



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

vom 29. Juli 2015 (810 14 378)

Raumplanung, Bauwesen

Nichtgenehmigung Spezialzone

Besetzung

Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Claude Jeanneret, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Beat Walther, Gerichtsschreiber Sandro Jaisli

Parteien

A._____ GmbH, Beschwerdeführerin

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

Beigeladene

Einwohnergemeinde Waldenburg, Hauptstrasse 38,
4437 Waldenburg

Basellandschaftlicher Natur- und Vogelschutzverband (BNV),
Kasernenstrasse 24, 4410 Liestal

Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK),
Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal

Betreff

Gemeinde Waldenburg, Zonenvorschriften Landschaft
(RRB Nr. 1835 vom 02. Dezember 2014)

A. Bei dem sich in der Spezialzone Wasserfallenhof (SPZ) befindenden Seminarhotel Wasserfallen (Wasserfallenhof) handelt es sich um ein kleines Berghotel aus den 1950er Jahren, das auf der Parzelle Nr. 676, Grundbuch Waldenburg (Parzellenfläche 41'725 m², wovon 540 m² Gebäudefläche) liegt. Seit dem 14. Mai 2002 ist die A.____ GmbH (ehemals B.____ GmbH) Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 676. Die Inhaber der A.____ GmbH, C.____ und D.____, führen das Seminar Hotel Wasserfallen gemäss eigenen Angaben seit dem Jahr 2008 selbst.

Im Jahr 1998 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft mit Urteil Nr. 134 vom 12. August 1998 eine Beschwerde des WWF Sektion Basel gut und hob damit die regierungsrätliche Gutheissung des Quartierplans Wasserfallenhof, beruhend auf den Ausbauplänen der damaligen Eigentümerin (E.____ AG), auf und wies die Angelegenheit zur Neu Beurteilung an den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) zurück. Nach erfolgter Neu Beurteilung verweigerte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1925 vom 12. Oktober 1999 den genannten Quartierplanvorschriften die Genehmigung.

B. Die geltenden basellandschaftlichen Richtplanvorgaben, welche den Regionalplan Landschaft aus dem Jahr 1980 ersetzten, wurden am 8. September 2010 vom Bundesrat genehmigt. Im selben Jahr hat die Gemeinde Waldenburg (Gemeinde) durch die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Landschaft mit der Anpassung an die geltenden gesetzlichen Grundlagen begonnen. Mit Beginn der diesbezüglichen Planungsarbeiten, welche durch das Planungsbüro F.____ AG (Planungsbüro) durchgeführt wurden, stellte sich auch die Frage, welche Nutzung für die SPZ künftig möglich sei und wie gross der entsprechende Nutzungsumfang sein darf. Bereits im Vorfeld und auch während den Planungsarbeiten gelangten die Inhaber der A.____ GmbH mit ihren mehrmals angepassten Erweiterungsabsichten an den Gemeinderat Waldenburg (GR) und an das Planungsbüro.

C. Nachdem dem Amt für Raumplanung (ARP) im Juli 2012 der Planungsentwurf zur Vorprüfung vorgelegt wurde, teilte dieses dem GR mit Vorprüfungsbericht vom 27. November 2012 betreffend die SPZ mit, dass der bestehende Hotel- und Restaurantbetrieb Bestandesgarantie habe. Ein weiterer Ausbau sei dagegen nicht beziehungsweise nur im Sinne des Bauens ausserhalb der Bauzone möglich. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung hat der GR die SPZ für die Vorlage an die Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg vom 24. März 2014 (EGV) im Einklang mit den Vorschriften des kantonalen Richtplanes (KRIP) angepasst und beschlossen. Nach durchgeführtem Mitwirkungsverfahren stellten die Inhaber der A.____ GmbH an der EGV selbst Anträge, welche deutlich über die Vorlage des GR hinausgingen. Die EGV hat sowohl dem Zonenreglement Landschaft als auch dem Zonenplan Landschaft 1:5'000 die Zustimmung erteilt sowie folgende Anträge beschlossen und in die Zonenvorschriften aufgenommen: 1. Die Spezialzone Wasserfallenhof ist in westlicher Richtung um 10 Meter zu erweitern. 2. Das maximale Bebauungsmass ist um 400 m² zu erweitern (neu in Ergänzung zu den bestehenden Gebäudegrundflächen zusätzlich 500 m², d.h. maximal 1'036 m² überbaubare Fläche). 3. Die BGF ist um 200 m² zu erhöhen (neu 1'700 m² BGF).

D. Während der öffentlichen Planauflagefrist vom 24. April 2014 bis am 26. Mai 2014 reichten die kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) und der basellandschaftliche Natur- und Vogelschutzverband (BNV) beide am 26. Mai 2014 Einsprache gegen den Entscheid der EGV betreffend die SPZ ein.

Der BNV beantragte, dass die an der EGV beantragten und beschlossenen Änderungen betreffend die SPZ nicht zu bewilligen seien. Die NLK stellte den Antrag, es sei ein Verständigungsverfahren durchzuführen. Begründet wurden die Anträge in übereinstimmender Weise damit, dass der Beschluss der EGV betreffend die SPZ sowohl kantonales Recht als auch Bundesrecht verletze.

E. Mit Schreiben vom 4. Juli 2014 unterbreitete der GR die Planungsbeschlüsse der EGV dem Regierungsrat zur Genehmigung und ersuchte um Abweisung der unerledigten Einsprachen des BNV und der NLK.

F. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1835 vom 2. Dezember 2014 (RRB) beschloss der Regierungsrat unter anderem, dass die von der EGV am 24. März 2014 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt werden. Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen wurden: a) Spezialzone Wasserfallenhof (Zonenplan Landschaft 68/ZPL/2/0) und b) § 11 Spezialzone Wasserfallenhof zum Zonenreglement Landschaft (Zonenreglement Landschaft 68/ZRL/2/0). Die Einsprachen der NLK und des BNV wies der Regierungsrat als gegenstandslos ab, da sich seine Argumentation mehrheitlich mit derjenigen der NLK respektive des BNV decke und die Begehren der Einsprechenden aufgrund der regierungsrätlichen Nichtgenehmigung als erfüllt zu betrachten seien. Als Begründung hält der Regierungsrat im Wesentlichen fest, dass die von der EGV beschlossene Grösse der SPZ und die Nutzungsmasse (Bebauungsmasse und BGF) sowie die dazugehörige Reglementsbestimmung § 11 des Zonenreglements Landschaft gegen die behördenverbindlichen Vorgaben des KRIP verstossen würden und er sie deshalb in seiner von Gesetzes wegen durchzuführenden Gesetzeskontrolle nicht genehmigen könne. Da der Wasserfallenhof ausserhalb der Bauzone liege, könnten Ausnahmegenehmigungen für die Errichtung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen nur nach den Vorschriften gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 erteilt werden. Das Gebiet des Wasserfallenhofs liege zudem vollumfänglich im Vorranggebiet Landschaft, welches gemäss KRIP im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten sei, womit sich auch Bauten und Anlagen von Ausflugszielen auf ein Minimum zu beschränken hätten.

G. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2014 erhob die A.____ GmbH beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht) Beschwerde gegen den RRB vom 2. Dezember 2014.

H. Mit Schreiben vom 12. Januar 2015 liess sich die Gemeinde vernehmen und führte aus, dass die Möglichkeit bestehe, dass die Beschwerdeführerin beim Kauf der Liegenschaft von falschen Voraussetzungen und Tatsachen ausgegangen sei, womit vermutet werden kön-

ne, dass die damals geltenden Bauvorschriften und Möglichkeiten leider nur unzureichend geprüft worden seien oder heute grundsätzlich anders interpretiert würden.

I. Mit Schreiben vom 15. Januar 2015 liess sich der BNV als Beigeladener vernehmen und beantragte unter o/e- Kostenfolge, es sei auf die Beschwerde – mangels Rechtsbegehren – nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

J. Mit Eingabe vom 16. Januar 2015 liess sich die NLK als Beigeladene vernehmen und beantragte unter o/e- Kostenfolge, es sei auf die Beschwerde – mangels Rechtsbegehren – nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

K. Der Regierungsrat, vertreten durch die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion, liess sich mit Eingabe vom 18. Februar 2015 vernehmen und beantragte unter o/e-Kostenfolge, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

L. Mit Präsidialverfügung vom 10. April 2015 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein überwiesen.

M. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht vorgängig einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren schriftlich gestellten Anträgen festgehalten.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegt, ist die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts gegeben.

2.1 Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG gewährleistet das kantonale Recht gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Ferner schreibt Art. 111 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 die Einheit des Verfahrens vor: Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Art. 111 Abs. 1 BGG); die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts muss grundsätzlich mindestens die Rügen nach den Artikeln 95-98 BGG prüfen können (Art. 111 Abs. 3 BGG).

Aus dem kantonalen Verfahrensrecht ergibt sich nichts anderes. Gemäss § 47 Abs. 1 VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat

(lit. a); jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch besondere Vorschrift zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b); die vollziehende Behörde der Gemeinden bei Verfügungen und Entscheiden letztinstanzlicher Verwaltungsbehörden des Kantons (lit. c). Die Beschwerdeführerin ist als Grundeigentümerin der Parzelle 676, Grundbuch Waldenburg, durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung.

2.2 Eine Beschwerde muss gemäss § 5 Abs. 1 VPO ein klar umschriebenes Rechtsbegehren enthalten. Diese Bestimmung soll dem Richter hinreichende Klarheit darüber verschaffen, worum es im Rechtsstreit geht. Die Anforderungen an die Formulierung der Rechtsbegehren sind im Allgemeinen nicht sehr hoch. Nach der Praxis genügt es, wenn aus der Beschwerde zumindest ersichtlich ist, was verlangt wird. Insbesondere an Laieneingaben dürfen in sprachlicher und formeller Hinsicht keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden (BGE 117 Ia 133 E. 5d). Ein sinngemässer Antrag, welcher sich aus dem Zusammenhang unter Zuhilfenahme der Begründung ergibt, genügt (Urteil des Bundesgerichts 2C_249/2014 vom 27. März 2015 E. 1.3; FRANK SEETHALER/FABIA BOCHSLER, in: Bernhard Waldmann/Philipp Weissenberger [Hrsg.], VwVG Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich 2009, Art. 52 N 47 ff.). Vorliegend enthält die Beschwerde kein klar umschriebenes Rechtsbegehren, jedoch geht aus der Eingabe vom 14. Dezember 2014 mit genügender Deutlichkeit hervor, dass sinngemäss eine Teilaufhebung des angefochtenen RRB vom 2. Dezember 2014 betreffend die Ausnahme zur SPZ und diesbezügliche Rückweisung beantragt wird. Mit Blick darauf, dass es sich um eine Laienbeschwerde handelt, und die weiteren formellen Voraussetzungen gemäss den §§ 43 ff. VPO ebenfalls erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

3. Streitgegenstand bildet einzig die Frage, ob der Regierungsrat der im Rahmen der kommunalen Zonenplanrevision von der EGV beschlossenen SPZ zu Recht die Genehmigung verweigert hatte. Nicht Gegenstand der materiellen Beurteilung im vorliegenden Verfahren sind dagegen konkrete Bauprojekte der Beschwerdeführerin, die bisherige Nutzung, Fragen einer angemessenen Erweiterung der SPZ sowie finanzielle Entschädigungsansprüche der Beschwerdeführerin.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie das Grundstück Wasserfallenhof aufgrund dessen Potenzial und der Ausbaumöglichkeiten gekauft habe. Es sei falsch, dass sie etwas ganz Neues wolle und fordere. Sie wehre sich nur gegen die massive Verkleinerung des Grundstücks und das vorgesehene Bebauungsmass von nur 100 m², weil sie damit ihre Projekte nicht mehr verwirklichen könne. Zudem treffe der Vorhalt, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die EGV keine Klarheit darüber bestanden habe, was konkret gebaut werden solle, nicht zu. In Bezug auf ihre Bauprojekte führt die Beschwerdeführerin aus, dass sie maximal 500 m² mehr BGF benötige, was im Vergleich zur bestehenden BGF von 1'265 m² (1'100 m² Haupthaus und 165 m² Schopf) einer Erweiterung von maximal 40% entspreche. Die zusätzlichen 500 m² mehr BGF würden sich aus 300 m² für maximal 10 Zimmerpavillons, 105 m² für einen Seminarraum und ca. 100 m² für eine Wirtwohnung als Erweiterung des alten und heruntergekommenen Schopfes zusammensetzen. Die Zimmerpavillons, welche jeweils auf 6 Stützen stünden und durch welche 10 bis maximal 20 mehr Gäste beherbergt werden könnten,

seien notwendig, weil die 21 kleineren Zimmer im Hotel nicht mehr ganz dem Standard und den Ansprüchen der heutigen Zeit entsprechen würden. Dagegen seien die separaten Zimmerpavillons sehr ruhig. Diese seien im Übrigen auch für ein separates Burn-out Projekt bestimmt. Die Beschwerdeführerin sei ohne vorgängige Information im Winter 2013 vor den Kopf gestossen worden, indem ihr ein fertig ausgearbeitetes Papier mit Plänen und Informationen vorgesetzt worden sei, in welchem die Bauzone immer wieder verkleinert worden sei und gemäss welchem es überhaupt keinen Platz mehr für ihre Pläne und Projekte gehabt habe. Im Übrigen verweist die Beschwerdeführerin auf andere in den letzten 10 Jahren entstandene Bauten auf der Wasserfallen, die bewilligt worden seien.

4.2 Die Beschwerdeführerin hält weiter fest, dass sich das Seminarhotel Wasserfallen an die Ruhe- und Erholungssuchenden richte, welche die Natur und Landschaft ohne Zeitdruck geniessen möchten. In diesem Zusammenhang sei die Auslegung des Begriffes "öffentliches Ausflugsziel" fragwürdig respektive erscheine als Widerspruch: Wenn jemand einen öffentlichen Ort wolle, so solle die Öffentlichkeit diesen auch erwerben und betreiben. Der Wasserfallenhof sei öffentlich zugänglich für die Seminar-, Tagungs-, Hotel- und angemeldeten Gäste und stehe damit der Öffentlichkeit offen. Es fänden grösstenteils Seminare, Tagungen und Retraiten in der Ruhe statt (z.B. Mediation, Yoga, Thai Chi, Naturerlebniswochen, Persönlichkeitstrainingsseminare, Klausuren, Weiterbildungen, Führungsseminare usw.). Nach Übernahme des Hotels habe sich die Beschwerdeführerin entschlossen, das Restaurant am Sonntag und Montag zu öffnen, was sie aber mittlerweile – mangels Rentabilität – nicht mehr anbiete. Zudem würde eine volle Terrasse oder ein volles Restaurant die Arbeit der Seminare und Tagungen erheblich beeinflussen und sogar stören. Man könne auch zu viel unter einem Dach machen wollen, was dann Auswirkungen auf das Hauptgeschäft Seminarbetrieb, welches 75% des Umsatzes ausmache, habe.

5.1 Der Perimeter der SPZ befindet sich ausserhalb der Bauzone und ist gemäss KRIP mit Vorranggebiet Landschaft überlagert. Die SPZ ist zudem Teil des BLN-Objekts Nr. 1012 "Belchen-Passwang". Art. 24 RPG regelt das Bauen ausserhalb der Bauzone. Er ist im Bewilligungsverfahren bei der Erteilung einer Baubewilligung für einzelne Bauten ausserhalb der Bauzone anwendbar, womit seine Anwendung das Vorhandensein einer baubewilligungspflichtigen Baute voraussetzt. Ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht planungspflichtig, so kann hierfür nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch auf dem Planungsweg vorgegangen werden. Die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone im Hinblick auf ein konkretes Projekt ist aber nur dann zulässig (und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar), wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss dem RPG entspricht. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24 N 2).

5.2 Wird im Hinblick auf ein Bauprojekt ausserhalb der Bauzone der Nutzungsplan geändert, ist die Voraussetzung der Standortgebundenheit nicht vorausgesetzt, denn sonst wäre ein Sondernutzungsplan, der abweichende Regelungen zum Rahmennutzungsplan schafft, nur

zulässig, wenn auch die Voraussetzungen von Art. 24 RPG erfüllt sind, was nicht der Sinn des RPG sein kann (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, a.a.O., Art. 24 N 2). Dagegen setzt das Vorgehen auf dem Weg der Nutzungsplanänderung voraus, dass zwischen der neu auszuscheidenden Bauzone und dem bestehenden Siedlungsgebiet ein Siedlungszusammenhang besteht. Konkret heisst dies, dass es sich um eine Erweiterung des bereits überbauten Gebiets handeln muss. Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, soweit sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 ff. E. 3a). Wie das Verwaltungsgericht bereits mit Urteil vom 12. August 1998 festgestellt hatte, fehlt es aber vorliegend an einem solchen Siedlungszusammenhang zwischen der SPZ und den übrigen Siedlungsgebieten, und zwar sowohl in zonenmässiger als auch in tatsächlicher Hinsicht (Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 134 vom 12. August 1998 E. 5e). Diese Feststellung gilt weiterhin. Damit sind die planenden Behörden im Rahmen der Nutzungsplanung verpflichtet, mindestens dieselben Anforderungen zu beachten, die auch zu berücksichtigen wären, wenn Art. 24 RPG direkt zur Anwendung gelangen würde (BGE 115 Ib 508 E. 6b). Folglich ist Art. 24 RPG vorliegend analog anwendbar.

6.1 Nach dem Erfordernis der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 lit. a RPG muss der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern. Diesbezüglich hielt das Verwaltungsgericht im Urteil vom 12. August 1998 fest: "Gemessen an den vom Bundesgericht aufgestellten Voraussetzungen für die Zulässigkeit zur Schaffung von Wohnraum ausserhalb der Bauzone, dürfte die Standortgebundenheit vorliegend sowohl für den Schulungs- und Seminarbetrieb als auch für einen Personalwohnraum kaum bejaht werden können, insbesondere da das Gebiet mittels Seilbahn erschlossen und somit vom Wohngebiet aus gut und rasch erreichbar sei." Diese Beurteilung hat auch heute noch Gültigkeit. Es sei weiter fraglich, ob ein öffentliches Interesse an einer – über das bestehende Ausflugsziel hinausgehenden – Intensiverholungszone auf der Wasserfällen bejaht werden könne (Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 134 vom 12. August 1998 E. 5). Die Frage der Standortgebundenheit kann offengelassen werden, da gemäss der zweiten kumulativen Voraussetzung nach Art. 24 lit. b RPG keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen, was aber – wie noch zu zeigen sein wird – vorliegend der Fall ist.

6.2 Die Frage, ob dem standortgebundenen Bauvorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen, erfordert eine allgemeine Interessenabwägung. Soweit einzelne Aspekte der Interessenabwägung durch positives Verfassungs- und Gesetzesrecht geregelt werden, sind Bauvorhaben vorweg nach diesen Sondernormen zu prüfen. Zu berücksichtigen sind alle Vorschriften, deren sachlicher, räumlicher, zeitlicher und persönlicher Geltungsbereich betroffen ist (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 24 N 22). Lenkender Massstab der vorzunehmenden Interessenabwägung bilden die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 sowie die Planungsziele und Grundsätze des eidgenössischen RPG (Art. 1 und 3 RPG, Urteil des Bundesgerichts 1A.122/2004 vom 30. Mai 2005 E. 2.1).

Nach Art. 6 Abs. 1 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung verdient. Nach Art. 6 Abs. 2 NHG darf ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinne der Inventare bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Obwohl Art. 24 RPG vorliegend analog zur Anwendung kommt, muss Art. 6 NHG berücksichtigt werden. Den Bundesinventaren kommt für die Kantone und Gemeinden auch Bedeutung zu, wenn es sich nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe handelt. Die Kantone müssen die Inventare bei der Richtplanung und im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigen (Art. 6 Abs. 4 RPG: JÖRG LEIMBACHER, in: Peter M. Keller/Jean Baptiste Zuffrey/Karl Ludwig Fahrländer [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Zürich 1997, Art. 6 N 27 f.; Objektblatt L3.3 KRIP).

7.1 Kantonale Richtpläne sind nach Art. 9 Abs. 1 RPG für die mit raumwirksamen Tätigkeiten betrauten Behörden verbindlich (vgl. auch § 9 Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (RBG) vom 8. Januar 1998). Richtpläne sind den raumwirksamen Rechtssätzen, Nutzungsplänen und Bewilligungen gewissermassen als einstweilen festgehaltene "Etappe" eines stetig voranschreitenden und sich erneuernden Prozesses (Richtplanung) vorgelagert (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 9 N 5 ff.). Die umfassende Verbindlichkeit des Richtplans ist indirekt bereits in Art. 75 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 angelegt, wonach Bund und Kantone bei der Erfüllung ihrer (raumwirksamen) Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung zu berücksichtigen haben. Lehre und Rechtsprechung lassen Abweichungen vom Richtplan zu, wenn sie sachlich gerechtfertigt sowie von untergeordneter Bedeutung sind und wenn es nach den Umständen unzumutbar erscheint, vorher den Richtplan förmlich zu ändern (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 9 N 19). Nach Art. 26 Abs. 2 RPG unterliegen Nutzungspläne und ihre Anpassungen der konstitutiv wirkenden Genehmigung durch eine kantonale Behörde, welche diese auf ihre Übereinstimmung mit dem vom Bundesrat gemäss Art. 11 Abs. 1 RPG genehmigten kantonalen Richtplan überprüft. Neben der ausdrücklich erwähnten Richtplankonformität setzt Art. 26 Abs. 2 RPG stillschweigend voraus, dass die Nutzungspläne mit dem Bundesrecht in Einklang stehen. Damit ist der KRIP für die regierungsrätliche Genehmigung von Nutzungsplänen wegleitend. Dem kantonalen Recht bleibt es vorbehalten, über die Mindestanforderungen von Art. 26 Abs. 2 RPG weitere Genehmigungsvoraussetzungen vorzusehen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 26 N 14 f.). § 31 Abs. 5 RBG geht darüber hinaus, indem er festhält, dass Zonenvorschriften der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen, der sie auf ihre Rechtmässigkeit und – sofern kantonale Anliegen betroffen sind – auf ihre Zweckmässigkeit prüft.

7.2 Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) bezeichnet Gebiete, die nach Art. 6 NHG in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdienen. Die BLN-Objekte wurden in den KRIP aufgenommen und sind in dessen Objektblatt L3.3 geregelt. Das BLN verpflichtet Bund und Kantone in Erfüllung von Bundesaufgaben, ist jedoch auch bei der Richt- und der Nutzungsplanung als Grundlage zu berücksichtigen, auch wenn das BLN im Bewusstsein von Bevölkerung

und Behörden noch wenig verankert ist (BGE 135 II 209 E. 2.1; Objektblatt L3.3 KRIP). Für den Kanton Basel-Landschaft bezeichnet das BLN das Gebiet "Belchen-Passwang", in welchem die SPZ liegt, als BLN-Objekt Nr. 1012. Als Ziele im Zusammenhang mit BLN-Objekten nennt der KRIP u.a., dass das BLN in der Richt- und Nutzungsplanung bewusst berücksichtigt wird und dass das Bewusstsein für das BLN in der Öffentlichkeit zwecks sorgsamem Umgang mit den wertvollen Landschaften verstärkt werden soll. Als Beschlüsse legt der KRIP fest, dass Kanton und Gemeinden ihre Verantwortung für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung wahrnehmen und sie die Schutz- und Entwicklungsziele in der Interessenabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben berücksichtigen.

7.3 Die SPZ liegt zudem im Vorranggebiet Landschaft. Nach dem Objektblatt L3.2 des KRIP dienen Vorranggebiete Landschaft u.a. der langfristigen Erhaltung von Landschaften oder Landschaftsteilen von besonderer Schönheit, Vielfalt und Eigenart sowie der Erhaltung von weitgehend unverbauten Landschaftsräumen. Gemäss den Planungsgrundsätzen des RPG sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. "Freie" Landschaften ohne Bauten, Infrastrukturanlagen und anderen Belastungen seien im Kanton Basel-Landschaft immer seltener. Sie würden jedoch einen eigenen Wert darstellen, denn eine solche Landschaft sei einmalig und unteilbar. Als Ziele definiert der KRIP u.a., dass ästhetisch hochwertige und kleinräumige gegliederte Landschaften sowie regionaltypische Landschaften zu erhalten und zu fördern seien und dass grössere zusammenhängende Gebiete ausserhalb der Bauzone, die weitgehend frei von Bauten und Belastungen sind, erhalten werden sollen. Dementsprechend enthält der KRIP zum Vorranggebiet Landschaft folgende Beschlüsse: Vorranggebiete Landschaft sind im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, welche aber in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln sind. Für die Einpassung unerlässlicher standortgebundener Bauten, Anlagen und Infrastrukturen in die Landschaft gelten überdies erhöhte Anforderungen.

7.4 Schliesslich wurde der Wasserfallenhof im KRIP als Ausflugsziel im Jura aufgenommen. Gemäss KRIP (Objektblatt L4.1) ist der Kanton Basel-Landschaft kein Tourismuskanton im herkömmlichen Sinn. Er ist vielmehr ein Naherholungsgebiet. Seine Qualitäten liegen in der landwirtschaftlichen Vielfalt, die durch ein gutes Wanderwegnetz erschlossen ist. Bereits der Regionalplan Landschaft von 1980 hat eine Reihe von Ausflugszielen im Jura bezeichnet mit der Zielsetzung, die Erholung im Jura derart zu fördern, dass die einzigartige Juralandschaft weiterhin als unbeschädigter Landschaftsraum erhalten bleibt und ihre zahlreichen Aufgaben erfüllen kann. Im Zusammenhang mit Ausflugszielen im Jura hält der KRIP als Ziele fest, dass die Förderung des Tourismus im Baselbiet mit raumplanerischen Massnahmen zu unterstützen sei, dass die Infrastruktur für einen sanften Tourismus sichergestellt werden solle, dass mit der Festlegung von Ausflugszielen im Jura die Nutzung bereits bestehender Bauten und Anlagen für Verpflegung und Ausflugsbetrieb ermöglicht werden solle und dass die übrigen Gebiete von derartigen Bauten und Anlagen freizuhalten seien. Gestützt darauf enthält der KRIP die folgenden Beschlüsse: Ausflugsziele im Jura dienen in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet. Sie können Bauten und Anlagen für den Ausflugsbetrieb umfassen. Bauten und Anlagen müssen der Öffentlichkeit offen stehen und einem regionalen Bedarf entspre-

chen. Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen ist die Ausweisung einer Spezialzone gemäss RBG. Überdies gelten bei Ausflugszielen, die in Vorranggebieten Natur und Landschaft liegen, für die Einpassung der Bauten und Anlagen erhöhte Anforderungen.

8.1 Bereits im RRB Nr. 1925 vom 12. Oktober 1999 hielt der Regierungsrat fest, dass der Umfang der beschlossenen Quartierplanung und die darin vorgesehenen Nutzungsarten, insbesondere die Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone, unzulässig seien, da die im damals gültigen Regionalplan Landschaft festgelegten "Ausflugsziele im Jura" in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet dienen sollen. Die Wohnnutzung sei nur im Rahmen des absolut betriebsnotwendigen Masses möglich. Als Bauten und Anlagen eines Ausflugszieles im Jura würden insbesondere einfache bauliche Einrichtungen für den Ausflugsverkehr, Bauten und Anlagen für Spiel und Sport sowie Restaurationsbetriebe gelten. Da der Wasserfallenhof mit Hotel und Ausflugsrestaurant bereits beim Erlass des Regionalplanes Landschaft bestanden habe und zum Zeitpunkt des Erlasses der Zonenvorschriften Landschaft dort bereits Seminare und Schulungen durchgeführt worden seien, sei der Seminarbetrieb im Sinne einer Besitzstandsgarantie als zulässige Nutzung im Zonenreglement aufgenommen worden. Damit sei eine massvolle, geringfügige Erweiterung des bestehenden Seminarbetriebs nicht ausgeschlossen. Nicht zugelassen werden könnten hingegen beispielsweise Wohnhäuser, Pavillons, Kapellen oder Gewächshäuser.

8.2 Im Anschluss an den RRB vom 12. Oktober 1999 legte das ARP im Schreiben vom 21. Dezember 1999 der Gemeinde und der damaligen Grundeigentümerschaft die Randbedingungen für die weitere Planung der SPZ dar und hielt zusammenfassend fest, dass neben den typischen Einrichtungen eines Ausflugszieles auch der im Laufe der Jahre entstandene und heute nach wie vor bestehende und nicht standortgebundene Seminar- und Schulungsbetrieb in der SPZ Platz habe. Die Nutzungsart "Seminar- und Schulungsbetrieb" gelte aber nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie (Art. 24c RPG und § 115 Abs. 1 RBG). Unter naturnaher Betätigung im Zusammenhang mit Ausflugszielen im Jura habe der Gesetzgeber an Wandern, Spazieren, Naturbeobachtung, Skifahren usw. gedacht. Gemäss RPG und RBG sei es zudem möglich, die bestehenden Seminargebäude im Rahmen der Besitzstandsgarantie geringfügig zu erweitern und auszubauen. Die Nutzung als Berggasthaus mit Terrasse als öffentlich zugängliches Ausflugsziel während der Woche und insbesondere auch an Wochenenden sei zu garantieren und habe höchste Priorität.

8.3 Der im Juli 2012 dem ARP zur Vorprüfung vorgelegte Planungsentwurf sah für den Wasserfallenhof eine Spezialzone mit der Zweckbestimmung "Bauten, Anlagen und Einrichtungen der Erholung, der Hotellerie und des Ausflugsbetriebes" mit einer Zonenfläche von 7'393 m² vor. Als Bebauungsmass war eine Fläche von 750 m² vorgesehen, was einer Erhöhung von rund 38.9% gegenüber der bestehenden Gebäudefläche von 540 m² entsprochen hätte. Nach Stellungnahme des ARP im Vorprüfungsbericht vom 27. November 2012 hat der GR die SPZ für die Vorlage an die EGV im Einklang mit den Vorschriften des KRIP angepasst und beschlossen. Dabei sei er bemüht gewesen, im Rahmen der verbindlichen bundes- und kantonalen Vorgaben eine Lösung zu suchen, mit welcher die Beschwerdeführerin das heutige Hotel mit Seminarbetrieb hätte erhalten sowie massvoll und landschaftsverträglich erweitern können.

Statische Waldgrenzen und Uferbereiche (Ausscheidung von Uferschutz zonen entlang Gewässern) hätten dabei zwingend berücksichtigt werden müssen. Gemäss Mitwirkungsbericht vom 24. Februar 2014 habe der Kanton als zuständiges Prüforgan den GR bei der Definition der SPZ zielführend beraten, womit man zuhanden der EGV vom 24. März 2014 eine Lösung mit einer Zonenfläche von 5'265 m² und einem Bebauungsmass von 636 m² – was gegenüber der bestehenden Gebäudefläche 17.8% mehr Bebauungsmass ausmacht – habe vorlegen können. Diese Erhöhung der Bebauungsmasse hätte – gemäss Vernehmlassung des ARP vom 12. Januar 2015 – in etwa einer angemessenen Erweiterung im Rahmen der Bestandesgarantie entsprochen. Die involvierten kantonalen Stellen sowie die NLK und der BNV bezeichneten diese Vorlage denn auch als äusseren Kompromiss.

8.4 Die von der Beschwerdeführerin an der EGV selbst gestellten und von dieser angenommenen Anträge gehen dagegen weit darüber hinaus. Das von der EGV beschlossene Zonenreglement sieht eine um 496 m² erhöhte Gebäudefläche von insgesamt 1'036 m² vor, was einer Erhöhung gegenüber dem bestehenden Bebauungsmass um 91,9% entspricht. Sofern die Beschwerdeführerin geltend macht, der Grund für den Kauf seien die Ausbaumöglichkeiten gewesen, ist ihr zu entgegnen, dass die Randbedingungen für die weitere Planung der SPZ der vorgängigen Eigentümerin aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheids vom 12. August 1998, des darauf beruhenden RRB Nr. 1925 vom 12. Oktober 1999 und des konkretisierenden Schreibens des ARP vom 21. Dezember 1999 hinlänglich bekannt waren und dieses Wissen der Beschwerdeführerin als neue Eigentümerin angerechnet wird. Zudem wurde die Beschwerdeführerin am 23. Oktober 2013 zu einem Gespräch mit Vertretern des GR, der Arbeitsgruppe und dem Planungsbüro eingeladen, an welchem ihr die Rahmenbedingungen, die Planungsstationen und Gründe für die Planungsmassnahmen und Planungsergebnisse dargelegt wurden. Gemäss Protokoll wurde an diesem Gespräch auch auf die wichtigsten Punkte hingewiesen, welche im Jahr 1998 zur Nichtgenehmigung der Quartierplanung geführt hätten und welche es auch heute zu beachten gelte. Die Grundeigentümer stellten sich bereits zu diesem Zeitpunkt auf den Standpunkt, dass sie all die Vorgaben, wie sie im kantonalen Vorprüfungsbericht beschrieben seien, nicht akzeptieren möchten. Um zu überleben, seien sie darauf angewiesen, den Seminar- und Hotelbetrieb weiter erhalten und weiter entwickeln zu können.

8.5.1 Ausflugsziele im Jura dienen in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeit in einem Wandergebiet. Sie können deshalb nicht mit einem Intensiverholungsgebiet mit Sport- und Freizeitanlagen gleichgesetzt werden (Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 134 vom 12. August 1998 E. 3.bb). Die für einen solchen Ausflugsbetrieb bestimmten Bauten und Anlagen – sofern solche vorhanden sind – müssen der Öffentlichkeit offen stehen und einem regionalen Bedarf entsprechen. Es ist gerade Sinn und Zweck von Ausflugszielen, dass diese für das spontane Einkehren während den üblichen Öffnungszeiten der Öffentlichkeit offen stehen sollen. Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde sowie anlässlich der heutigen Verhandlung steht fest, dass es sich bei den – im Zusammenhang mit der Vergrösserung der SPZ – geplanten Bauprojekten nicht um Bauten im Sinne eines Ausflugsziels im Jura gemäss KRIP handelt, sondern vielmehr eine Erweiterung des Hotel- und Seminarbetriebs geplant ist. Der Betrieb der Beschwerdeführerin ist bereits in seiner heutigen Form – entgegen den Vorgaben des ARP und des KRIP – nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, sondern ausschliesslich den

Hotel- und Seminargästen vorbehalten. So steht auf der Internetseite der Beschwerdeführerin unter der Rubrik "Öffnungszeiten", dass das Restaurant v.a. für Gruppen oder für spezielle und festliche Anlässe und nur auf Anmeldung besuchbar sei. Das Restaurant sei den Hotel-, Seminar- und Tagungsgästen vorbehalten, welche die Ruhe und Abgeschiedenheit geniessen wollen (Internetseite der Beschwerdeführerin <http://www.hotel-wasserfallen.ch/restaurant/oeffnungszeiten.html>, zuletzt besucht am Mittwoch, 28. Oktober 2015).

8.5.2 Die SPZ liegt im Vorranggebiet Landschaft, welche sich ihrerseits im BLN-Objekt "Belchen-Passwang" befindet. Damit ist der KRIP sowohl hinsichtlich seines Objektblattes L3.2 (Vorranggebiet Landschaft) als auch L3.3 (BLN-Objekte) einschlägig. Diese Objektblätter bestimmen, dass dieses Gebiet im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten ist respektive die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Zudem gelten für die Einpassung unerlässlicher standortgebundener Bauten, Anlagen und Infrastrukturen in die Landschaft erhöhte Anforderungen.

8.5.3 Die Anliegen der Beschwerdeführerin sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung berücksichtigt und – trotz bekannter Randbedingungen für die SPZ – erneut geprüft worden. Das ARP hielt dazu im Vorprüfungsbericht vom 27. November 2012 denn auch klar fest, dass der Hotel- und Seminarbetrieb der Beschwerdeführerin Bestandesgarantie habe, ein weiterer Ausbau aber nur im Sinne des Bauens ausserhalb der Bauzone möglich sei. Es sei höchstens eine zusätzliche BGF von 100 m² für ein Ausflugsrestaurant möglich. Dies entspreche dem Ausmass zahlreicher Ausflugsrestaurants im Kanton Basel-Landschaft. Das bisherige Bauvolumen solle die bisherige Nutzungsart aufnehmen und allenfalls um- oder neugebaut werden können. Die Randbedingungen wurden der Beschwerdeführerin am 23. Oktober 2013 persönlich mitgeteilt und die Konsequenzen daraus wurden aufgezeigt und ausführlich mit ihr besprochen. Die in der Folge zuhanden der EGV ausgearbeitete Vorlage, welche diese Randbedingungen berücksichtigte, stellte denn auch einen von allen Involvierten akzeptierten Kompromiss dar. Dagegen weicht der Beschluss der EGV betreffend SPZ erheblich von der auf breiter Basis ausgearbeiteten Vorlage ab, indem dieser – unter Missachtung von höherwertigen Schutzziele – eine massive Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit (Erhöhung des Bebauungsmasses um 91,9%) vorsieht. Unabhängig von der Frage, ob die geplanten Bauprojekte der Beschwerdeführerin unerlässlich und standortgebunden wären respektive darüber hinaus einem Regionalbedarf entsprechen würden, sind gemäss Beschluss der EGV in der SPZ neue Bauten und Anlagen möglich, die weit mehr als eine massvolle und landschaftsverträgliche Erweiterung der durch die Bestandesgarantie gesicherten Nutzung darstellen würden. Eine derartige Erweiterung der SPZ ist weder mit dem behördenverbindlichen KRIP noch mit den bundesrechtlichen Vorschriften betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzone vereinbar.

8.6 Die von der EGV beschlossene Vergrösserung der SPZ und die erhebliche Erhöhung des Bebauungsmasses verletzen zudem die eidgenössischen und kantonalen Planungsgrundsätze, denn nach Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG und § 3 RBG sollen insbesondere naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Die Planungsgrundsätze lassen den Kantonen zwar Spielraum offen, um die vorgegebenen Ziele zu konkretisieren. Jedoch können sie keine

den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen widersprechende Bestimmungen aufstellen (BGE 113 Ib 230 E. 2c). Durch die Erweiterung der SPZ in westlicher Richtung um 10 Meter droht zudem eine Verletzung des Gewässerraums des Schelmenlochbächlis, indem die bundesrechtlich festgelegten Mindestabstände gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 i.V.m. Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 verletzt sein könnten. Schliesslich droht auch eine Verletzung der in der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Wasserfallen", Reigoldswil und Waldenburg vom 1. März 2011 geregelten Schutzziele für das Naturschutzgebiet.

9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das von der EGV beschlossene Zonenreglement Landschaft und der dazugehörige Zonenplan Landschaft hinsichtlich der SPZ gegen verbindliches kantonales-, kommunales- und Bundesrecht verstossen. Damit stehen einer Nutzungsplanänderung im Hinblick auf ein Bauprojekt ausserhalb der Bauzone überwiegende Interessen entgegen, weshalb die Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG nicht erfüllt sind. Damit steht fest, dass der Regierungsrat der Spezialzone Wasserfallenhof die Genehmigung zu Recht nicht erteilt hatte, womit auch die kommunale Planungsautonomie nicht verletzt ist. Abschliessend ist festzuhalten, dass es nicht per se ausgeschlossen ist, für die SPZ neue Nutzungs- und Baubestimmungen zu erlassen, solange diese im Rahmen der Bestandesgarantie respektive in Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht erfolgen.

10.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel in angemessenem Ausmass der ganz oder teilweise unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Angesichts des Ausgangs des Verfahrens sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- zu verrechnen. Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 300.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.

10.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gestützt auf § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Dem Kanton wird keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 21 Abs. 2 VPO), weshalb die Parteikosten wettzuschlagen sind.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- verrechnet. Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 300.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber