



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

vom 14. März 2018 (810 17 152)

Raumplanung, Bauwesen

Revision Zonenvorschriften / Grünzone

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

Beteiligte 1. **A.**____, Beschwerdeführer
2. **B.**____, Beschwerdeführer
3. **C.**____, Beschwerdeführerin
4. **D.**____, Beschwerdeführer
5. **E.**____, Beschwerdeführer

alle vertreten durch Samuel Baader, Rechtsanwalt

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde Liesberg, Beschwerdegegnerin

Betreff Gemeinde Liesberg, Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvor-
schriften 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 12. Juni 2017 erhoben A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____, vertreten durch Samuel Baader, Rechtsanwalt, Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 30. Mai 2017 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie beanstanden die Zuteilung ihrer Grundstücke von der Zone Ortskern Niederdorf mit Quartierplanpflicht in die Grünzone der Teilzone Dorfkern und stellen das Hauptbegehren, es seien die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017, soweit diese sie betreffen, aufzuheben und alternative Flächen der Grundstücke Nrn. 1, 2, 3 und 4, Grundbuch (GB) Liesberg, im Teilzonenplan Dorfkern der Kernzone mit Vorplatzbereich, Baubereich für Hauptbauten und Hofstattbereich zuzuweisen (Ziff. 1 und 3); eventualiter seien alternative Flächen der Grundstücke Nrn. 1, 2, 3 und 4, GB Liesberg, im Teilzonenplan Dorfkern wie bis anhin einer Zone mit Quartierplanpflicht ohne Festlegung von Baubereichen zu belassen (Ziff. 2), subeventualiter seien alternative Flächen der Grundstücke Nrn. 1 und 2, GB Liesberg, im Teilzonenplan Dorfkern der "Kernzone, Hofstattbereich" zuzuweisen (Ziff. 4), subsubeventualiter seien die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des RRB Nr. 0741, soweit diese sie betreffen, aufzuheben und es sei die Angelegenheit im Sinne einer Gutheissung an die Vorinstanzen zur Neu Beurteilung zurückzuweisen (Ziff. 5); alles unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 6). Sie rügen formell eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie materiell-rechtlich die Verletzung diverser raumplanerischer Grundsätze, eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots, des Verhältnismässigkeitsprinzips und des Verbots einer willkürlichen Zonenplanung.
- G. In der Vernehmlassung vom 24. 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 17 150 und 810 17 151 zusammen behandelt wird. Die von den Beschwerdeführern gestellten Beweisanträge auf Befragung von Zeugen wurden abgewiesen.

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 Urteils-erwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

I. Formelles

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 Parzellen 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 (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 (BGE 127 II 238 E. 3b/aa; HÄNNI, a.a.O., S. 551).

3. 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 die bisher in einer Zone mit Quartierplanpflicht im Ortskern liegenden Parzellen Nrn. 1, 2, 3 und 4 zu Recht der Grünzone des Teilzonenplans Dorfkern zugewiesen wurden. In Bezug auf die von den Beschwerdeführern gestellten Rechtsbegehren, die Parzellen seien einer bestimmten Zone zuzuweisen, ist darauf hinzuweisen, dass die Wahl unter mehreren zur Verfügung stehenden angemessenen Vorkehren grundsätzlich der Planungsbehörde überlassen werden soll. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen, vielmehr wäre in einem solchen Fall die Sache zur Neuurteilung an diese Behörde zurückzuweisen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 26. Juni 2003 Nr. 148 – 152 E. I.1.C m.w.H.). Auf die Begehren der Beschwerdeführer, alternative Flächen der Grundstücke seien einer bestimmten Zone zuzuteilen, ist deshalb nicht einzutreten.

II. Anspruch auf rechtliches Gehör

4.1 Im vorliegenden Verfahren ist zunächst strittig, ob die Vorinstanz den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführer verletzt hat. Die Beschwerdeführer rügen, der Beschwerdegegner sei seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen, indem er die Eignung zur Überbauung der betroffenen Grundstücke ausser Acht gelassen und mit keinem Wort erwähnt habe. Damit habe er den Sachverhalt ungenügend ermittelt (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 18).

4.2 Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Wird er verletzt, führt dies ohne Prüfung der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 137 I 195 E. 2.2). Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 127 I 54 E. 2b m.w.H.). Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dieses Recht wird auch in § 9 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 und auf Gesetzesstufe in § 13 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 gewährleistet. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Aus der Begründung, zu welcher die verfügende respektive entscheidende Behörde verpflichtet ist, soll insbesondere erhellen, ob die vorgängige Anhörung des Betroffenen nur pro forma erfolgt ist, oder ob seine Anliegen tatsächlich – angemessen – geprüft und auf seine Vorbringen eingegangen und dazu im Sinne eines entscheidungsoffenen Prozesses Stellung genommen worden ist (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 1070 ff.; MARK VILLIGER, Die Pflicht zur Begründung von Verfügungen, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 90/1989, S. 137-171, S. 160). Durch eine angemessene Begründung soll dem Betroffenen und auch der Rechtsmittelinstanz die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen bzw. dieses zu beurteilen (BGE 136 I 229 E. 5.2 m.w.H.). An die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum und je komplexer die Sach- und Rechtslage ist (BGE 129 I 232 E. 3.2; BGE 126 I 97 E. 2b; KGE VV vom 24. Oktober 2007 [810 07 33] E. 5.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 1001 ff.).

4.3 Der Beschwerdegegner führt im angefochtenen Beschluss aus, das hier interessierende Gebiet sei bei der letzten Revision nicht einer Grünzone, sondern der Zone mit Planungspflicht zugeordnet worden. Das damalige Baureglement habe hierfür mehrere Grundbedingungen festgelegt. Nach dem Übertritt des Laufentals zum Kanton Basel-Landschaft sei die

Zone in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgewandelt worden. Die Grundstücke seien somit seit sehr langer Zeit ohne ein zusätzliches Planungsverfahren nicht bebaubar, weshalb ihnen auch die Baureife fehle (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1 a). Der Vorinstanz kann deshalb nicht vorgeworfen werden, sich nicht mit der Eignung der Grundstücke zur Überbauung auseinandergesetzt zu haben. Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt keinen Anspruch darauf, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2; BGE 134 I 83 E. 4.1). In dieser Hinsicht sind die Ausführungen der Vorinstanz eindeutig. Sie hat die Möglichkeit der Überbaubarkeit der streitbetroffenen Parzellen thematisiert und sich mit dieser Frage auseinandergesetzt. Es ist auch nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht näher begründet, inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang den massgeblichen Sachverhalt nicht genügend dargestellt haben sollte. Dass die Beschwerdeführer allenfalls nicht mit dem Resultat der regierungsrätlichen Ausführungen einverstanden sind, vermag nicht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör darzustellen. Dies trifft ebenfalls auf die Rüge der Beschwerdeführer zu, die Vorinstanz habe nicht begründet, auf welche Begehren sie im angefochtenen Beschluss nicht eingetreten sei (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 18.2). Aus dem gesamten Beschluss – in welchem auch Entschädigungsforderungen und die Legitimation einzelner Einsprecher (vgl. RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. IV.3, E. 6.3) thematisiert wurden – geht hervor, dass es sich vorliegend um ein redaktionelles Versehen der Vorinstanz handeln muss, aus dem für die Beschwerdeführer keine Rechtsnachteile erwachsen sind (vgl. auch Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 36). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist somit nicht ersichtlich.

5. Nachfolgend ist auf die einzelnen materiell-rechtlichen Rügen der Beschwerdeführer einzugehen.

III. Materiell-rechtliche Rügen

6.1 Die Beschwerdeführer weisen in ihrer Beschwerde zunächst darauf hin, dass sich ihre Grundstücke geographisch mitten im Siedlungsraum von Liesberg Dorf befänden (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 13.1). Nach bisherigem Zonenplan hätten die Grundstücke in einer Bauzone mit Quartierplanpflicht gelegen, weshalb sie für eine Überbauung zugänglich bzw. bestens geeignet (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 14 f.) und voll erschlossen seien (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 15). Materiell-rechtlich beanstanden die Beschwerdeführer zunächst die von der Gemeinde im Rahmen der Revision festgelegten Kriterien. Diese seien mit Ausnahme des Kriteriums der Lage am Rand der Bauzone nicht mit den gesetzlich vorgeschriebenen Planungsgrundsätzen und -zielen vereinbar und deshalb rechtswidrig. Zudem habe der Regierungsrat die Kriterien im angefochtenen Beschluss ergänzt (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.1 bis 19.3). Die Be-

schwerdeführer rügen auch, dass das Kriterium des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr, welches gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG ein zentrales Kriterium der Raumplanung sei, in der Revision nicht berücksichtigt worden sei. Die Ausklammerung dieses zentralen raumplanerischen Grundsatzes bzw. dieser nationalen öffentlichen Interessen sei nicht stichhaltig. In diesem Zusammenhang weisen die Beschwerdeführer schliesslich darauf hin, dass die Anbindung ihrer Grundstücke an die Buslinie Nr. 118 (Laufen – Liesberg – Riederwald) optimal sei (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.4 ff.). Weiter rügen sie, mit der streitgegenständlichen Massnahme habe die Gemeinde die raumplanerischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung verletzt. Der Dorfkern sei nicht dicht besiedelt, ihre Grundstücke seien bisher einer Bebauung zugänglich gewesen und das Argument der Vorinstanz, es handle sich bei den betroffenen Grundstücken um wertvolle Grün- und Aussenräume, die einer Überbauung entgegenstünden, sei für eine ländliche Gemeinde wie Liesberg widersprüchlich (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.7 ff.). Ferner rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Grundsätze der Verhältnismässigkeit – da finanzielle Interessen der Gemeinde für die Zuweisung der Grundstücke zur Grünzone massgeblich gewesen seien (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 20) – sowie der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots, weil andere Grundstücke besser für eine Auszonung geeignet gewesen seien (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 21). Schliesslich beanstanden sie eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 22).

6.2 Der Beschwerdegegner führt im angefochtenen Beschluss demgegenüber aus, die Grösse der Wohnbauzone sei in der Gemeinde Liesberg seit vielen Jahren ein Thema. Für das streitgegenständliche Gebiet habe die Gemeinde, als diese noch zum Kanton Bern gehört habe, nicht eine Grünzone, sondern eine Zone mit Planungspflicht festgelegt. Nach dem Übertritt zum Kanton Basel-Landschaft sei die Zone mit Planungspflicht im Rahmen einer Anpassung der Zonenvorschriften in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgewandelt worden, da eine Bebauung nicht ohne Baulandumlegung und Berücksichtigung weiterer Punkte der (ehemaligen) Zone mit Planungspflicht möglich gewesen sei. Es habe insbesondere der Umgang mit dem Obstbaumkranz in Teilen des Ortskerns, der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel a aufgeführt werde, geregelt werden müssen. Die Grundstücke seien seit langer Zeit ohne ein zusätzliches Planungsverfahren nicht bebaubar, weshalb ihnen die Baureife fehle. Des Weiteren hält der Beschwerdegegner fest, der grösste Teil der Wohnzone von Liesberg befinde sich in der schlechtesten Erschliessungsgütekategorie des öffentlichen Verkehrs (öV-Gütekategorie E; Kursintervall 40 bis 60 Minuten). Ferner seien Ortskerne traditionell dicht bebaut, da sie in der Regel eine geschlossene oder teilweise geschlossene Bauweise oder geringe Gebäudeabstände sowie grosse Baukörper aufwiesen. Zu einer verdichteten Bauweise gehörten auch wertvolle Grün- und Aussenräume, weshalb die angefochtene Massnahme nicht im Widerspruch zur generellen Pflicht zur Innenentwicklung stehe (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1a). Zudem habe die Gemeinde für die Bezeichnung der Grundstücke, die nicht mehr in der Bauzone belassen werden sollen einen Katalog mit verschiedenen Kriterien erarbeitet, wozu auch das Kriterium der Baureife gehöre. Da für die Bebaubarkeit der Grundstücke der Beschwerdeführer ein weiterer Planungsschritt notwendig gewesen wäre (der Erlass einer Quartierplanung) und ein solcher bis anhin

nicht vorgenommen worden sei, seien die Grundstücke nicht unmittelbar überbaubar (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1b). Eine Verletzung des Gleichheitsgebots liege ebenfalls nicht vor, da alle Grundstücke an gleicher Lage gleich behandelt worden seien (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1c). Ferner sei der Erlass einer Grünzone eine Möglichkeit, die notwendigen Bestimmungen zum Schutz des Gebiets zu erlassen (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1d) und schliesslich stelle die Festlegung einer Grünzone keinen übermässigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer dar, insbesondere da die Parzellen nicht baureif seien (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1d).

In seiner Vernehmlassung weist der Beschwerdegegner insbesondere darauf hin, dass der Dorfkern der Gemeinde Liesberg ein Ortsbild von regionaler Bedeutung sei und für den alten Dorfkern sowie für die Obstbaumbestände unterhalb des Dorfes das oberste Erhaltungsziel A bzw. a festgelegt worden sei (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 12). Auch seien die Grundstücke nicht voll erschlossen, da § 83 RBG das Errichten von Gebäuden auf nicht erschlossenen Grundstücken verbiete und § 96 (recte: § 145) des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuchs (EG ZGB) vom 16. November 2006 die Schaffung von neuen Parzellen ohne öffentlichen Fahrweg ausschliesse (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 30 f.). Die von der Gemeinde festgelegten Kriterien seien ferner sinnvoll und nachvollziehbar, um die überdimensionierten Bauzonenreserven zu reduzieren und den Schutz des Ortsbildes zu verstärken (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 54). Die Behauptung der Beschwerdeführer, fiskalische Interessen hätten bei der Auswahl der Parzellen eine Rolle gespielt, sei haltlos und nicht nachvollziehbar (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 57 ff.). Schliesslich weist der Regierungsrat darauf hin, dass es nicht seine Aufgabe sei, die beste Variante zu finden, sondern die von der Gemeinde gewählte Variante auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 68).

6.3 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.

Überbaubarkeit der Grundstücke:

7.1 Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, die Parzellen seien erschlossen und bebaubar (vgl. Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 15, 19.7). Der Beschwerdegegner weist demgegenüber darauf hin, dass eine Bebauung ohne Baulandumlegung und Berücksichtigung weiterer Punkte der ehemaligen Zone mit Planungspflicht nicht möglich gewesen sei. Die Grundstücke seien deshalb seit langer Zeit ohne ein zusätzliches Planungsverfahren nicht bebaubar (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1 a).

7.2 Die streitgegenständlichen Grundstücke befinden sich im Gebiet Niederdorf, im südöstlichen Teil der Kernzone der Gemeinde an niedriger Hanglage (< 18%). Auf dem Gebiet steht ein Obstgarten mit altem Baumbestand, der sich auch auf die Parzellen der Beschwerdeführer erstreckt. Die aneinander grenzenden Parzellen sind mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2

(Wohnhaus und Schopf) nicht überbaut. Unbestritten ist vorliegend, dass sich die Parzellen bis anhin in einer Zone mit Quartierplanpflicht befanden.

8.1 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.).

8.2 Die streitgegenständlichen Parzellen befanden sich bis anhin in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Nach § 25 RBG umfassen Zonen mit Quartierplanpflicht Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf (Abs. 1). Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten (Abs. 2). Nach § 37 Abs. 1 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche. Dem Wortlaut dieser Bestimmungen ist zu entnehmen, dass die Quartierplanung auf Gebiete zugeschnitten ist, welche bebaut werden sollen. Wie in der Lehre anerkannt, können Quartierpläne aber auch ausserhalb der Bauzone vorgesehen werden (KGE VV 810 11 146 vom 23. Januar 2013 E. 2.2, S. 32).

8.3 Das Bundesgericht hat mehrmals festgehalten, dass eine vorhandene Erschliessung keinen Einzonungsanspruch begründet. Das zur Diskussion stehende Grundstück ist nicht isoliert, sondern gebietsbezogen zu würdigen. Bei dieser Betrachtungsweise kann es an der Baureife namentlich fehlen, wenn für ein zusammengehörendes Gebiet zuerst eine gesamthafte Erschliessungsplanung oder ein Quartierplan hätte erstellt werden müssen (BGE 119 Ib 124 E. 4a/cc; BGE 122 II 455 E. 4c und 5c; Urteil des Bundesgerichts 1C_89/2011 vom 8. Februar 2012 E. 3). Der Quartierplan bezweckt nämlich, eingezontes Land überbaubar zu machen (BGE 113 Ib 133 E. 4c). Er dient der systematischen Erschliessung von Bauland innerhalb eines zusammenhängenden Gebiets und will sicherstellen, dass eine Bauzone zweckmässig und zielgerichtet in Beachtung des Gebots der haushälterischen Bodennutzung erschlossen wird (BGE 119 Ib 124 E. 4a/bb). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung spricht das Erfordernis einer Erschliessungsplanung und Parzellarordnung gegen die mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwartende Überbauung eines Grundstücks (BGE 113 Ib 133 E. 4c). Mit Blick auf diese Funktionen des Quartierplans waren die fraglichen Grundstücke anlässlich der streitgegenständlichen Revision nicht baureif, weil ein Überbauungsplan fehlte, in dem die Erschliessung und Überbauung des gesamten Gebiets hätte geregelt werden müssen. Dieser hätte nicht von den Beschwerdeführern allein ausgearbeitet werden können, sondern nur in Abstimmung mit den übrigen Grundeigentümern sowie der Gemeinde. Vorliegend können die Grundstücke deshalb nicht als baureif betrachtet werden. Die Rüge der Beschwerdeführer stösst somit ins Leere.

Kriterien der Gemeinde:

9.1 Die Beschwerdeführer beanstanden, der von der Gemeinde festgehaltene Kriterienkatalog für die Aus- bzw. Umzonung von Parzellen sei – mit Ausnahme des Kriteriums "Lage am Rande der Bauzone" – rechtswidrig, weil dieser nicht mit den gesetzlich vorgeschriebenen Planungsgrundsätzen und -zielen von Art. 1 und 3 RPG übereinstimme (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.2 f.). Sie rügen insbesondere, dass der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (öV) von der Gemeinde nicht berücksichtigt worden sei (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.4 ff.). Ferner beanstanden die Beschwerdeführer, dass die vom Regierungsrat angewendeten Kriterien nicht denjenigen entsprächen, die gemäss dem aufgelegten Planungsbericht für die Auswahl der rückzuzonenden Parzellen angewendet worden seien (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 19.3). Demgegenüber erachtet der Regierungsrat die angewandten Kriterien zur Auswahl der Parzellen, welche für eine Aus- und Rückzonung in Frage kamen, als sinnvoll und nachvollziehbar (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. IV.6, S. 5; Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 54).

9.2 Die Kriterien für die Ausscheidung von Zonen unterschiedlicher Nutzung müssen mit jenen der Nutzungsrichtplanung grundsätzlich übereinstimmen (Art. 6 Abs. 2 und 3 RPG). Dabei gilt die Eignung des Landes als vorherrschender Prüfstein (vgl. Art. 15, Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG). Allerdings genügt die Eignung des Landes nicht. Sachhaltigere Grenzen müssen gezogen werden: für die Bauzone zum Beispiel aus dem Bedarfs- und Erschliessungskriterium (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG), das eine gewisse Gewähr für die Beschränkung dieser Zone bietet (vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 148). Darüber hinaus müssen neben den Kriterien der Eignung, der Überbauung und des Bedarfs auch alle anderen im konkreten Fall massgebenden raumplanerischen Gesichtspunkte beachtet werden. Die Raumplanung bezweckt nicht nur die geordnete Besiedlung des Landes sowie die Erhaltung genügender Kulturflächen, sondern sie steht auch im Dienste anderer öffentlicher Interessen (BGE 113 Ia 457 E. 5a). Die Aufgabe der Zonenabgrenzung fällt unter dem Vorbehalt der Willkür in die Zuständigkeit und damit in das Ermessen der für die Ortsplanung zuständigen Behörden, das heisst im vorliegenden Fall in das Ermessen der Gemeinde (Urteil des Bundesgerichts 1P.48/2000 vom 16. Mai 2000 E. 7b).

9.3 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 (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 Schutzobjekte, Balance zwischen Denkmal-

schutz 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).

9.4 Die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Kriterien nicht mit den gesetzlich vorgeschriebenen Planungsgrundsätzen und -zielen übereinstimmen sollen, geht fehl: Die Gemeinde berücksichtigte mit ihren Kriterien die Eignung (Lage, Parzellenform), die Überbauung (Baureife) und den Bedarf. Diese Kriterien entsprechen den raumplanerischen Grundsätzen (vgl. auch Art. 15 und Art. 16 RPG). Das Kriterium des Naturwerts entspricht gemäss Art. 3 RPG ebenfalls den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen. Die Kriterien der Gemeinde sind deshalb nicht zu beanstanden.

9.5 Die Rüge der Beschwerdeführer, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr sei zu Unrecht nicht berücksichtigt worden, stösst ebenfalls ins Leere: Mit der von den Beschwerdeführern angerufenen Revision des RPG wurde angestrebt, dass auch wenn der motorisierte Individualverkehr bei der verkehrsmässigen Erschliessung der Siedlungen nach wie vor eine wichtige Rolle spielen wird, die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden insbesondere darauf hinwirken sollen, dass die Wohn- und Arbeitsgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz nicht bloss hinreichend, sondern gut erschlossen sind. Dies gilt in besonderem Masse dort, wo neue

Bauzonen ausgeschieden werden, soll dies doch in aller Regel dort geschehen, wo die Erschliessung bereits die erforderliche Qualität aufweist. Bei der Umsetzung des Erfordernisses der guten Erschliessung wird jedoch nicht überall der gleiche Massstab angelegt werden können. Vielmehr wird bei der Definition des Begriffs "gut" auch den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen sein (Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, Bundesblatt [BBl] 2010 1049 ff., 1065). Daraus können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten: Einerseits wurde vorliegend keine neue Bauzone ausgeschieden. Andererseits ist bei der Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten durch den öffentlichen Verkehr auch den regionalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass das Kriterium des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr in einer Gemeinde wie Liesberg, die sich in der schlechtesten öV-Güteklasse befindet, kein taugliches Kriterium für die Auswahl von aus- bzw. rückzuzonenden Parzellen ist (Vernehmlassung vom 16. Oktober 2017, Rz. 44). Der Gemeinde kann demnach nicht vorgeworfen werden, dass sie den öV-Anschluss nicht explizit in den Kriterienkatalog aufgenommen hat, weshalb auch diese Rüge der Beschwerdeführer unbegründet ist.

9.6 Auch die Kritik an den von der Vorinstanz "angewendeten" Kriterien erweist sich als unberechtigt: Einerseits ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdegegner im Rahmen seiner Überprüfungsbefugnis gemäss § 31 Abs. 5 RBG keine eigenen Kriterien "angewandt", sondern die Kriterien der Gemeinde überprüft und als zweckmässig befunden hat. Es kann der Vorinstanz deshalb nicht vorgeworfen werden, die Kriterien der Gemeinde ergänzt zu haben. Andererseits kann der Vorinstanz eine allenfalls redaktionelle Ungenauigkeit nicht zum Vorwurf reichen. So ergibt ein Blick in den RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017, dass der Regierungsrat von folgenden Kriterien ausgegangen ist: fehlende Erschliessung, ungeeignete Parzellierung, ungeeignete topographische Verhältnisse, Lage am Rand der Bauzone, hoher Naturwert, kein Bedarf (OeWA) und Ortsbildschutz. Diese Kriterien erachtete er als zweckmässig (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017, E. IV.6, S. 5). Im Planungsbericht hielt die Gemeinde fest, die Auswahl der rückzuzonenden Parzellen basiere auf folgenden Kriterien: fehlende Baureife, Lage, Parzellenform, Naturwert und fehlender Bedarf (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 20). Die von der Vorinstanz geprüften Kriterien stimmen mit den von der Gemeinde im Planungsbericht festgehaltenen Kriterien in der Sache überein. Die Kritik der Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe die Kriterien der Gemeinde ergänzt, geht somit fehl.

9.7 Aus dem Gesagten ergibt sich zusammenfassend, dass die Gemeinde mit dem Erlass der Kriterien ihr planerisches Ermessen keineswegs rechtswidrig ausgeübt hat, die Rüge der Beschwerdeführer ist deshalb unbegründet.

Siedlungsverdichtung und -entwicklung nach innen

10.1 Die Beschwerdeführer rügen, die Festlegung einer Grünzone im Dorfkern sei mit dem Gebot der Verdichtung und der Siedlungsentwicklung nach innen nicht zu vereinbaren (Beschwerdebeurteilung vom 14. August 2017, Rz. 19.7 f.). Der Beschwerdegegner stellt sich im angefochtenen Beschluss auf den Standpunkt, der Grundsatz der Verdichtung bedeute, dass

die Ausnützung der Bauzonen verbessert werden solle. Zudem seien wertvolle Grün- und Aussenräume Teil der verdichteten Bauweise, weshalb die Festlegung der Grünzone im Dorfkern nicht im Widerspruch zur generellen Pflicht zur Innenentwicklung stehe (RRB Nr. 0741 vom 30. Mai 2017 E. 6.1 a, S. 7).

10.2 Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG sollen Bund, Kantone und Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen unterstützen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. In Zukunft wird dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt Rechnung zu tragen sein (BGE 142 II 100 E. 4.6). Diese Zielsetzung gilt jedoch nicht schrankenlos. Vielmehr wird sie durch den ausdrücklichen Vorbehalt in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG beschränkt, wonach eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen ist, was der altrechtlichen Formulierung entspricht, dass wohnliche Siedlungen zu schaffen seien (Art. 1 Abs. 2 lit. b aRPG). Demnach stellt die Erhaltung der Wohnqualität durch den Schutz der charakteristischen Typologie eines Dorfes oder Quartiers ebenfalls einen wichtigen Grundsatz des Raumplanungsrechts dar (BGE 137 II 23 E. 4.4). Die Kantone und Gemeinden dürfen daher der verdichteten Bauweise im Interesse der Wohnqualität Schranken setzen (Urteil des Bundesgerichts 1C_126/2016 vom 30. August 2016 E. 5.2). Zudem haben Siedlungen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG viel Grünflächen und Bäume zu erhalten. Damit sind sowohl öffentliche als auch private Grünbereiche gemeint. Dieser Grundsatz steht zwar oft in einem Spannungsfeld zu den Verdichtungsbestrebungen, gewinnt damit aber auch an Wichtigkeit. Es ist somit beispielsweise zulässig, innerhalb der Bauzone kleine Nichtbauzonen auszuscheiden, wenn dies aus besonderen und gewichtigen Gründen angezeigt ist. Eine solche Ausnahme ist vor allem dort gerechtfertigt, wo eine Auflockerung der traditionellen Siedlungsstruktur entspricht und eine entsprechende planerische Absicht deutlich festgelegt ist (BGE 116 Ia 335 E. 4a m.w.H.). Konzepte und Richtpläne zur Innenentwicklung und Verdichtung müssen deshalb immer mit Überlegungen zur Freiraumgestaltung einhergehen (vgl. HEINZ AEMISEGGER/SAMUEL KISSLING, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, N 43).

10.3 Aufgrund der von der Gemeinde dargelegten raumplanerischen Ziele und Interessen – die Reduktion der überdimensionierten Bauzone, der Ortsbildschutz etc. – erscheint die Festlegung einer Grünzone im Niederdorf als sachgerecht und unter den gegebenen Umständen mit dem Prinzip der Siedlungsverdichtung und -entwicklung nach innen vereinbar. Einerseits haben die Gemeinden gemäss kantonalem Richtplan den Aussenraum zu gewährleisten bzw. die Umgebung (Vorplätze, Vorgärten, Hofstattareale etc.) zu schützen (vgl. E. 13.3 hiernach). Andererseits sind die betroffenen Obstgärten von besonderer Bedeutung: Als bei der Erstinventarisierung aller Siedlungen der Schweiz Liesberg als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft wurde (vgl. E. 13.3. hiernach), erhielten die vorliegend betroffenen Obstgärten das Erhaltungsziel a. Die Aufnahmekategorie a enthält Zonen, die ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes darstellen, d.h. unverbaut oder mit Bauten überbaut sind, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen. Die Gebiete sind als Kulturland oder Freifläche in ihrer Beschaffenheit zu erhalten, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen sind zu beseitigen. Die Festlegung der Grünzone entspricht deshalb insbeson-

dere der charakteristischen Typologie des Dorfes und stellt auch einen Schritt in die von der Ortsplanrevision angestrebte Richtung dar, nämlich der Reduktion der überdimensionierten Bauzone. Die Rüge der Beschwerdeführer erweist sich deshalb als unbehelflich. Aus diesem Grund ist auch der Verfahrens Antrag auf Befragung des Raumplaners der Gemeinde als Zeuge zu Recht abgewiesen worden, da von ihm in diesem Zusammenhang keine sacherheblichen Aussagen zu erwarten gewesen wären (vgl. Verfügung vom 23. Oktober 2017, Dispositiv-Ziff. 4).

Rechtsgleichheitsgebot und Willkürverbot:

11. Soweit die Beschwerdeführer auf zahlreiche Grundstücke verweisen, die anstelle der streitgegenständlichen Parzellen hätten um- bzw. ausgezont werden können, und sich damit auf das Gleichbehandlungsgebot berufen (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 14. August 2017, Rz. 21), ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt (vgl. BGE 121 I 245 E. 6e/bb; BGE 118 Ia 151 E. 6c; BGE 116 Ia 193 E. 3b; je mit Hinweisen). 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. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Plananordnung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 122 I 279 E. 5a; BGE 121 I 245 E. 6e/bb; BGE 114 Ia 254 E. 4a). Die Beschwerdeführer zählen eine ganze Reihe von Grundstücken auf, die sich am nördlichen bzw. am nordöstlichen Siedlungs- oder Dorfrand, im Süden des Dorfes oder im Talbereich der Gemeinde befinden, die nicht erschlossen seien und sich aufgrund ihrer Grösse und ihrer Parzellenform nicht für die Bebauung eignen und somit hätten ausgezont werden müssen (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 14. August 2017, Rz. 21). Die unterschiedliche Lage und Beschaffenheit sowie der unterschiedliche Zweck (Pfarrhaus-Grundstück) der von den Beschwerdeführern angerufenen Grundstücke lässt eine unterschiedliche Behandlung durch die Planungsbehörde jedoch nicht zwingend als willkürlich erscheinen. Entscheidend ist vielmehr, ob nebst gleichgelagerten Aspekten auch sachliche Unterschiede vorliegen, welche eine zonenplanerisch unterschiedliche Behandlung der Grundstücke rechtfertigen. Dies ist vorliegend zu bejahen: Der Beschwerdegegner weist in seiner Vernehmlassung zu Recht darauf hin, dass für die Festlegung einer Grünzone über die Grundstücke der Beschwerdeführer nicht nur die fehlende Baureife, sondern auch die für eine Bebauung notwendige Baulandumlegung, der Ortsbildschutz und der Naturwert von grosser Bedeutung gewesen seien. Dabei handelt es sich um sachliche Gründe, die bei der Ortsplanung berücksichtigt werden können und diese beeinflussen dürfen. Der Massnahme lagen damit keine offensichtlich sachfremden und damit unzulässigen Überlegungen zugrunde. Unter diesen Umständen ist es sachlich durchaus vertretbar, die Grundstücke der Beschwerdeführer zonenplanerisch anders zu behandeln als die von den Beschwerdeführern angerufenen Grundstücke. Schliesslich legen die Beschwerdeführer in keiner Weise dar, dass die streitgegenständliche Zone in ihrer konkreten Ausgestaltung jeder vernünftigen Planung widersprechen würde und der Planungszweck gar nicht erreicht werden könnte. Dass auch eine grössere Zone mit zusätzlichen Grundstücken hätte ausgeschieden werden können, heisst noch nicht, dass die vorgenommene Abgrenzung rechtsungleich bzw. willkürlich wäre. Willkür liegt nicht schon vor,

wenn eine andere Lösung vertretbar oder sogar vorzuziehen gewesen wäre, sondern erst, wenn der getroffene (Planungs-)Entscheid sachlich schlechterdings nicht vertretbar ist oder mit dem Gerechtigkeitsgedanken in krassem Widerspruch steht. Solches aber legen die Beschwerdeführer wie erwähnt nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Die Vorwürfe der Ungleichbehandlung und der Willkür erweisen sich somit als unbegründet.

Eigentumsgarantie:

12.1 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Beschwerdebe-
gründung vom 14. August 2017, Rz. 22).

12.2 Beschränkungen der Baufreiheit stellen einen öffentlich-rechtlichen Eingriff in das Pri-
vateigentum dar. Sie sind mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie im Sinne von
Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im öffentli-
chen Interesse liegen (vgl. Art. 36 Abs. 1 und 2 BV). Dabei muss das öffentliche Interesse an
der planerischen Massnahme gegenüber den entgegenstehenden privaten Interessen überwie-
gen (BGE 125 I 369 E. 5d; BGE 107 Ib 334 E. 2f.). Eigentumsbeschränkungen müssen ausser-
dem auch in dem Sinne verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV), dass sich das angestreb-
te Ziel nicht auch mit weniger weitreichenden Massnahmen ebenso wirkungsvoll verwirklichen
lassen kann (BGE 121 I 65 E. 5a/cc; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2343 ff.; HÄNNI,
a.a.O., S. 246). Im Hinblick auf den vorliegenden Fall ist demnach zu prüfen, ob die streitge-
genständliche Massnahme den Anforderungen von Art. 36 BV (genügende gesetzliche Grund-
lage, öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit) genügt.

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

12.4 Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht ein erhebliches öffentliches Interes-
se 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 Gesetz-
gebung, namentlich der Reduzierung der überdimensionierten Bauzone, grosses Gewicht bei-
gemessen wurde (vgl. Revision Zonenvorschriften Siedlung, Planungsbericht zum Beschluss
der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 6). Angesichts der Einwohnerzahlen und der
Bevölkerungsentwicklung (vgl. E. 13.4 hiernach) lag eine Verkleinerung der Bauzone zweifellos
im öffentlichen Interesse.

12.5 Neben dem Interesse an einer Reduktion der überdimensionierten Bauzone, ist darauf
hinzuweisen, dass der Dorfkern von Liesberg im Jahr 1982 im Rahmen der Erstinventarisierung
aller Siedlungen der Schweiz als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft wurde. 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 Schüt-
zenswerte 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". Die der vorliegend strittigen raumplanerischen Massnahme zugrunde liegenden öffentlichen Interessen sind demnach gewichtig.

13.1 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.

13.2 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).

13.3 Die streitgegenständliche Revision verfolgt das Ziel, die überdimensionierte Bauzone zu reduzieren. Die von der Gemeinde verfügte Grünzone im Niederdorf stellt ein taugliches Mittel dar, um das mit der Revision verfolgte Ziel zu erreichen. Ein milderer Mittel, um das verfolgte Ziel zu verwirklichen, ist vorliegend nicht ersichtlich. Andere Parzellen zurückzuzonen, wie dies die Beschwerdeführer vorschlagen, erscheint demgegenüber kein zielführendes Mittel zu sein, zumal die strittige Zonenzuweisung als sachgerecht erscheint, und zwar ungeachtet der Frage, ob auch andere Massnahmen zielführend gewesen wären. Dem mit der Revision verfolgten Ziel stehen an privaten Interessen der Beschwerdeführer im Wesentlichen Vermögensinteressen

entgegen, nämlich die Interessen der Beschwerdeführer an einer baulich und ökonomisch möglichst optimalen Nutzung der Parzellen. Diese wiegen zwar nicht leicht, doch hat das rein finanzielle Interesse der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes in der Regel vor dem öffentlichen Interesse zurückzutreten, und zwar umso mehr, je grösser die bereits vorhandene Bauzone ist. Andernfalls wäre eine sinnvolle Raumplanung nicht mehr möglich (BGE 114 Ia 364 E. 4). Vorliegend geht aus den Akten hervor, dass in der Gemeinde ca. 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner wohnen. Diese Zahl sei seit ca. 20 Jahren stabil (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Entwurf 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 an unüberbauten Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen und Kernzonen verfügte. Davon waren gemäss den Zonenvorschriften 12,1 ha bebaubare Bauzonenreserven. Ausserdem bestanden beträchtliche Kapazitäten in den überbauten Bauzonen. Nach der Revision der Zonenvorschriften sollen noch 9,3 ha an unüberbauten Bauzonenreserven bestehen (Revision Zonenvorschriften Siedlung, Entwurf 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 an unüberbauten 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, Entwurf Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 10). Angesichts der grossen Bauzone in der Gemeinde vermögen die Interessen der Beschwerdeführer an einer möglichst optimalen Nutzung ihrer – nicht baureifen – Parzellen gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Reduktion der überdimensionierten Bauzone, aber auch am Ortsbildschutz, nicht aufzukommen. Im Übrigen erhellt aus der einschlägigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass kein Anspruch des Grundeigentümers auf Belassung seines Grundstücks in einer bestimmten bzw. einmal festgelegten Bauzone besteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_349/2011 vom 9. Januar 2012 E. 3.5). Die Massnahme erweist sich somit auch als verhältnismässig.

14.1 Die Beschwerdeführer wenden unter dem Gesichtswinkel der Verhältnismässigkeit schliesslich ein, die Gemeinde habe sich bei der Anordnung der Massnahmen vornehmlich von finanziellen Interessen leiten lassen (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Rz. 20).

14.2 Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass der Umgang mit dem streitgegenständlichen Gebiet im Laufe der Projektierung intensiv diskutiert worden sei. Als Zone mit Quartierplanpflicht liege das Gebiet in der Bauzone. Das Areal sei grösstenteils unbebaut und nicht baureif, insbesondere aufgrund der fehlenden Erschliessung. Es seien drei Vorgehensvarianten erwogen worden: 1.) Der Erhalt des raumplanerischen status quo, 2.) der Ersatz der Quartierplanpflicht durch eine normale Bauzone und 3.) der Erhalt des Gebiets als Freiraum. Bei der Abwägung der betroffenen Interessen sei insbesondere relevant gewesen, dass das Areal einen der letzten Obstgärten im Dorfkern bilde, welches sowohl aus Sicht des Ortsbilds als auch der Natur von besonderer Bedeutung sei. Ferner habe die Rückzonung des Gebiets der Gemeinde geholfen, ihrer Pflicht zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen nachzukom-

men und schliesslich habe sich das Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage auch als kommunales Entwicklungsgebiet geeignet. Für die dritte, und vorliegend strittige, Variante habe die Tatsache gesprochen, dass die Umzonung des Gebiets die Chance geboten habe, das einmalige Areal als zentraler Freiraum im Dorfkern zu erhalten. Damit könne der vorhandene Naturwert sowie der grüne Charakter des Ortsbilds erhalten bleiben. Eine Rückzonung sei konsistent mit den von der Gemeinde festgelegten räumlichen Kriterien. Die fehlende Baureife, der ISOS-Eintrag des sich auf dem Areal befindenden Obstgartens mit dem Erhaltungsziel A und der Eintrag im Naturinventar seien dabei besonders ins Gewicht gefallen (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 10 f.). Aus diesen Gründen sei das Gebiet zurückgezont worden, wobei die bisherige Zone mit Quartierplanpflicht teilweise durch eine Grünzone und teilweise durch eine "Kernzone, Hofstattbereich" ersetzt werden solle. Die Grünzone sei im Bereich des Obstgartens festgelegt worden (Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern, Planungsbericht zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015, S. 20). Nach dem Gesagten kann festgestellt werden, dass beim Entscheid über die streitgegenständliche Planungsmassnahme planungsrechtliche Erwägungen im Vordergrund standen. Dass bei diesem Entscheid auch finanzielle Erwägungen mitberücksichtigt wurden, ist nicht ersichtlich und ergibt sich auch nicht aus dem von den Beschwerdeführern ins Recht gelegten Protokoll der Einspracheverhandlung (Beschwerdebegründung vom 14. August 2017, Beilage 34a). Doch auch wenn finanzielle Erwägungen mitberücksichtigt worden wären, wäre dies nicht unzulässig, zumal diese für sich allein nicht ausschlaggebend gewesen wären. In diesem Zusammenhang sind auch keine zusätzlichen Erkenntnisse durch eine Befragung der von den Beschwerdeführern angerufenen Zeugin zu erwarten, weshalb der Beweisantrag zu Recht abgewiesen wurde (vgl. Verfügung vom 23. Oktober 2017, Dispositiv-Ziff. 4).

15. Nach dem Gesagten ist zusammenfassend festzustellen, dass die Zuweisung der streitgegenständlichen Parzellen zur Grünzone nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

IV. Kosten und Entschädigung

16. 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