



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 14. März 2018 (810 17 147)

Raumplanung, Bauwesen

Revision Zonenvorschriften / Landwirtschaftszone

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Claude Jeanne-
ret, Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Yves Thommen,
Gerichtsschreiberin Chiara Piras

Beteiligte **Erbengemeinschaft A.**____, bestehend aus:

- **a.**____, Beschwerdeführerin 1
- **b.**____, Beschwerdeführerin 2
- **c.**____, Beschwerdeführer 3
- **Erbengemeinschaft B.**____, bestehend aus:
 - **d.**____, Beschwerdeführer 4
 - **e.**____, Beschwerdeführer 5
 - **f.**____, Beschwerdeführerin 6

Beschwerdeführer 2-6 vertreten durch a.____

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde Liesberg, Beschwerdegegnerin

Betreff Gemeinde Liesberg, Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Liesberg beschloss am 1. Juni 2015 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Teilzonenvorschriften Dorfkern.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. August 2015 bis 18. September 2015 statt. Eine zusätzliche Planaufgabe für auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgte vom 20. Januar 2016 bis 18. Februar 2016.

C. Während der Auflagefristen erhoben zwölf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Einsprache. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen konnte mit zwei Einsprechern eine vollständige und mit einem Einsprecher eine teilweise Einigung erzielt werden. Die übrigen Einsprecher hielten an ihren Einsprachen fest.

D. Am 23. Dezember 2015 bzw. am 1. September 2016 unterbreitete der Gemeinderat Liesberg die am 1. Juni 2015 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) zur Genehmigung und ersuchte um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

E. Mit Beschluss des Regierungsrats (RRB) Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 wurden die Einsprachen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die am 1. Juni 2015 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern wurden mit Änderungen und Auflagen genehmigt und allgemeinverbindlich erklärt.

F. Mit Eingabe vom 6. Juni 2017 (Postaufgabe am 8. Juni 2017) erhob die Erbgemeinschaft A.____, vertreten durch a.____, Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 30. Mai 2017 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Die Beschwerdeführer beanstanden im Wesentlichen die Zuteilung der von ihnen am 31. Mai 2016 durch Landabtausch neu erworbenen Parzelle Nr. 1, Grundbuch (GB) Liesberg, in die Landwirtschaftszone und beantragen sinngemäss, das Grundstück sei in die Wohnzone W2 einzuteilen.

G. In der Vernehmlassung vom 23. August 2017 schloss der Gemeinderat Liesberg auf Abweisung der Beschwerde.

H. Mit Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017 beantragte der Regierungsrat, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD), ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

I. Mit Verfügung vom 23. Oktober 2017 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Es wurde angeordnet, dass das vorliegende Verfahren mit den Beschwerdeverfahren Nrn. 810 17 150 bis 810 17 152 zusammen behandelt wird.

J. An der heutigen Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Auf die Ausführungen der Parteien in den Eingaben sowie auf diejenigen anlässlich der heutigen Parteiverhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilsabwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegeben.

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Zum Zeitpunkt des Einwohnergemeindebeschlusses vom 1. Juni 2015 waren die Beschwerdeführer Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2, GB Liesberg. Am 31. Mai 2016 erwarben sie mittels Landabtausch das Eigentum an der Parzelle Nr. 1, GB Liesberg. Beide Grundstücke waren mit der am 1. Juni 2015 beschlossenen Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Im RRB Nr. 0741 prüfte der Beschwerdegegner die Rügen der Beschwerdeführer in Bezug auf die Parzelle Nr. 2 und wies diese, soweit darauf eingetreten werden können, ab (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.5). Der frühere Eigentümer der Parzelle Nr. 1 (und heutige Eigentümer der Parzelle Nr. 2) gelangte ebenfalls mit Einsprache an den Regierungsrat (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.4). Auch seine Einsprache wurde vom Regierungsrat abgewiesen. Der Betroffene hat den RRB Nr. 0741 in Bezug auf die Parzelle Nr. 1 jedoch nicht angefochten. Die vorliegende Beschwerde bezieht sich nun aber auf die Parzelle Nr. 1 (vgl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 26. Juni 2017; Grundbuchauszug vom 10. Juni 2016, Beilage 2 des Schreibens der Beschwerdeführer vom 26. Juni 2017), weshalb an der heutigen Parteiverhandlung der Vertreter des Beschwerdegegners die Legitimation der Beschwerdeführer in Frage stellte. In diesem Zusammenhang ist vorliegend festzustellen, dass sich beide Grundeigentümerschaften am Verfahren bis zum Regierungsrat beteiligt haben und sowohl die Parzelle Nr. 1 als auch die Parzelle Nr. 2 Gegenstand des vorliegend angefochtenen RRB Nr. 0741 waren. Die Beschwerdeführer sind als (heutige) Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1 durch die strittige Revision der Zonenvorschriften Siedlung in schutzwürdigen Interessen betroffen. Es kommt hinzu, dass sowohl die Parzelle Nr. 2 als auch die Parzelle Nr. 1 der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Damit sind die Beschwerdeführer auch im Hinblick auf die Parzelle Nr. 1 durch die angefochtene Zonierung beschwert. Unter diesen Umständen kann der Landabtausch nicht zum Verlust ihrer Legitimation führen, weshalb die Beschwerdeführer vorliegend zur Beschwerde legitimiert sind. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.1 Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit kann nach § 45 Abs. 1 lit. c VPO nur in den in dieser Bestimmung genannten Ausnahmefällen überprüft werden. Entscheide betreffend die Genehmigung von Zonenvorschriften fallen nicht darunter. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Planungs- und Baugesetze den plansetzenden und planverwirklichenden Behörden mehrheitlich weite und rechtlich kaum näher bestimmte Gestaltungsspielräume gewähren. So werden die basellandschaftlichen Gemeinden in § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in allgemeiner Weise beauftragt, für das ganze Gemeindegebiet Zonenvorschriften zu erlassen. Das der Gemeinde dabei zukommende umfassende Ermessen wird in erster Linie durch die bundesrechtlichen, insbesondere in Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 statuierten, Planungsgrundsätze und die in den Art. 14 ff. RPG enthaltenen Vorschriften konkretisiert und begrenzt (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 84 ff.).

2.2 Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Diesen Anforderungen genügt es nach ständiger Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat als Plangenehmigungsbehörde als einzige Instanz mit voller Kognition über Einsprachen und Beschwerden entscheidet (vgl. BGE 127 II 238 E. 3b/bb; BGE 119 Ia 321 E. 5c; BGE 114 Ia 233 E. 2b; PETER HÄNNI, a.a.O., S. 549 f.; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 74 f. zu Art. 33 RPG). Volle Überprüfung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Überprüfung hat sich dabei dort sachlich zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (BGE 127 II 238 E. 3b/aa; BGE 114 Ia 245 E. 2b). Bei der Angemessenheitsprüfung ist jeweils der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgabe nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist gestützt darauf zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. BGE 127 II 238 E. 3b/aa; HÄNNI, a.a.O., S. 551).

3.1 Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017, mit welchem der Regierungsrat den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Liesberg vom 1. Juni 2015 betreffend Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern genehmigte und gleichzeitig die unerledigte Einsprache der Beschwerdeführer abwies, soweit er darauf eintrat. Der Streitgegenstand beschränkt sich im vorliegenden Verfahren somit auf die Frage, ob das Grundstück der Beschwerdeführer zu Recht der Landwirtschaftszone zugeteilt wurde und folglich, ob die Genehmigung der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Teil-

zonenvorschriften Dorfkern zu Recht erfolgte. Auf die Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer ist nicht einzutreten.

3.2 Raumplanerische Massnahmen wie die vorliegend streitgegenständliche stellen einen öffentlich-rechtlichen Eingriff in das Privateigentum dar. Sie sind mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie im Sinne von Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen (vgl. Art. 36 Abs. 1 und 2 BV). Dabei muss das öffentliche Interesse an der planerischen Massnahme gegenüber den entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen (BGE 125 I 369 E. 5d; BGE 107 Ib 334 E. 2f.). Eigentumsbeschränkungen müssen ausserdem auch in dem Sinne verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV), dass sich das angestrebte Ziel nicht auch mit weniger weitreichenden Massnahmen ebenso wirkungsvoll verwirklichen lassen kann (BGE 121 I 65 E. 5a/cc; HÄNNI, a.a.O., S. 246; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2343 ff.).

4.1 Die Beschwerdeführer beanstanden die Umteilung ihrer Parzelle vom Siedlungsgebiet (Bauzone) in die Landwirtschaftszone. Sie machen zusammengefasst geltend, dass ihr Grundstück wie viele andere Grundstücke am Rande des Siedlungsgebiets liege und von Häusern umgeben und erschlossen sei. Ferner bestreiten sie die schwierige Bebaubarkeit des Grundstücks und stellen sich auf den Standpunkt, bis heute hätten alle Bauherren an der Strasse eine Baubewilligung erhalten, dabei sei die Zufahrtsstrasse nie als ungenügend qualifiziert worden (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2). Im Rahmen der Einspracheverhandlung sowie anlässlich der heutigen Parteiverhandlung machen die Beschwerdeführer geltend, sie benötigten die Parzelle als Bauplatz oder als finanziellen Beitrag für Ausbildungs- bzw. Studienkosten für ihre Nachkommen oder als Altersvorsorge (Protokoll der Einspracheverhandlung vom 27. Januar 2016, S. 2; Stellungnahme zu den Einsprachen vom 16. Juni 2016, S. 6). Schliesslich weisen sie darauf hin, dass durch den Landabtausch die Parzelle breiter geworden und damit durchaus baureif sei (Protokoll der Einspracheverhandlung vom 27. Januar 2016, S. 3).

4.2 Der Regierungsrat erwägt im angefochtenen Entscheid, das (heutige) Grundstück der Beschwerdeführer liege am Rand des Siedlungsgebiets, sei lang und schmal und deshalb bisher nicht bebaubar gewesen. Eine Umteilung in die Landwirtschaftszone sei folglich rechtmässig und halte die von der Gemeinde etablierten Kriterien ein (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.4). Im vorliegenden Verfahren stellt der Regierungsrat in seiner Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017 zudem fest, die von der Gemeinde beschlossenen Vorschriften erschienen rechtens und zweckmässig: Ein grosses Anliegen der Gemeinde und damit auch ein grosses öffentliches Interesse im Rahmen der Zonenplanrevision sei die Redimensionierung der über-grossen Baulandreserven gewesen. Durch ihre Planungsmassnahmen, konkret auch durch die Auszonung des Grundstücks der Beschwerdeführer, habe die Gemeinde das grosse öffentliche Interesse an einer Reduktion der Bauzonenreserven verfolgt (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 11). Der Regierungsrat macht unter Verweis auf den nachvollziehbaren Unmut der Beschwerdeführer über die beschlossene Massnahme darauf aufmerksam, dass für Grundeigentümer kein Anspruch auf dauerhaften Verbleib ihres Landes in derselben Zone bestehe.

Ferner liege im Osten der Parzelle Nr. 1 ein breites Stück unbebautes Land (Parzelle Nr. 3), welches ebenfalls zum Landwirtschaftsgebiet gehöre. Durch die rechtskräftige Auszonung der Parzelle Nr. 2 grenze das Grundstück der Beschwerdeführer im Westen an einen langen Streifen Landwirtschaftsland. Es widerspräche jeglichen raumplanerischen Grundsätzen, die Parzelle Nr. 1 dem Siedlungsgebiet zuzuweisen (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 12). Angesichts der schmalen Parzellenform und deren Lage am Siedlungsrand erscheine die Auswahl der Parzelle der Beschwerdeführer für eine Auszonung sowohl zum heutigen als auch zum Zeitpunkt des Einwohnergemeindebeschlusses als sinnvoll. Das Grundstück sei zwar verkehrsmässig erschlossen, liege aber komplett getrennt vom Siedlungsperimeter und sei insgesamt aufgrund der speziellen, langen Parzellenform noch immer eher schlecht als Bauplatz nutzbar (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 20). Der Beschwerdegegner stellt sich ferner auf den Standpunkt, die Beschwerdeführer hätten rein fiskalische Interessen geltend gemacht, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens keinen Platz fänden (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 15 f.). Den fiskalischen Interessen der Beschwerdeführer stünden grosse öffentliche Interessen an einer Reduktion der übergrossen Bauzonenreserven der Gemeinde gegenüber (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 17). Hierfür habe die Gemeinde an verschiedenen Orten Parzellen rück- bzw. ausgezont. Die Parzellenwahl sei anhand von im Voraus definierten Kriterien erfolgt. Die Anwendung des Kriterienkatalogs auf die Parzelle Nr. 1 erscheine weder willkürlich noch unverhältnismässig (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 18).

4.3 Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung vom 24. August 2017 im Wesentlichen aus, an der Revision der gesamten Siedlungsplanung festzuhalten und weist darauf hin, dass die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen sei.

5.1 Im Hinblick auf den vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die streitgegenständliche Massnahme den Anforderungen von Art. 36 BV (genügende gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit, vgl. E. 3.2 hiervor) genügt.

5.2 Die gesetzliche Grundlage der vorliegend zu prüfenden Massnahme wird – mit Recht – nicht bestritten. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass mit der Revision des RPG vom 15. Juni 2012 der (Bundes-)Gesetzgeber die Zersiedelung eindämmen und den Kulturlandverlust stoppen sowie klare Richtlinien aufstellen wollte, um die Dimensionierung der Bauzonen besser auf den effektiven Bedarf auszurichten (Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, Bundesblatt [BBl] 2010 1049, 1053; Urteil des Bundesgerichts 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 2.3). Einer der zentralen Aspekte der Teilrevision des RPG war das Bestreben, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und an falscher Stelle gelegene Bauzonen dorthin zu verschieben, wo sie benötigt werden. Ein Kernstück der neuen gesetzlichen Bestimmungen ist der Art. 15 RPG (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung, S. 3). Land darf gemäss Art. 15 RPG nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Die Lage der Bauzone ist genauso wichtig wie deren Grösse. Bei der Ausscheidung der Bauzonen sind ferner die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (vgl. Art. 1 und 3 RPG). Der Gesetzgeber ging davon aus, dass die

Bauzonen in zahlreichen Kantonen überdimensioniert und das geltende Recht lückenhaft sei; insbesondere fehlten klare Vorgaben zur Entwicklung und Begrenzung des Siedlungsgebiets in den kantonalen Richtplänen (BBI 2010 1053 Ziff. 1.1). Die Kantone müssen daher ihre Richtpläne anpassen, um insbesondere die Grösse der Siedlungsfläche insgesamt und ihre Verteilung im Kanton zu bestimmen, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und sicherzustellen, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG; BBI 2010 1069 f. Ziff. 2.3.4). Wo dies nicht der Fall ist, sind Rückzonungen erforderlich (Art. 15 Abs. 2 RPG; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.3.1). Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass die – in vielen Gemeinden bereits überdimensionierten – Bauzonen nicht noch vergrössert werden, um die Anpassung der Richtpläne und allenfalls gebotene Rückzonungen nicht negativ zu präjudizieren (Urteile des Bundesgerichts 1C_612/2014 vom 26. August 2015 E. 2.6 und 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.3.1 m.w.H.).

5.3 Ferner ist festzustellen, dass nach Art. 21 Abs. 2 RPG die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Einerseits kann ein Zonenplan seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 120 Ia 227 E. 2b m.w.H.). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen (BGE 123 I 175 E. 3a m.w.H.). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung insbesondere der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 128 I 190 E. 4.2 m.w.H.). Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_143/2014, 1C_147/2014 vom 23. Februar 2015 E. 3.1; 1A.125/2005 vom 21. September 2005 E. 4.1 und 1A.162/2002, 1P.392/2002 vom 10. Dezember 2002 E. 5.2 f. je m.w.H.).

5.4 Aus den Akten geht hervor, dass die letzte Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Liesberg im Jahr 1999 stattfand: Der bisher gültige Zonenplan wurde vom Regierungsrat am 9. November 1999 genehmigt (RRB Nr. 2095 vom 9. November 1999). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Anlass der vorliegend zu beurteilenden Revision offenbar hauptsächlich die überdimensionierte Bauzone der Gemeinde war. In der Gemeinde wohnen ca. 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zahl ist seit ca. 20 Jahren stabil (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 9). Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass die Gemeinde vor der Re-

revision der Zonenvorschriften über 13,2 ha unüberbaute Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen und Kernzonen verfügte. Davon waren gemäss Zonenvorschriften 12,1 ha bebaubare Bauzonenreserven. Ausserdem bestanden beträchtliche Kapazitäten in den überbauten Bauzonen. Nach der Revision der Zonenvorschriften sollen noch 9,3 ha unüberbaute Bauzonenreserven bestehen (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 9 f.). Um die Einwohnerzahl sicherzustellen und unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungswachstums bis ins Jahr 2029 errechnete die Gemeinde einen Bedarf von ca. 4,9 ha unüberbaute Bauzonenreserven. Weitere Rückzonen seien gemäss Planungsbehörde nicht sinnvoll gewesen, da die nach der Revision übrig bleibenden Bauzonenreserven grösstenteils baureif seien und die Gemeinde davon ausgehe, dass die Reserven in 15 Jahren wieder eingezont werden müssten (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 10). Nach dem Gesagten ist somit festzustellen, dass die streitgegenständliche kommunale Planung als Folge der Revision der Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vorgenommen wurde.

6.1 Fraglich ist nun, ob an der Zuteilung in die Landwirtschaftszone der Parzelle der Beschwerdeführer ein hinlängliches öffentliches Interesse besteht.

6.2 Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an Massnahmen, die das Entstehen überdimensionaler Bauzonen verhindern oder solche verkleinern (BGE 107 Ib 334 E. 2a m.w.H.). Aus dem Bericht der Gemeinde geht hervor, dass dem Argument der Überprüfung und Aktualisierung der Zonenvorschriften an die neue Gesetzgebung, namentlich der Reduzierung der überdimensionierten Bauzone, grosses Gewicht beigemessen wurde (vgl. Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 6). Angesichts der Einwohnerzahlen und der Bevölkerungsentwicklung lag eine Verkleinerung der Bauzone zweifellos im öffentlichen Interesse. Damit sprechen gewichtige planerische Gründe gegen die Beibehaltung der Wohnzone im Bereich der Parzelle Nr. 1 (vgl. E. 5.2 hiervor). Die der vorliegend strittigen raumplanerischen Massnahme zugrunde liegenden öffentlichen Interessen sind demnach gewichtig.

7.1 Es genügt aber nicht, dass an der Massnahme ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Dieses muss ausserdem die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen. Bei der Beurteilung der privaten Interessen sind namentlich das Ausmass und die konkrete Lage der umstrittenen Parzelle, deren Erschliessung sowie die Interessen der Beschwerdeführer zu würdigen (vgl. BGE 107 Ib 334 E. 2c). Es bleibt somit zu prüfen, ob die streitgegenständliche Massnahme dem Verhältnismässigkeitsprinzip genügt.

7.2 Vorab ist festzustellen, dass bei der Festsetzung der Nutzungsplanung die Planungsbehörden die im Bundesrecht und im kantonalen Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen haben. Sie haben alle Interessen, öffentliche und private, zu beachten und im konkreten Fall gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000). Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist da-

gegen weitgehend Ermessensfrage (BGE 119 Ia 362 E. 3a und 5a; Urteil des Bundesgerichts 1C_143/2014, 1C_147/2014 vom 23. Februar 2015 E. 3.2 m.w.H.). Die Gemeinden haben im Rahmen von Art. 15 RPG oft zwischen verschiedenen für eine Überbauung geeigneten Gebieten zu wählen, und solange diese Wahl nach sachlichen Kriterien erfolgt und dabei die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen sachgerecht gewichtet werden, liegt der Entscheid für das eine oder andere Gebiet im planerischen Ermessen der Gemeinde (Art. 2 Abs. 3 RPG; BGE 119 Ia 362 E. 5a). Dabei muss häufig die Grenze irgendwo gezogen werden, ohne dass dies im Einzelnen rational begründet werden kann (BGE 114 Ia 245 E. 2b).

8.1 Als Grundlage für die vorliegend strittige Revision diene das im Sommer 2012 vom Gemeinderat verabschiedete kommunale Raumentwicklungskonzept, welches als übergeordnete räumliche Ziele der Gemeinde die Sicherung eines genügenden Bauzonenangebots für ein leichtes Bevölkerungswachstum, die Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde für Familien und junge Einwohner, die Förderung von altersgerechtem Wohnraum, die Wiederbelebung und Weiterentwicklung des Dorfkerns, den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Ansiedlung neuer Betriebe, den Erhalt und die Entwicklung der vielfältigen und reichhaltigen Landschaft und Naturobjekte sowie das Ermöglichen guter Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion festlegte. Die Gemeinde stellte sich zum Thema Wohnen folgende Ziele: Prioritäre Nutzung der bestehenden baureifen Baureserven, keine Einzonungen, Auszonung der nicht baureifen Bauzone Sinzenried und der Erhalt des Gebiets als unbebaute Landschaft, eine qualitätsvolle Innenentwicklung des Gebiets Niederdorf, die Sicherung der Wohn- und Siedlungsqualität und die Anpassung des Zonenreglements an die heutigen Bedürfnisse (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 17). Eine der Massnahmen, um diese Ziele zu erreichen, war die Aus- bzw. Umzonung der nicht baureifen Bauzonen (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 18). Da die kommunalen Bauzonen überdimensioniert und gemäss der geltenden Gesetzgebung zu reduzieren waren, wurde ein Kriterienkatalog erstellt. Je mehr der Kriterien eine Parzelle erfüllte, desto wahrscheinlicher war eine Rückzonung, wobei der definitive Entscheid aufgrund der konkreten Situation gefällt worden sei. Als Kriterien wurden festgehalten: Fehlende Baureife (baureife Parzellen würden in der Regel nicht rückgezont), Lage (zum Beispiel Parzellen am Siedlungsrand, getrennt vom Siedlungsgebiet oder in steilen Hanglagen), Parzellenform (zum Beispiel Parzellen, welche ohne Baulandumlegung kaum bebaubar seien), Naturwert (Parzellen, welche im kommunalen Naturinventar enthalten seien) und fehlender Bedarf (zum Beispiel bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, welche nicht mehr benötigt würden; vgl. zum Ganzen: Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 20). Die von der Gemeinde festgelegten Kriterien wurden von den Beschwerdeführern nicht beanstandet.

8.2 In Bezug auf die am südöstlichen Siedlungsrand liegende heutige (Nr. 1) und frühere (Nr. 2) Parzelle der Beschwerdeführer, sowie der angrenzenden Parzellen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 hielt die Gemeinde in ihrem Planungsbericht fest, dass sich Teile dieser Parzellen in der Zone W2 am südöstlichen Rand des Siedlungsgebiets befänden, neu aber der Landwirtschaftszone zugeordnet würden. Sie seien nicht baureif und aufgrund der Parzellenform schwer bebaubar

(Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 27).

9.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, die Parzelle sei von anderen Häusern "umrahmt" und aufgrund ihrer Lage und Form leicht zu überbauen (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2).

9.2 Der heutige Augenschein hat gezeigt, dass es sich bei der Parzelle Nr. 1 um eine schmale, lang gestreckte (sog. "Hosenträgerparzelle"), leicht nach Süden geneigte Parzelle handelt, die am Siedlungsrand liegt. Die Parzelle lag bisher im Siedlungsperimeter und wurde mit der streitgegenständlichen Zonenrevision der Landwirtschaftszone zugewiesen. Sie grenzt im Norden an den Fluhweg (Parzelle Nr. 7), im Westen an die sich nach dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung in der Landwirtschaftszone befindenden Parzelle Nr. 2 und im Süd-Osten an das bebaute Grundstück Nr. 8 und an eine grössere landwirtschaftliche Fläche, auf der in der Nähe ein Hof (Parzelle Nr. 9) steht. Der Auffassung der Beschwerdeführer, wonach das Grundstück von Häusern "umrahmt" sei, kann freilich nicht beigepllichtet werden (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2). Auch kann vorliegend mithin nicht von einer Baulücke im geschlossenen Siedlungsgebiet ausgegangen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.21/2004 vom 24. August 2004 E. 3.7.1). In Bezug auf die Lage und die Form der Parzelle ist der angefochtene Entscheid deshalb nicht zu beanstanden: Die Parzelle liegt am Siedlungsrand und ist auf drei Seiten von Parzellen der Landwirtschaftszone umgeben. Durch ihre lange, schmale Form erscheint eine Bebaubarkeit fragwürdig. Angesichts der fehlenden Überbauung auf den Nachbargrundstücken lässt sich auch die Verhinderung der Streubauweise und der ungeordneten Überbauung als Grund für die Massnahme anführen.

10.1 Die Beschwerdeführer stellen sich ferner auf den Standpunkt, die Parzelle sei erschlossen (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2).

10.2 Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Begriffswesentlich ist, dass das Grundstück nach seinen tatsächlichen und rechtlichen Qualitäten überbaubar ist. Die Erschliessung und die damit in Verbindung stehenden Landumlegungen und Grenzbereinigungen sind Voraussetzungen für das Vorhandensein der Überbaubarkeit (HÄNNI, a.a.O., S. 260 f.). Es ist in diesem Zusammenhang deshalb darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG ein Kriterium für die Zuordnung zur Bauzone tatsächlich auch die Frage ist, ob die zu beurteilende Parzelle oder das Gebiet nicht nur voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt, sondern auch erschlossen wird. Die Erschliessung wird bundesrechtlich in Art. 19 RPG allgemein und in Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 speziell für die Wohnzone definiert (vgl. HÄNNI, S. 273 ff.). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG gilt Land als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. KGE VV vom 26. Juni 2003 Nr. 148 – 152 E. I.2.F). Mit der Erschliessung ist die Gesamtheit aller Einrichtungen gemeint, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und

bauordnungsgerecht genutzt werden kann (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a; BGE 116 Ib 159 E. 6b). Die einzelnen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Detail hauptsächlich aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a; BGE 123 II 337 E. 5b; Urteil des Bundesgerichts 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1 und E. 4.4; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 13 f. zu Art. 22 RPG). So sehen § 83 Abs. 1 und 2 RBG vor, dass Bauten und Anlagen nur auf baureifen, das heisst nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeigneten und erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Gemäss § 83 Abs. 3 lit. a und b RBG gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit einem Neubau erstellt werden (vgl. auch Art. 19 Abs. 1 RPG; BGE 127 I 103 E. 7d; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 20 ff. zu Art. 19 RPG). Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass eine vollständige Erschliessung noch keinen Anspruch auf Einzonung in das Baugebiet begründet, weil sonst eine sinnvolle Planung von vornherein unmöglich wäre (BGE 117 Ia 434 E. 3g).

10.3 Vorliegend kann das Grundstück nicht als baureif betrachtet werden. Die Beschwerdeführer weisen diesbezüglich zwar auf die genügende verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle hin (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2), was vom Regierungsrat auch nicht bestritten wird (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 20). Eine hinreichende Zufahrt stellt jedoch nur ein Aspekt des Erschliessungsbegriffs dar, die Beschwerdeführer haben nicht substantiiert dargelegt, inwiefern die Voraussetzungen der Erschliessung auch in Bezug auf Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen gegeben seien. Sie behaupten zwar, seit Jahren das Grundstück überbauen zu wollen. Konkrete Projekte wurden aber offenbar nicht ausgearbeitet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Parzelle gemäss Informationen im Geoinformationssystem (GIS) des Kantons Basel-Landschaft im Themenbereich "Bauzonen - Stand Bebauung/ Erschliessung 2016" als unbebaut und nicht erschlossen verzeichnet ist. Die Beschwerdeführer vermögen mit ihren Ausführungen diese Angaben nicht zu widerlegen. Schliesslich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Meinung, eine Parzelle könne mit Hilfe privatrechtlicher Abmachungen wie der Einräumung von Durchleitungsrechten überbaut werden, insofern fehl geht, als dass Einzelüberbauungen zu einer den Grundsätzen des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Planungsrechts widersprechenden Streubauweise führen. Auch derjenige, der eine für sich allein möglicherweise überbaubare Parzelle besitzt, hat mit seinem Grundbesitz an einem sachgerecht begrenzten, auf die Nutzungsplanung abgestützten Erschliessungs- und Parzellanordnungsverfahren teilzunehmen, das eine bauordnungsgemässe Überbauung des gesamten Gebiets sicherstellt (BGE 119 Ib 124 E. 4a/cc).

11.1 Schliesslich weisen die Beschwerdeführer auch anlässlich der heutigen Parteiverhandlung darauf hin, dass das Grundstück als Anlage diene, um insbesondere die auf die Familie zukommenden Alters- und Pflegekosten zu decken. Damit sind die Beschwerdeführer zweifelsohne in ihren Interessen betroffen. Dabei handelt es sich um Interessen finanzieller Natur. Demgegenüber weist die Gemeinde in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass sie

sich bei der Ortsplanung an die eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Rahmenbedingungen halten muss und sich nicht nach den individuellen familiären Bedürfnissen der Betroffenen richten kann (Stellungnahme zu den Einsprachen vom 16. Juni 2016, S. 6). Die Beschwerdeführer haben gestützt auf die bisherige Planfestsetzung kein Bauprojekt ausgearbeitet, obwohl dies möglich gewesen wäre. In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz zu verweisen, dass die von einer Zonenplanrevision betroffene Grundeigentümerschaft grundsätzlich keinen Anspruch darauf hat, dass ihr Land im Rahmen einer revidierten Nutzungsplanung in der Bauzone verbleibt (BGE 123 II 481 E. 6c; BGE 122 I 294 E. 3e; BGE 119 Ia 362 E. 5a).

11.2 Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer vorliegend auf keine privaten Interessen verweisen, die das Belassen ihrer Parzelle in der Bauzone rechtfertigen würden. Andererseits kann angesichts dessen, dass jedenfalls eines der Ziele der Ortsplanungsrevision eine Reduktion der als zu gross befundenen Bauzonen war, die Zuweisung der Parzelle Nr. 1 zur Landwirtschaftszone als ein Schritt in die von der Ortsplanungsrevision angestrebte Richtung betrachtet werden. Im Sinne einer Ergebniskontrolle zeigt auch ein – nicht ausschlaggebender – Blick auf die übrigen von der streitgegenständlichen Revision betroffenen Parzellen, dass keine stärkeren Interessen der Beschwerdeführer im Vergleich zu den übrigen Eigentümern bestehen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen weitgehend eine Ermessensfrage darstellt, die in erster Linie der Planungsbehörde, also der Gemeinde, obliegt. Die Beeinträchtigung, die die Beschwerdeführer als Grundeigentümer durch die Revision der Zonenplanung erfahren, kann insgesamt nicht als gering qualifiziert werden. Sie rechtfertigt sich jedoch durch das öffentliche Interesse an einer Reduktion der überdimensionierten Bauzone in der Gemeinde.

12.1 Schliesslich begründen die Beschwerdeführer ihr Begehren damit, dass sich die kommunalen Planungsbehörden treuwidrig verhalten hätten. So wird diesen unter anderem vorgeworfen, dass den Beschwerdeführern im Jahr 2013 auf Anfrage bei der Gemeinde mündlich mitgeteilt worden sei, ihr Grundstück sei nicht von allfälligen Planungsmassnahmen betroffen. Im Mai 2014 seien die Beschwerdeführer dann doch mit Schreiben der Gemeinde informiert worden, dass weitere Parzellen identifiziert worden seien, die sich für Rückzonungen eignen würden, unter anderem jene der Beschwerdeführer (Beschwerde vom 6. Juni 2017, S. 2).

12.2 Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Die Voraussetzungen für die Bindungswirkung von vorgängigen Auskünften sind, dass (a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt; (b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; (c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, hierfür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; (d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können; (e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat; (f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung und (g) das Interesse an der

richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes nicht überwiegt (BGE 137 II 182 E. 3.6.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 667 ff.).

12.3 Vorliegend machen die Beschwerdeführer vor allen Dingen geltend, dass es ihnen aufgrund des treuwidrigen Verhaltens der kommunalen Behörden verwehrt gewesen sei, ihr Grundstück frühzeitig zu verkaufen oder zu überbauen. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie festzustellen, dass sich die Parzellen Nr. 1 und Nr. 2 bereits unter der im Jahr 1990 genehmigten Ortsplanung des Kantons Bern in der W2 Wohnzone befanden (vgl. mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 7. August 1990 genehmigte Ortsplanung der Gemeinde Liesberg bestehend aus Baureglement, Zonenplan Teil 1 und Teil 2). Zudem ist auf den Umstand hinzuweisen, dass die fragliche Parzelle auch mit Inkrafttreten der im Jahre 1999 genehmigten Zonenordnung zum Baugebiet gehörte. Der Regierungsrat weist im angefochtenen Beschluss deshalb zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdeführer bis zur Genehmigung der vorliegend strittigen Planungsmassnahmen im Juni 2015 grundsätzlich jederzeit frei gewesen waren, ihr Grundstück zu veräussern oder baureif zu machen (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.5). Schliesslich mussten die Beschwerdeführer aufgrund der diversen Gesetzesrevisionen mit der Überarbeitung der einschlägigen Zonenvorschriften rechnen (vgl. E. 5.2 hiervor). Letztendlich musste den Beschwerdeführern auch klar sein, dass die Zuständigkeit für den Beschluss über die entsprechenden Zonenplanmutationen bei der Einwohnerversammlung liegt, sodass sie aus – nicht näher substantiierten – Auskünften während des Verfahrens nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Dem Vorwurf der Beschwerdeführer, die kommunalen Behörden hätten sich treuwidrig verhalten, kann deshalb nicht gefolgt werden.

13. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

14. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- den unterliegenden Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens sind die Parteikosten in Anwendung von § 21 Abs. 1 und 2 VPO wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin