



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

vom 14. März 2018 (810 17 150)

Raumplanung, Bauwesen

Revision Zonenvorschriften / Hofstattbereich

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

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

- **Erbengemeinschaft B.**____, bestehend aus:
 - **a.**____, Beschwerdeführer 1
 - **b.**____, Beschwerdeführer 2
 - **c.**____, Beschwerdeführerin 3
- **d.**____, Beschwerdeführer 4
- **e.**____, Beschwerdeführer 5
- **f.**____, Beschwerdeführer 6
- **g.**____, Beschwerdeführer 7
- **Erbengemeinschaft C.**____, bestehend aus:
 - **a.**____, Beschwerdeführer 1

-
- **b.**____, Beschwerdeführer 2
 - **c.**____, Beschwerdeführerin 3
 - **d.**____, Beschwerdeführer 4
 - **e.**____, Beschwerdeführer 5
 - **f.**____, Beschwerdeführer 6
 - **g.**____, Beschwerdeführer 7

Beschwerdeführer 1-6 vertreten durch g.____

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 9. Juni 2017 (Postaufgabe am 10. Juni 2017) erhob die Erbengemeinschaft A._____ und B._____, vertreten durch g._____, Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 30. Mai 2017 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Die Beschwerdeführer beanstanden die Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1, Grundbuch (GB) Liesberg, vom Zonenplan Siedlung (Zone W2) in den Teilzonenplan Dorfkern und damit in die Kernzone mit Hofstattbereich und beantragen sinngemäss, die ganze Parzelle Nr. 1 sei der Zone W2 zuzuteilen, eventualiter – sollte die Parzelle Nr. 1 in der Kernzone bleiben – sei die Zuordnung als Hofstattbereich aufzuheben, subeventualiter sei ihnen eine Entschädigung für die Abwertung der Parzelle zuzusprechen.

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 Umweltdirektion 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 17 147, 810 17 151 und 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 Urteilsurwägungen 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). Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der streitgegenständlichen Parzelle und damit zur Beschwerde legitimiert. 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 Beschwerdegegner 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 der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1 zu Recht von der Zone W2 in die Kernzone mit Hofstattbereich umgezont wurde. 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 Aus den Akten geht hervor, dass die letzte Revision der Überbauungsordnung Kernzone der Gemeinde Liesberg im Jahr 1994 (RRB Nr. 1327 vom 24. Mai 1994) und die letzte Revision der Zonenvorschriften Siedlung im Jahr 1999 stattfanden (RRB Nr. 2095 vom 9. November 1999). Anlass der vorliegend zu beurteilenden Revision waren einerseits die sich seit 1994 ergebenden Unzulänglichkeiten der Überbauungsordnung Kernzone, die nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprochen hätten (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 6). Andererseits war die überdimensionierte Bauzone der Gemeinde ein Grund für die Revision: 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 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 Rückzonungen 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).

4.2 Als Grundlage für die strittige Revision diente das im Sommer 2012 vom Gemeinderat verabschiedete kommunale Raumentwicklungskonzept, welches als übergeordnete räumliche Ziele der Gemeinde unter anderem die Sicherung eines genügenden Bauzonenangebots für ein leichtes Bevölkerungswachstum und den Erhalt und die Entwicklung der vielfältigen und reichhaltigen Landschaft und Naturobjekte festlegte (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 16). In Bezug auf den Dorfkern setzte sich die Gemeinde folgende Ziele: Aktivierung leerstehender Gebäude und ungenutzter Dachräume, Stärkung und Weiterentwicklung der jeweiligen Identitäten der Kerngebiete Liesberg und Unterer Riederwald, Erhalt der bestehenden wertvollen Schutzobjek-

te, Balance zwischen Denkmalschutz und Entwicklungsmöglichkeiten, Steigerung der Wohn- und Lebensqualität, qualitätsvolle Innenentwicklung im Gebiet Niederdorf unter Berücksichtigung des Übergangs zum Dorfkern und des grünen Charakters des Gebiets, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und die Belebung des Dorfkerns (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 16 f.). Als Massnahmen, um die obgenannten Ziele zu erreichen, legte die Gemeinde die Anpassung der Kernzonenvorschriften an die Zielsetzung, insbesondere in Bezug auf Umnutzungen, Dachaufbauten etc. und Baulinien fest (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 17). Zudem setzte sich die Gemeinde 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 Siedlung 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).

4.3 Aus den Planungsunterlagen geht ferner hervor, dass im Zusammenhang mit der Revision auch eine Überprüfung des Perimeters der Kernzone vorgenommen wurde (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 15). Unter den von den diversen Perimeteranpassungen betroffenen Grundstücken befindet sich auch die streitgegenständliche Parzelle Nr. 1 der Beschwerdeführer: Aufgrund der Parzellenstruktur wurde bei der Parzelle Nr. 1 der Perimeter der Teilzonenvorschriften Dorfkern angepasst (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 18).

4.4 Bei der Parzelle Nr. 1 handelt es sich um ein ca. 1'254 m² messendes Grundstück. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks stehen ein Wohnhaus mit Anbau (Gebäude Nrn. 2 und 3) und ein Schopf (Gebäude Nr. 4). Der nördliche, nicht überbaute Teil der Parzelle misst ca. 530 m². Westlich stösst die Parzelle an den Zufahrtsweg zur Parzelle Nr. 5 (Parzelle Nr. 6), südlich an den Talweg (Parzelle Nr. 7) und östlich an die Parzellen Nrn. 2 und 8 an. Bis zur Re-

vision der Zonenvorschriften befand sich der südliche Teil der Parzelle sowie eine daran anschliessende, ca. 129 m² grosse, in den nördlichen Teil der Parzelle ragende spitzförmige Fläche in der Zentrumszone (heute: Teilzonenplan Dorfkern). Die übrige Fläche des nördlichen Teils der Parzelle lag in der Wohnzone (heute: Zonenplan Siedlung). Mit der streitgegenständlichen Revision wurde die gesamte Parzelle der Kernzone mit Hofstattbereich zugewiesen.

5.1 Die Beschwerdeführer beanstanden die Zuteilung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1 von der Zone W2 in die Kernzone mit Hofstattbereich. Sie machen insbesondere geltend, die Voraussetzungen für die neue Zuordnung seien nicht gegeben: Der nicht überbaute Bereich der Parzelle Nr. 1 sei über die private, geteerte Zufahrtsstrasse mit Strom und Abwasser unter der Strasse erschlossen. Die Frischwasserleitung durchquere direkt die Parzelle, weshalb der betroffene Teil der Parzelle Nr. 1 als voll erschlossen zu gelten habe. Zur Parzellierung legen die Beschwerdeführer dar, im Jahr 2007 sei die damals noch grössere Parzelle Nr. 1 aufgeteilt und von der neu gebildeten Parzelle Nr. 9 abgetrennt worden. Die Trennung sei erfolgt, damit der unbebaute Teil der Parzelle Nr. 1 mit einem zusätzlichen neuen Grenzverlauf als eigenständiger Bauplatz losgelöst werden könne. Dieser Schritt sei jedoch (noch) nicht vollzogen worden. Die Parzellierung der Parzelle Nr. 1 könne jedoch nicht als ungeeignet betrachtet werden (Beschwerde vom 9. Juni 2017, S. 1). Die Beschwerdeführer weisen ferner darauf hin, dass rund um den unbebauten Teil der Parzelle Nr. 1 bereits Wohnhäuser sowie Industriegebäude stünden. Es könne deshalb auch nicht von ungeeigneten topographischen Verhältnissen ausgegangen werden. Die Parzelle Nr. 1 liege zudem mitten im Baugebiet und nicht am Rande der Bauzone, es stünden keine schützenswerten Bäume auf der Parzelle und das direkt angrenzende Industriegebäude weise auf einen fehlenden hohen Naturwert hin. Schliesslich sei die Parzelle von überbauten Parzellen umschlossen. Der auf dem Grundstück stehende Schopf sei 1963 als Holz- und Einstellraum gebaut worden, weshalb es nicht nachvollziehbar sei, inwiefern es sich dabei um eine Baute mit Situationswert handeln solle. Schliesslich stimmen die Beschwerdeführer mit dem Beschwerdegegner überein, dass für die gesamte Parzelle dieselbe Zonenzuteilung gelten solle. Sie beantragen beim Gericht, die gesamte Parzelle Nr. 1 sei der Zone W2 zuzuteilen (Beschwerde vom 9. Juni 2017, S. 2).

5.2 Im angefochtenen Entscheid erwägt der Beschwerdegegner, die Umteilung des streitgegenständlichen Parzellenteils in den Perimeter des Teilzonenplans Dorfkern habe bezweckt, dass für das gesamte Grundstück die gleichen Vorschriften gelten. Vor der Revision habe sich ein Teil der unüberbauten Fläche des Grundstücks innerhalb des Überbauungsplans Dorfkern befunden; der Rest der Parzelle habe in der Zone W2 gelegen. Unter diesen Voraussetzungen sei die Realisierbarkeit eines Bauprojekts eher ungewiss gewesen. Beim Schopf handle es sich ferner um eine Baute mit Situationswert, die nicht ohne weiteres abgebrochen werden könne bzw. eine Ersatzbaute müsse mehr oder weniger am selben Ort und im selben Umfang erstellt werden. Der Beschwerdegegner weist zudem darauf hin, dass die Festlegung des Hofstattbereichs dazu diene, im Interesse des Ortsbildes den bestehenden Bauten, welche teilweise als erhaltenswert und teilweise als Bauten mit Situationswert beurteilt worden seien, den notwendigen Freiraum zu gewährleisten. Daher seien in diesem Bereich nur noch eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig. Ein neues Gebäude könne nur – aber immerhin – anstelle der Baute mit Situationswert erstellt werden. Die vollumfängliche Zuteilung des Grundstücks der Be-

schwerdeführer in den Perimeter des Teilzonenplans Dorfkern und die Zuweisung in den Hofstattbereich erweise sich deshalb als rechtmässig und für den Schutz der wertvollen Gebäude als angemessen, weshalb der Beschwerdegegner die Einsprache abwies (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.8). In seiner Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017 stellt der Beschwerdegegner zudem fest, dass bei der Dorfkernplanung der Schutz des Ortsbildes bzw. des historischen Dorfkerns ein zentrales Anliegen gewesen sei. Der prägende Charakter des Ortsbildes habe geschont werden sollen (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 11). Zur Erreichung dieser Ziele habe die Gemeinde entschieden, einen Hofstattbereich festzulegen. Der Hofstattbereich bilde einen Grüngürtel, der weitgehend grün bleiben und als Gegensatz zum in der Kernzone dicht bebauten Strassenbereich dienen solle (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 15). Im konkreten Fall erscheine es zudem sinnvoll, die Kernzone entlang der Parzellengrenzen zu legen und einzelne Parzellen nicht zwei verschiedenen Zonen zuzuweisen (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 17). Der Regierungsrat macht unter Verweis auf den nachvollziehbaren Unmut der Beschwerdeführer über die Massnahme darauf aufmerksam, dass für Grundeigentümer kein Anspruch auf dauerhaften Verbleib ihres Landes in derselben Zone bestehe (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 18). Schliesslich macht der Regierungsrat in Bezug auf die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Erschliessung der Parzelle geltend, § 96 (recte: § 145) des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuchs (EG ZGB) vom 16. November 2006 verbiete die Schaffung von neuen Parzellen ohne öffentlichen Fahrweg. Grundstücke, welche die gesetzlichen Qualitätsanforderungen bezüglich Erschliessung nicht erfüllten, könnten deshalb nicht weiter aufgeteilt oder überbaut werden. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1 gelte deshalb nicht als erschlossen (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 22). Die Zuweisung der gesamten Parzelle Nr. 1 zur Kernzone zwecks Arrondierung des Perimeters der Kernzone erscheine für den Beschwerdegegner als angemessen und zweckmässig, insbesondere da die Massnahme klare Verhältnisse schaffe, indem die Parzellen- und Zonengrenzen deckungsgleich seien und die Zonengrenze nicht wie bis anhin in einer Spitze über das Grundstück verlaufe (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 23).

5.3 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.

6.1 Im Hinblick auf den vorliegenden Fall ist nachfolgend 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.

6.2 Die gesetzliche Grundlage der vorliegend zu prüfenden Massnahme wird – mit Recht – nicht bestritten.

7.1 Fraglich ist nun, ob an der Zuteilung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1 in die Kernzone mit Hofstattbereich ein hinlängliches öffentliches Interesse besteht.

7.2 Aus dem Bericht der Gemeinde geht hervor, dass der Gemeinde der Erhalt des Dorfkerns und der Siedlungsstruktur des Dorfkerns ein grosses Anliegen war (Revision Teilzonen-

vorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 6 f.).

7.3 Der Dorfkern von Liesberg wurde im Jahr 1982 im Rahmen der Erstinventarisierung aller Siedlungen der Schweiz als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Regionale und lokale Ortsbilder sind gemäss Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 9. September 1981 nicht Teil des Inventars für Schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS; vgl. auch Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG] vom 1. Juli 1966). Es obliegt in erster Linie den Kantonen, die für den Schutz bedeutender Ortsbilder erforderlichen Massnahmen zu treffen (vgl. BGE 120 Ib 64 E. 5b). Im kantonalen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (KRIP) vom 8. September 2010 (Objektblatt S2.2/D) wird unter dem Titel "Ortsbildschutz" ausgeführt, dass an der langfristigen Erhaltung der gebauten Strukturen und Substanz sowie der sinnvollen Weiterentwicklung der Nutzungsmöglichkeiten der typischen Baselbieter Ortsbilder und ihrer Umgebung ein kantonales Interesse besteht. Der kantonale Richtplan enthält folgende Planungsanweisungen: Im Rahmen der Ortsplanung (Ortsbildschutz) überprüfen die Gemeinden insbesondere folgende Inhalte und nehmen sie gegebenenfalls in die Nutzungsplanung auf (Objektblatt S2.2/D.a): "Festlegen von schützenswerten- oder erhaltenswerten Einzelobjekten; Gewährleisten des Aussenraums bzw. des Umgebungsschutzes (Vorplätze, Vorgärten, Hofstattareale etc.) und Festlegen von möglichen baulichen Neuerungen (Neubauten, Anbauten, Umbauten, Aufbauten) im Ortskern". In den Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern des Amtes für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft (ARP) vom Oktober 2015 wird ausgeführt, dass der Hofstattbereich als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns bilde. Er sei in diesem Charakter zu erhalten und dürfe durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 15 der Musterbestimmungen). Nach dem Gesagten liegen an einem durch den Hofstattbereich eingeführten Grün- und Trennungsgürtel mit einer noch weitgehend unverbauten Umgebungszone bzw. Zone mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen, gewichtige öffentliche Interessen.

8.1 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.

8.2 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 dagegen 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).

9.1 Gegen den streitgegenständlichen Planungsentscheid der Gemeinde stellen sich die Beschwerdeführer insbesondere auf den Standpunkt, die Parzelle sei bereits über die private, geteerte Zufahrtsstrasse (Parzelle Nr. 6) mit Strom und Abwasser erschlossen. Zudem durchquere die Frischwasserleitung direkt die Parzelle (Beschwerde vom 9. Juni 2017, S. 1).

9.2 Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass ein Grundstück baureif ist, 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 Grenzberichtigungen sind Voraussetzungen für das Vorhandensein der Überbaubarkeit (HÄNNI, a.a.O., S. 260 f.). Es ist in diesem Zusammenhang deshalb anzumerken, 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 Bundesgerichtes 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 kei-

nen Anspruch auf Einzonung in das Baugebiet begründet, weil sonst eine sinnvolle Planung von vornherein unmöglich wäre (BGE 117 Ia 434 E. 3g).

9.3 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Meinung der Beschwerdeführer, die Parzelle könne mit Hilfe privatrechtlicher Abmachungen wie der Einräumung von Durchfahrts- und 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). Die Tatsache, dass die Erschliessung des nördlichen Teils der Parzelle nicht ausgeschlossen werden kann, genügt deshalb nicht, um dessen Zuteilung in den Dorfkern mit Hofstattbereich als unverhältnismässig zu erachten.

10.1 Die Beschwerdeführer stellen sich ferner auf den Standpunkt, beim nördlichen Teil der Parzelle lägen keine ungeeigneten topografischen Verhältnisse vor, die Lage eigne sich zur Überbauung und ein hoher Naturwert sei nicht auszumachen (Beschwerde vom 9. Juni 2017, S. 2).

10.2 Die Parzelle Nr. 1 befindet sich auf dem revidierten Teilzonenplan Dorfkern am äusseren Rand der Kernzone. Die südlich und östlich an die Parzelle angrenzenden Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Kernzone mit Hofstattbereich, die nördlich und westlich von der Parzelle Nr. 1 liegenden Parzellen unterstehen dem Zonenplan Siedlung. Das von der angefochtenen Massnahme verfolgte Ziel war es, einen ökologischen Ausgleich im Dorfkern zu schaffen. Hierzu dient unter anderem der eingeführte Hofstattbereich. Mit dem Hofstattbereich strebt die Gemeinde die Erhaltung und Förderung eines vielfältigen Mosaiks unterschiedlich genutzter bewuchsfähiger und strukturreicher Flächen und Elemente wie Böschungen, Raine, hochstämmige Obstgärten, Hecken etc. an. Der von der Gemeinde verfügte Hofstattbereich im Dorfkern stellt ein taugliches Mittel dar, um das mit der Revision verfolgte Ziel zu erreichen und den geforderten Grün- und Trenngürtel als noch weitgehend unverbaute Umgebungszone bzw. Zone mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen, umzusetzen.

10.3 Vorliegend ist auch festzustellen, dass sich die Parzelle der Beschwerdeführer am Rande des Dorfkerns befindet und sich somit bereits aufgrund ihrer Lage eignet, als ganze Parzelle dem Teilzonenplan Dorfkern zugeordnet zu werden. Dass die Gemeinde die Grenze irgendwo ziehen musste, wurde bereits ausgeführt. Es ist vorliegend deshalb weder zu beanstanden, dass die Gemeinde die gesamte Parzelle einer einzigen Zone, noch der Teilzone Dorfkern mit Hofstattbereich zugewiesen hat. Dabei liegt es im Ermessen der Gemeinde, welche Parzellen sie dem Dorfkern mit Hofstattbereich und welche der Zone W2 zuweisen wollte. Die Rügen der Beschwerdeführer sind insofern unbehelflich.

11.1 Die Beschwerdeführer weisen ferner auch anlässlich der heutigen Parteiverhandlung darauf hin, dass seit Jahrzehnten in der Familie die Absicht bestanden habe, den nördlichen Teil der Parzelle zu bebauen. Bis anhin habe die Parzelle in der Zone W2 gelegen, weshalb die Beschwerdeführer davon ausgegangen seien, dass diese in der Bauzone bleiben würde. Schliesslich habe die Parzelle den Kindern und Neffen als Bauland dienen sollen.

11.2 Die Beschwerdeführer sind zwar zweifelsohne in ihren Interessen betroffen, dabei handelt es sich jedoch um keine Interessen, die das Belassen des nördlichen Teils der Parzelle in der Zone W2 rechtfertigen würden: Einerseits war ein Ziel der Ortsplanungsrevision die Erhaltung des Ortskerns durch die Bildung eines Hofstattbereichs als Grüngürtel. Die Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle zum Dorfkern mit Hofstattbereich muss als ein Schritt in die von der Ortsplanungsrevision angestrebte Richtung betrachtet werden. Andererseits ist in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz zu verweisen, dass die von einer Zonenplanungsrevision 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). Ferner ist festzustellen, dass im Hofstattbereich nicht gänzlich ein Bauverbot besteht, allfällige Bautätigkeiten allerdings beschränkt und an Voraussetzungen gebunden sind (vgl. § 7 Teilzonenreglement Dorfkern). Wie bereits ausgeführt, hat die Planungsbehörde bei der räumlichen Abgrenzung von Zonen häufig die Grenze irgendwo zu ziehen, ohne dass dies im Einzelnen rational begründet werden kann (BGE 114 Ia 245 E. 2b). Diese Vorgehensweise ist vorliegend auch nicht zu beanstanden: Die Gemeinde hat sich offenbar ernsthaft bemüht, die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG (Abs. 2 lit. d: Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräumen; Abs. 3 lit. 3: Siedlungen haben viele Grünflächen und Bäume zu enthalten) sowie die Ziele und Grundsätze des § 3 lit. d und e RBG (Einbezug naturräumlich-ökologischer Gegebenheiten in die Planung und die haushälterische und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen, die Weiterentwicklung der Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten bleiben) gebührend zu berücksichtigen. Zudem standen die Redimensionierungsvorgaben bei allen planerischen Überlegungen im Vordergrund. 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 der Schaffung eines ökologischen Ausgleichs im Dorfkern. Diese Interessen vermögen die privaten Interessen der Beschwerdeführer an einer baulich und ökonomisch möglichst optimalen Nutzung der Parzelle Nr. 1 aufzuwiegen. Die Rügen der Beschwerdeführer sind somit unbegründet.

12. Soweit die Beschwerdeführer auf die um die Parzelle Nr. 1 herum bebauten Grundstücke verweisen und sich damit auf das Gleichbehandlungsgebot berufen, ist darauf hinzuweisen, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich verschieden behandelt werden können. Immerhin darf die Abgrenzung nicht rechtswidrig

erfolgen, sondern muss sich vielmehr durch vernünftige planerische Gründe rechtfertigen lassen (BGE 107 Ib 334 E. 4a). Dass dies vorliegend der Fall ist, wurde bereits dargelegt.

13. Nach dem Gesagten ist die Zuweisung der gesamten Parzelle Nr. 1 zur Kernzone mit Hofstattbereich nicht zu beanstanden. Durch eine gleiche Zonenzuteilung für die gesamte Parzelle wird einerseits Klarheit geschaffen, andererseits wird durch den Hofstattbereich im Dorfkern ein naturnaher Ausgleich erzielt. Aus der Perspektive der in Raumplanungsangelegenheiten gebotenen richterlichen Zurückhaltung und Beschränkung der Kognition ist der Genehmigungsentscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich somit 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