehmen.

2.4.10.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Hätzlenrain“

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weit ausserhalb des Siedlungsgebiets widerspricht den Planungsgrundsätzen für die Ausscheidung von Bauzonen und ist offensichtlich nicht recht- und zweckmässig im Sinne § 18 Abs. 2 PBG. Sofern an dieser Stelle z.B. ein Reservoir erstellt werden soll, sind dafür im generellen Wasserversorgungsprojekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Fläche ist der Landwirtschaftszone mit den ihr überlagerten Zonen und Gebiete zuzuteilen.

2.4.10.3 Bestehende Bauten ausserhalb des Siedlungsgebietes

Im Gesamtplan sind die bestehenden Bauten mit einem Kreis eingefasst. Dessen Bedeutung ist weder in der Legende noch in den Zonenvorschriften näher umschrieben. Auf die verwirrliche Darstellung ist zu verzichten, da insbesondere die Juraschutzzone flächendeckend über das ganze Gebiet ausserhalb der Bauzone gilt. Sollten Bauten und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung im betreffenden Gebiet nötig sein, bilden die diesbezüglichen Nutzungspläne die planungsrechtliche Grundlage für die Bewilligung.

2.4.11 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die bereits aufgenommenen Arbeiten für einen Generellen Entwässerungsplan sind unter Berücksichtigung des neuen Zonenplans weiter zu führen.

2.4.12 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 2571 vom 12. Dezember 2005 das generelle Wasserversorgungsprojekt genehmigt.

2.4.13 Gefahrenkarte

Die im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Naturgefahrenbereiche und die dazugehörenden Zonenvorschriften sind in Anwendung § 18 Abs. 3 PBG den Vorgaben der Richtlinie „Naturgefahren im Siedlungsgebiet“ des Amtes für Umwelt entsprechend darzustellen.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Nuglar-St. Pantaleon erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 18 Abs. 2).

3. Beschluss

3.1 Die Revision der Ortsplanung Nuglar-St. Pantaleon, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1 : 2'000
- Gesamtplan 1 : 5'000
- Strassenklassierungs- und Erschliessungsplan 1 : 2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt Ziff. 3.2 – 3.6 genehmigt.

3.2 Die Nutzungszuteilung der Parzellen GB Nrn. 2433 und 3007 wird von der Genehmigung zurückgestellt.

3.3 Die Zonierung der Parzellen GB Nrn. 792 und 783 ist von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat hat die Zonierung der genannten Parzellen im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.2 und 2.3.2.6) neu zu überprüfen.

3.4 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet "Hätzlenrain" wird nicht genehmigt und die Parzelle der Landwirtschaftszone, überlagert mit den angrenzenden Nutzungszonen und Vorranggebiete, zugeteilt.

3.5 Von der Genehmigung ausgenommen ist die Klassierung der Ausserdorfstrasse, der St. Pantaleonstrasse, des Kapellenweges, des Dorfplatzes, der Bifangstrasse sowie aller klassierten Flurwege. Der Strassenkategorienplan 1 : 2'000 ist im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff 2.4.6 und 2.4.7) zu überarbeiten. Dabei sind auch die Fusswege auf ihre Erschliessungsfunktion zu überprüfen.

3.6 Die Gemeinde wird aufgefordert, die Überarbeitung der Erschliessungspläne, Strassen- und Baulinienpläne 1 : 500 auf der Grundlage der Neuvermessung an die Hand zu nehmen und dem Amt für Raumplanung innert Jahresfrist zur Vorprüfung einzureichen.

3.7 Die Beschwerde von Hackspiel René, Nuglar, wird im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.1.4 und 2.3.1.8) teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie - soweit darauf einzutreten ist - abgewiesen.
Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- auferlegt, welche durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.-- teilweise gedeckt sind. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

3.8 Die Beschwerde von Heller-Meudt Martin und Irène, St. Pantaleon, wird im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.2 und 2.3.2.6) teilweise gutgeheissen; im Übrigen wird sie abgewiesen.
Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten von Fr. 800.-- auferlegt, welche durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von ebenfalls Fr. 800.-- gedeckt sind. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

3.9 Die Beschwerde der Erbengemeinschaft Bader-Murer Antoinette sel., v.d. Bader Max, Nuglar, wird abgewiesen.
Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten von Fr. 500.-- auferlegt, welche durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von ebenfalls Fr. 500.-- gedeckt sind.

3.10 Die Beschwerde des Frei Max, St. Pantaleon, wird abgewiesen.
Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 500.-- auferlegt, welche durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von ebenfalls Fr. 500.-- gedeckt sind.

3.11 Die Beschwerde von Dr. Widmer Markus, Thun, wird abgewiesen.
Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 500.-- auferlegt; sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 800.-- gedeckt. Der Überschuss wird zurückerstattet.

3.12 Die Beschwerde des Heller Adolf, St. Pantaleon, wird abgewiesen.
Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 600.-- auferlegt; sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 800.-- gedeckt. Der Überschuss wird zurückerstattet.

3.13 Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Mai 2006 noch korrigierte Nutzungspläne, Reglemente und weitere Unterlagen der Ortsplanung (Waldfeststellungspläne, Naturkonzept, Fruchtfolgeflächenplan) zuzustellen. Die genaue Anzahl ist mit dem Amt für Raumplanung abzusprechen.

3.14 Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 9'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 9'023.-- zu bezahlen.

3.15 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind anzupassen.

3.16 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon (RRB Nr. 2066 vom 20. Juni 1989) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegenden genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung **Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 9'000.--	(KA 431000 / A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015 / A 45820)
	Fr. 9'023.--	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung **Hackspiel René, Ausserdorfstrasse 33, 4412 Nuglar**

Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 1'200.--	(Fr. 800.--von Kto 119101 auf KST 431000 / A 81087 umbuchen)
Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	
Ausstand:	Fr. 400.--	(KST 431000 / A 81087)

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung **Heller-Meudt Martin und Irène, Kirchstrasse 26, 4421 St. Pantaleon**

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	(Fr. 800.-- von Kto. 119101 auf KST 431000 / A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)::	Fr. 800.--	
Rückerstattung	Fr. -.--	

Kostenrechnung **Erbengemeinschaft Bader-Murer Antoinette sel., v.d. Bader Max, Liestalerstrasse 17, 4412 Nuglar**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119101 auf KST 431000 / A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)::	Fr. 500.--	
Rückerstattung	Fr. -.--	

Kostenrechnung **Frei Max, Hauptstrasse 47, 4421 St. Pantaleon**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119101 auf KST 431000 / A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)::	Fr. 500.--	
Rückerstattung	Fr. -.--	

Kostenrechnung **Dr. Widmer Markus, Blümlimattweg 32, 3600 Thun, v.d. Widmer Silvan, Gartenstrasse 4, 412 St. Pantaleon**

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten			KST 431000 / A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)::	Fr.	500.--	
Rückerstattung	Fr.	300.--	(aus Kto. 119101)

Kostenrechnung **Heller Adolf, Degenmattstrasse 2, 4421 St. Pantaleon**

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten			KST 431000 / A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)::	Fr.	600.--	
Rückerstattung	Fr.	200.--	(aus Kto. 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2004/133)
Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
Amt für Raumplanung (3) Bi/Ci, mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt (2), mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
Kantonale Finanzkontrolle
Solothurnische Gebäudeversicherung
Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Inventar (später)
Kantonsforstamt, mit 1 gen. Gesamtplan und 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)
Forstkreis Dorneck / Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Einwohnergemeinde Nuglar-St.Pantaleon, 4412 Nuglar-St.Pantaleon, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später), mit Rechnung, **(Einschreiben)**
Planungskommission Nuglar-St.Pantaleon, 4412 Nuglar-St.Pantaleon
Baukommission, 4412 Nuglar-St.Pantaleon
Hackspiel René, Ausserdorfstrasse 33, 4412 Nuglar, mit Rechnung **(Einschreiben)**
Heller-Meudt Martin und Irène, Kirchstrasse 26, 4421 St. Pantaleon **(Einschreiben)**
Piovesan Cécile, Bürenstrasse 17, 4421 St. Pantaleon **(Einschreiben)**
Vögtli Hansjürg, Hardstrasse 15, 4421 St. Pantaleon (zur Kenntnis)
Erbengemeinschaft des Morand Ferdinand selig, p.A. Morand Adolf, Bürenstrasse 2, 4421 St. Pantaleon (zur Kenntnis)
Bader Max, Liestalerstrasse 17, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**
Frei Max, Hauptstrasse 47, 4421 St. Pantaleon **(Einschreiben)**
Widmer Silvan, Gartenstrasse 4, 4421 St. Pantaleon **(Einschreiben)**
Heller Adolf, Degenmattstrasse 2, 4421 St. Pantaleon **(Einschreiben)**
Ingenieur- und Planungsbüro Chr. Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach
Ingenieur- und Vermessungsbüro B. Hänggi, Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Nuglar-St.Pantaleon: Genehmigung der Ortsplanung:
- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1 : 5'000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 2'000
- Zonenreglement)