



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

vom 27. März 2019 (820 17 349)

Raumplanung, Bauwesen

Vertragliche Verpflichtung zur Einzonung / Erfüllungsklage

_____ Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Daniel Ivanov, Claude Jeanneret, Gerichtsschreiber Stefan Suter

_____ Beteiligte **A.**_____, Kläger, vertreten durch Erik Wassmer, Advokat

gegen

Einwohnergemeinde B._____, Beklagte, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat

_____ Betreff Vereinbarung vom 2. Mai 2005 betreffend Teilzonenplan

A. Das Gebiet "C._____" befindet sich in einem durch den D.____bach geformten, sich in südwestlicher Richtung nach oben schluchtartig verengenden Seitental der Birs in der Landwirtschaftszone der Gemeinde B.____. Rund 300 m Luftlinie von der Siedlungsgrenze der Gemeinde entfernt und praktisch allseitig von Wald umschlossen stehen dort auf einer an den Bach angrenzenden Fläche von insgesamt rund 13'000 m² (davon ca. 3000 m² Wald) mehrere Gebäude eines

vor Jahrzehnten aufgegebenen Landwirtschaftsbetriebs, welche heute zum Wohnen, als Autounterstand, Lagerraum und als Werkstatt genutzt werden. Etwas abseits steht auf einer talwärts gelegenen Wiese zudem ein Wochenendhaus. Am 18. Januar 2004 wurde das am östlichen Waldrand stehende, ursprünglich als Schweine- und Hühnerstall erstellte und später als Lagerhalle genutzte Gebäude durch einen Grossbrand vollständig zerstört. A.____, der Bruder des damaligen Eigentümers, bemühte sich in der Folge um den Wiederaufbau, wobei er bezüglich der angedachten baulichen Weiterentwicklung mit einem ersten Baugesuch auf Widerstand seitens der Gemeinde und des Kantons stiess. Nach einer Besprechung schlug die Gemeinde A.____ als Lösungsvariante vor, eine Teilzonenplanung an die Hand zu nehmen, in der die vorhandenen Gebäude und deren Nutzung in eine Zone überführt würden, welche eine bauliche Entwicklung und zonenkonforme Nutzung auf lange Sicht sicherstelle. Zu diesem Zweck unterbreitete der Gemeinderat B.____ A.____ eine auf den 2. Mai 2005 datierte Vereinbarung. Deren Ziffer 1 lautet wie folgt: "Die Gemeinde B.____ erarbeitet eine Teilzonenplanung für das Gebiet C.____. Die Planung hat das Ziel[,] die bestehenden Liegenschaften und deren Nutzung in eine zonengerechte Form zu bringen. Das heisst, die vorhandene Nutzung soll auf lange Sicht gesichert werden." Weiter werde der Planer der bis Ende 2007 abzuschliessenden Planung gemeinsam bestimmt und deren Kosten würden hälftig geteilt. Die Vereinbarung regelte weiter die Fragen der Erschliessung, insbesondere die Verantwortlichkeiten und Kostenteilung im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bau einer neuen Wasserleitung. A.____ stimmte der Vereinbarung zu, worauf die Gemeinde ihre Einsprache zurückzog.

B. Am 28. Juni 2005 erteilte die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) A.____ die Ausnahmegewilligung für den Wiederaufbau der abgebrannten Lagerhalle, wobei der Standort, die Länge und Breite des Gebäudes sowie die Geschosseinteilung des bewilligten Gebäudes dem Altbau entsprachen. Anlässlich einer Baukontrolle stellte das kantonale Bauinspektorat am 24. Februar 2010 fest, dass die Baute in diesen und zahlreichen anderen Punkten abweichend von den bewilligten Plänen erstellt worden war. Im Wiederherstellungsbeefehl vom 10. Juli 2012 verweigerte die BUD die nachträgliche Ausnahmegewilligung für die ausgeführten Arbeiten, da der Neubau äusserlich und innerlich den Eindruck eines modernen Doppel Einfamilienhauses mit grossen Fensterfronten und einer Dachterrasse erwecke und die Identität mit der Altbaute nicht gewahrt werde. Aus Verhältnismässigkeitsgründen wurde nicht der komplette Rückbau verfügt, sondern angeordnet, dass die äussere Gestaltung des Gebäudes dahingehend abzuändern sei, dass sie den ursprünglichen Plänen so weit wie möglich entspreche. A.____ akzeptierte diese Verfügung nicht. Der Streit wurde schliesslich in einem aussergerichtlichen Vergleich beigelegt (vgl. Abschreibungsverfügung des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 4. Juni 2014 im Verfahren Nr. 810 13 51).

C. A.____ gelangte über die Jahre wiederholt an die Gemeinde B.____ und drängte auf die Umsetzung der Vereinbarung vom 2. Mai 2005. Die Gemeinde stellte sich nach Abklärungen beim Kanton auf den Standpunkt, eine Realisierung sei raumplanungsrechtlich nicht möglich.

D. Gestützt auf die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 beantragt A.____, vertreten durch Erik Wassmer, Advokat, mit verwaltungsgerichtlicher Klage vom 27. Dezember 2017 dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), die

Einwohnergemeinde B.____ zu verurteilen, innert 12 Monaten nach Rechtskraft des Urteils einen Teilzonenplan für das Gebiet C.____ in B.____ vorzulegen bzw. dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung zu unterbreiten (umfassend die Parzellen Nr. 371, 961, 843, 372 und 925, Grundbuch B.____). Eventualiter sei die Beklagte bzw. der Gemeinderat B.____ in gleicher Weise zu verurteilen, der Gemeindeversammlung einen entsprechenden Teilzonenplan vorzulegen. Dies habe unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beklagten zu geschehen, wobei dem Kläger die unentgeltliche Prozessführung und Verbeiständung zu bewilligen sei.

E. Die Einwohnergemeinde B.____, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat, stellt in der Klageantwort vom 10. Juli 2018 das Rechtsbegehren, auf die Klage sei unter o/e-Kostenfolge nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen.

F. Mit Präsidialverfügung vom 23. Januar 2018, auf Einsprache hin bestätigt mit Kammerbeschluss vom 14. März 2018, wurde das Gesuch des Klägers um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung und Verbeiständung zufolge Verletzung der Mitwirkungspflicht abgewiesen.

G. Das Kantonsgericht hat einen doppelten Schriftenwechsel durchgeführt und die Akten des Verfahrens Nr. 810 13 51 beigezogen. Von weiteren Beweismassnahmen wurde abgesehen. Auf Antrag des Klägers führt das Kantonsgericht heute eine publikumsöffentliche Parteiverhandlung durch, wobei die Parteien in ihren Plädoyers an den schriftlich gestellten Rechtsbegehren festhalten.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 50 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 beurteilt das Kantonsgericht auf Klage hin als einzige Instanz Streitigkeiten aus öffentlich-rechtlichen Verträgen. Beide Parteien qualifizieren die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 übereinstimmend und zutreffend als öffentlich-rechtlichen Vertrag. Dabei handelt es sich trotz gewissen thematischen Berührungspunkten nicht um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Zusammenhang mit Erschliessungsabgaben, bei welchem die Klage unzulässig wäre (vgl. § 50 Abs. 2 lit. d VPO). Die Klage ist grundsätzlich zulässig und das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist zuständig zur Beurteilung der vom Kläger gestützt auf die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 gestellten Leistungsbegehren. Ob das Gesetz im vorliegenden Sachgebiet überhaupt Raum lässt für eine vertragliche Regelung, was die Beklagte bestreitet, ist keine Eintretensfrage, sondern im Rahmen der materiellen Prüfung zu klären (vgl. BLKGE 2006 Nr. 48 E. I.1.1.1).

1.2 Die Beklagte beantragt Nichteintreten auf die Klage, weil die von der Klägerseite gestellten Haupt- und Eventualbegehren zu unbestimmt und deshalb nicht justizabel seien. Es werde darin nicht konkretisiert, in welche Zone das Gebiet ausgeschieden werden solle. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Mit dem Rechtsbegehren gibt die klagende Partei bekannt, was sie vom Gericht zugesprochen erhalten will. Das Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es bei Gutheissung der Klage zum Dispositiv des Urteils gemacht und ohne weitere Verdeutlichung

vollstreckt werden kann. Diese strengen Voraussetzungen gelten indes nur für Klagen, bei denen eine konkrete, klare und bestimmte Umschreibung der angestrebten Rechtsfolge möglich und zumutbar ist. Das in der vorliegenden Klage gestellte Rechtsbegehren lautet so, wie die vertragliche Pflicht lautet. In der Vereinbarung vom 2. Mai 2005 verpflichtete sich die Beklagte zur Erarbeitung einer Teilzonenplanung für das Gebiet "C.____" mit dem Ziel, die bestehenden Liegenschaften und deren Nutzung in eine zonengerechte Form zu bringen. Es wurde von den Parteien nicht definiert, in welche Zone das Gebiet im Rahmen der vereinbarten Teilzonenplanung ausgedehnt werden sollte. Der Vertrag gibt ein Ziel vor, überlässt die detaillierte Umsetzung indes der Beklagten. Ob es eine reine Wohnzone oder eine gemischte Wohn- und Gewerbezone sein soll und welche Art und Intensität der Nutzung im Detail erlaubt wird, legt der Vertrag nicht fest und bleibt insofern der Gemeinde überlassen. Einzige Vorgabe ist, dass es eine Zone sein muss, welche die bisherige Nutzung langfristig sichert, weshalb nach den übereinstimmenden Vorbringen der Parteien nur eine Bauzone in Frage kommt. Dass die Gemeinde die Verpflichtung vertragskonform unter Beachtung von Treu und Glauben umzusetzen hat, ist als selbstverständlich vorausgesetzt und den gestellten Rechtsbegehren insoweit inhärent. Die Ausscheidung einer Grünzone, wie es die Beklagte als mögliches Beispiel erwähnt, wäre etwa nicht vertragskonform. Der Kläger verfügt über keinen Anspruch auf Ausscheidung einer ganz bestimmten Zone. Er kann somit auch nicht den Erlass eines Teilzonenplanes mit einer bestimmten Ausgestaltung verlangen. Das Gericht dürfte derartiges auch nicht in seinem Urteilsdispositiv anordnen. Der Kläger hat das Rechtsbegehren unter den vorliegenden Gegebenheiten im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten genügend bestimmt formuliert.

1.3.1 Weiter hält die Beklagte dafür, dass das Klageverfahren aufgrund seiner Subsidiarität unzulässig sei. Sie habe die Zonenplanung Landschaft unlängst revidiert, wovon auch die streitgegenständlichen Grundstücke umfasst gewesen seien. Der Gemeinderat habe zu einer Informationsveranstaltung geladen, welcher der Kläger ferngeblieben sei. Auch am öffentlichen Mitwirkungsverfahren habe er sich nicht beteiligt und gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung keine Einsprache erhoben. Er habe es mithin unterlassen, im Planungsverfahren seine nun im Klageverfahren behaupteten Ansprüche geltend zu machen. Bezüglich der Planung sei ihm der verwaltungsrechtliche Beschwerdeweg offen gestanden, von dem er keinen Gebrauch gemacht habe. Indem er es unterlassen habe, die Nutzungsplanung anzufechten, habe er das Klagerecht verwirkt.

1.3.2 Die Klage ist unzulässig, wenn die zuständige Behörde eine Verfügung erlassen hat, die der Verwaltungs- oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt (§ 50 Abs. 2 lit. a VPO). Die Gemeinde B.____ nahm im Jahr 2010 die Revision Landschaftsplanung an die Hand, wobei der Entwurf im Jahr 2016 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet wurde. In einem an den heutigen Kläger gerichteten Schreiben vom 20. März 2015 erklärte sie, dass die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 bei der Planung ein Thema gewesen sei, der Kanton jedoch sehr bald erklärt habe, dass im fraglichen Gebiet kein Teilzonenplan bewilligt werden könne. Deshalb sei auf die Erstellung eines Teilzonenplanes für das Gebiet "C.____" verzichtet worden. Unter diesen Vorzeichen erstaunt es in der Tat, dass der Kläger sich nicht am Mitwirkungsverfahren beteiligte und keine Anträge stellte, obwohl er zuvor seit Jahren auf eine Anpassung der Zonenplanung Landschaft im Sinne der Vereinbarung gedrängt hatte.

1.3.3 Dennoch kann der vertragliche Anspruch nicht als prozessual verwirkt erachtet werden. Als der Kläger seine Klage am 27. Dezember 2017 beim Kantonsgericht einreichte, war die Zonenplanung noch gar nicht beschlossen. Die Gemeindeversammlung beschloss die revidierten Zonenvorschriften Landschaft erst am 13. März 2018. Insofern war dem Kläger bis zum Zeitpunkt der Klageeinreichung nie eine verwaltungsrechtliche Beschwerdemöglichkeit offen gestanden. Der Tatbestand von § 50 Abs. 2 lit. a VPO ist nicht erfüllt. Damit kann auch offen gelassen werden, ob die Subsidiaritätsklausel über den reinen Gesetzeswortlaut hinaus überhaupt auf Planungsentscheide anwendbar ist.

1.4 Die Beklagte spricht dem Kläger sodann das Rechtsschutzinteresse ab. Die Gemeinde habe die Zonenordnung für die fraglichen Parzellen überarbeitet und eine neue Zonenplanung beschlossen. Damit habe sie ihre vertragliche Pflicht erfüllt. Gegen das Resultat habe der Kläger keine Rechtsmittel ergriffen. Er habe somit die Zuweisung der Grundstücke zur Landwirtschafts- oder Waldzone konkludent akzeptiert. Dem widerspricht der Kläger zu Recht. Indem er die vorliegende Klage eingereicht und nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung aufrechterhalten hat, zeigt er deutlich, dass er weiterhin auf einer Umsetzung der Vereinbarung beharrt. Da er die Klage bereits anhängig gemacht hatte, war der Kläger nicht verpflichtet, zur Wahrung seiner Rechte zusätzlich auch noch die Nutzungsplanung anzufechten. Offenkundig hat die Gemeinde ihr in der Vereinbarung vom 2. Mai 2005 abgegebenes Leistungsversprechen auch nicht erfüllt, wenn sie die Zonenplanung zwar überarbeitet, sie bezüglich der betroffenen Grundstücke aber unangetastet gelassen hat. Soweit die Beklagte weiter einwendet, mit der Erteilung einer Baubewilligung für den Wiederaufbau der abgebrannten Lagerhalle am 8. Juli 2005 sei das Ziel der Vereinbarung bereits erreicht worden und das rechtliche Interesse des Klägers dahingefallen, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Baubewilligung hat den Wiederaufbau der abgebrannten Lagerhalle - gestützt auf die im Rahmen der Bestandesgarantie erteilte Ausnahmebewilligung und nicht wie vom Kläger suggeriert aufgrund der streitgegenständlichen Vereinbarung (vgl. Verfügung der BUD vom 28. Juni 2005 E. 3) - rechtlich auf eine korrekte Basis gestellt. Die Vereinbarung geht aber weiter, denn in einer Bauzone wäre eine bauliche Erweiterung oder Umnutzung im Rahmen der Zonenvorschriften ohne Weiteres möglich und würde keine raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung erfordern. Der Kläger verfügt damit weiterhin über ein schutzwürdiges Interesse an der Umsetzung des Vertrags.

1.5 Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Klage einzutreten. Das Gericht würdigt die Vorbringen der Parteien in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nach pflichtgemäsem Ermessen (§ 53 VPO).

2. Die Aktiv- und Passivlegitimation des Klägers bzw. der Beklagten ist unbestrittenermassen gegeben und gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

3. Klagefundament bildet die Vereinbarung vom 2. Mai 2005. Der Kläger leitet daraus einen vertraglichen Erfüllungsanspruch gegen die Beklagte auf Einzonung der streitgegenständlichen Parzellen ab. Die Beklagte wendet ein, dass das Eingehen einer vertraglichen Verpflichtung zur

Einzonung eines Gebietes generell unzulässig sei, weshalb die Vereinbarung als nichtig anzusehen sei.

3.1 Das kantonale Verwaltungsrecht kennt keine Bestimmung, welche den Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge von einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung abhängig macht (BLKGE 2006 Nr. 48 E. I.1.1.1). Nach heute herrschender Lehre und Rechtsprechung ist die Regelung von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflichten durch verwaltungsrechtliche Verträge zulässig, wenn einerseits ein Rechtssatz entweder diese Handlungsform vorsieht oder dafür Raum lässt oder sofern sie vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird und andererseits der verwaltungsrechtliche Vertrag die zur Erreichung des Gesetzeszweckes geeignetere Handlungsform ist als die Verfügung. Der Vertragsinhalt darf nicht gegen eine gültige Rechtsnorm verstossen und muss auf einem generell-abstrakten, genügend bestimmten Rechtssatz beruhen, der in Form eines Gesetzes erlassen worden sein muss, wenn es sich um eine wichtige Regelung handelt. Die Anforderungen an die Bestimmtheit des Rechtssatzes sind geringer als bei Verfügungen, sofern das Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit wegen der Zustimmung zur Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses durch die Privaten als geringfügig erscheint. Auch die Grundlage im Gesetz kann bei Verträgen im Allgemeinen schmäler sein als bei Verfügungen, weil staatliche Eingriffe in die Rechte der Privaten weniger intensiv und damit weniger wichtig sind, wenn die Betroffenen ihnen zustimmen (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 1310; GEORG MÜLLER, Zulässigkeit des Vertrags und zulässige Vertragsinhalte, in: Häner/Waldmann [Hrsg.], Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis, Zürich 2007, S. 25 ff.; BGE 136 I 142 E. 4.1).

3.2 Die Ortsplanung obliegt gemäss § 4 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 den Gemeinden, sie erlassen unter anderem Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet (§ 18 Abs. 1 RBG). Auf dem Gebiet der Nutzungsplanung verfügen die Gemeinden über Autonomie und über die sachliche Kompetenz zum Aushandeln von verwaltungsrechtlichen Verträgen. Wie der Kläger zutreffend vorbringt, sind sie im Grundsatz befugt, im Rahmen von Verhandlungen mit Privaten Leistungen zu versprechen und sich versprechen zu lassen, auf die beide Parteien keinen zwingenden Rechtsanspruch haben, die sich aber innerhalb des geltenden Rechts bewegen. Es handelt sich um ein Geben und Nehmen beider Vertragsparteien, häufig im Zusammenhang mit kooperativen Planungsprozessen im Rahmen der Siedlungsentwicklung. Der Anwendungsbereich ist dabei breit. Vertragsgegenstand können unterschiedlichste Leistungen sein. So können Leistungen vereinbart werden, welche die Gemeinde und der Grundeigentümer mit Blick auf die Realisierung grösserer Bauvorhaben erbringen. Sie können aber auch Finanzierungsfragen betreffen, etwa die Vorfinanzierung der Kosten für die Projektierung und Erstellung von Erschliessungsanlagen (so ausdrücklich § 84 RBG). Weiter erwähnt die Lehre Verträge über den Abtausch von Land, die Etappierung einer Überbauung oder die vertragliche Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen (vgl. HEINZ AEMISEGGER/SAMUEL KISSLING, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Vorb. zur Nutzungsplanung, Rz. 97; LUKAS BÜHLMANN/SAMUEL KISSLING, Städtebauliche Verträge, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 5/2014, S. 3 ff.).

3.3 Von der Frage der generellen Zulässigkeit des vertraglichen Handelns ist diejenige der Zulässigkeit der vertraglichen Regelung im Einzelfall auseinanderzuhalten. Vorausgesetzt ist stets, dass das Gesetz die Vertragsform bezüglich der vertragsgegenständlichen Materie nicht ausschliesst, was auch stillschweigend geschehen kann. Ein stillschweigender Ausschluss liegt vor und die Verwendung der Rechtsform des verwaltungsrechtlichen Vertrags ist untersagt, wo Ermessenstatbestände nach Sinn und Zweck des Gesetzes oder mit Rücksicht auf rechtsstaatliche Grundsätze einseitig und gerade nicht durch Vertragsverhandlung konkretisiert werden müssen. Darunter fallen sämtliche raumplanerischen Planungsakte. Diese sind den zuständigen Planungsträgern vorbehalten und müssen zwingend durch hoheitliche Anordnung ergehen. Der Prozess des Planens kann zwischen Planungsträger und Privaten vertraglich gestaltet werden, nicht aber der Plan selbst. Das im Plan zum Ausdruck kommende Ergebnis des Planungsprozesses, beispielsweise eine bestimmte Art oder ein bestimmtes Mass an Bodennutzung, bindet nämlich nicht bloss die Vertragsparteien, sondern jedermann (vgl. Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979). Wo die Gemeinde zum Handeln mit bestimmten Rechtsformen und in bestimmten Verfahren verpflichtet ist, wie dies beim Erlass einer kommunalen Nutzungsplanung der Fall ist, darf sie die Materie nicht mittels Verträgen regeln (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Vorb. zur Nutzungsplanung, Rz. 86; BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 6). Raumplanung ist schliesslich nicht statisch und für die Ewigkeit gedacht, sondern ein kontinuierlicher Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse, ist ein Nutzungsplan anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Aus der dynamischen Natur von Planungen ergibt sich zusätzlich, dass die dauerhafte Zonenzuweisung durch Vertrag von vornherein unzulässig sein muss (vgl. THIERRY TANQUEREL, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 21 Rz. 10; Urteil des BGer 1A.215/1997 vom 25. Februar 1998, in: ZBI 1999, S. 542, E. 6b). Die massgeblichen Kriterien für die Ausübung des planerischen Ermessens sind zwingender Natur und im Raumplanungsgesetz abschliessend normiert. Die gesetzliche Regelung lässt dementsprechend keinen Raum für Vereinbarungen über die Einzonung von Grundstücken. Ob ein Gebiet in eine Bauzone aufzunehmen ist, beurteilt sich ausschliesslich nach planerischen Gesichtspunkten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1331; MÜLLER, a.a.O., S. 33; PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 33 Rz. 23; BGE 122 I 328 E. 4a; Urteil des BGer vom 26. März 1985, in: BVR 1985, S. 325 ff., E. 2).

3.4 Soweit der Kläger einen voraussetzungslosen vertraglichen Anspruch auf Zuweisung des Gebiets "C. ____" zum Baugebiet geltend macht, stützt er sich auf einen unzulässigen Vertragsinhalt.

4.1 Ob ein Gebiet in eine Bauzone aufzunehmen ist, beurteilt sich wie gesagt ausschliesslich nach planerischen Gesichtspunkten und ist einer vertraglichen Regelung nicht zugänglich. Zulässig sind dagegen Verträge, mit welchen sich das Gemeinwesen verpflichtet, ein nach den massgebenden Vorschriften und Grundsätzen als Bauland geeignetes Grundstück einzuzonen, d.h. sein Planungsermessen in einem bestimmten, rechtlich zulässigen Sinn auszuüben (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1331; BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 12; BGE 122 I 328; EGV-SZ 2012 C 10.2 E. 7.2). Es ist dementsprechend nachfolgend zu untersuchen, ob die Vereinbarung

vom 2. Mai 2005 allenfalls unter diesem Gesichtspunkt als rechtmässig und gerichtlich durchsetzbar erachtet werden könnte.

4.2 Der Kläger stellt sich alternativ auf den Standpunkt, die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 verlange von deren Wortlaut her bloss, dass die Gemeinde eine Teilzonenplanung erarbeite. Der Vertrag enthalte keine eigentliche Einzonungspflicht, sondern es gehe um "ein Nachzeichnen des Planes anhand der bereits bestehenden Siedlung". Dies sei ein zulässiger Vertragsinhalt. Im Rahmen der geschuldeten Planung gehe es darum, die Planung an die bauliche Wirklichkeit anzupassen, handle es sich bei den streitgegenständlichen Parzellen doch um bereits seit rund sechs Jahrzehnten weitgehend überbautes Gebiet und eine faktische Bauzone. Da es um die zonenmässige Behandlung bereits überbauter Grundstücke gehe, bestehe keine Gefahr der Erschaffung einer verpönten Minibauzone. Die Bauten seien vom Dorf her gar nicht zu sehen und von Wald umgeben, es beständen somit auch keine landschaftsschützerischen Hindernisse. Nach objektivem Ermessen sei zudem nicht damit zu rechnen, dass die gegenwärtige Nutzung innert des üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren aufgegeben und die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung wiederaufgenommen würde. Dementsprechend spreche nichts dagegen, die gegenwärtige Nutzung planerisch nachzuvollziehen.

4.3 Die Beklagte erwidert, der Kläger verlange eine rechtlich unmögliche Leistung. Das Gebiet "C.____" weise einen isolierten Standort ohne direkte Anbindung an das Siedlungsgebiet auf und sei nur ungenügend erschlossen. Von den fünf Parzellen weise nur eine ein dauerhaft bewohntes Gebäude auf. Die in einer Waldlichtung situieren Grundstücke eigneten sich weder für eine Überbauung noch wäre eine derartige Planung mit dem kantonalen Richtplan vereinbar. Die mit der Klage angestrebte Errichtung einer Kleinstbauzone habe der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Raumplanungsgesetzgebung widersprochen, welche die haushälterische Bodennutzung, die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sowie die geordnete, kompakte und nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung gebiete. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes habe der Gesetzgeber überdies die Regeln für Neueinzonungen noch restriktiver ausgestaltet. Die Voraussetzungen des neuen Art. 15 Abs. 4 RPG seien allesamt nicht erfüllt, zumal die Gemeinde B.____ im Siedlungsgebiet über ausreichend Baulandreserven verfüge. Eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone verstosse gegen zwingendes Recht. Eine dahingehende Planung sei damit rechtlich unmöglich.

5.1 Die Rechtsprechung anerkennt, dass Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung zu bringen und aus diesem Grunde Nutzungspläne zu ändern bzw. anzupassen sind (BGE 123 I 175 E. 3a; BGE 114 Ia 32 E. 6). Eine Einzonung kann aber auch in solchen Fällen nur in Frage kommen, wenn sie im Einklang mit den Planungszielen und -grundsätzen erfolgt. Der Umstand, dass im Nichtbaugebiet gelegene Grundstücke seit langem gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden und sich dies in absehbarer Zeit nicht ändern wird, zieht daher entgegen der Auffassung des Klägers nicht ohne Weiteres die Pflicht zu deren Einzonung nach sich (BGE 121 I 245 E. 6b; BGE 114 Ia 32 E. 6).

5.2 Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a), es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung

der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b), Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c), seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d) und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e). Alle diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, um Land von einer Nichtbauzone neu einer Bauzone zuweisen zu können (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 15 Rz. 87). Dabei spielt es keine Rolle, ob der Boden vorher landwirtschaftlich genutzt oder bereits weitgehend überbaut worden ist. Unbestreitbar liegt das streitgegenständliche Gebiet in einer Landwirtschaftszone, teilweise überlagert durch das Waldareal, und damit in einer Nichtbauzone. Der Kläger geht demnach fehl, wenn er in der Replik argumentiert, dass der verlangte Teilzonenplan nicht zu einer Neueinzonung von Land in die Bauzone führe, weil die betroffenen Parzellen schon überbaut seien und nicht landwirtschaftlich genutzt würden (vgl. Replik vom 12. September 2018, Rz. 21 f.). Wie er an anderen Stellen in der Rechtschrift selber festhält, geht es mit der Klage um eine Umzonung in eine Bauzone (vgl. Replik vom 12. September 2018, Rz. 2, 3, 24), weshalb die entsprechenden bundesrechtlichen Anforderungen zu beachten sind.

5.3 Dem Vorbringen der Beklagten, dass die Voraussetzungen von Art. 15 Abs. 4 RPG vorliegend bereits deswegen offensichtlich nicht erfüllt seien, weil der Richtplan keine entsprechende Vorgabe mache und weil sie über ausreichend Baulandreserven im Siedlungsgebiet verfüge, vermag der Kläger nichts Substantielles entgegenzusetzen. Anders als er meint, geht es beim zuletzt angesprochenen Kriterium der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG nicht um ein blosses Verbot der Schaffung neuer Baulandreserven. Vielmehr soll das Nutzungspotential der unüberbauten Flächen und Gebiete mit Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen zuerst konsequent ausgeschöpft werden, bevor weitere Einzonungen vorgenommen werden (vgl. Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, BBl 2010 1049, S. 1073). Solange die Gemeinde B. _____ innerhalb des bereits ausgeschiedenen Baugebiets über freie Kapazitäten für die Wohn- und Gewerbenutzung verfügt, ist die Ausscheidung entsprechender neuer Bauzonen demnach von vornherein unzulässig. Der Kläger geht zu Unrecht davon aus, dass sich mit der Revision des Raumplanungsgesetzes die hier massgebliche Rechtslage nicht verändert habe. Selbst wenn dem aber so wäre, könnte er daraus keinen Nutzen ziehen. Wie nachstehend aufgezeigt wird, wäre eine Einzonung nämlich auch unter der früheren Rechtslage ausgeschlossen gewesen.

6. Das Raumplanungsgesetz in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in Kraft stehenden ursprünglichen Fassung statuierte in Art. 15 aRPG drei Kriterien zur Ausscheidung von Bauzonen: Das Land musste sich zur Überbauung eignen und entweder weitgehend überbaut sein oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

6.1 Grundvoraussetzung und wichtigstes Beurteilungskriterium für die Einweisung von Land in eine Bauzone war (und ist) die Eignung des Bodens zur Überbauung. Die Bodeneignung bestimmt sich einerseits nach den tatsächlichen Verhältnissen (Topographie, Exposition, Klima usw.). Andererseits richtet sie sich auch nach rechtlichen Gesichtspunkten, insbesondere den Zielvorschriften und Planungsgrundsätzen des Planungsrechts, wie sie in Art. 1 und Art. 3 RPG

umschrieben sind. Die Eignung soll zudem nicht parzellenweise, sondern für ein grösseres zusammenhängendes Gebiet gegeben sein, welches sich seinerseits in eine umfassende kommunale und regionale, sogar überregionale Planung einzufügen hat (FELIX JOST, Grösse und Lage von Bauzonen, Zürich 2000, S. 77 ff.; BGE 114 Ia 245 E. 5; KGE VV vom 24. August 2011 [810 10 505/810 10 506] E. 5.3).

6.2 In die Beurteilung der rechtlichen Überbauungseignung hat vorab das Gebot der haushälterischen Bodennutzung einzufließen, welches im Konzentrationsprinzip seinen Niederschlag gefunden hat. Dieses dient dem fundamentalen Anliegen der Raumplanung der Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Sodann fördert es die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes. Das Konzentrationsprinzip verlangt, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugebiet klar abgegrenzte und auf das Notwendigste beschränkte Zonen zusammengefasst wird (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 1 Rz. 18; JOST, a.a.O., S. 86 f.; BGE 119 Ia 300 E. 3b; BGE 116 Ia 335 E. 4a). Aus dem Gebot der Siedlungskonzentration folgt, dass Kleinbauzonen, die nicht mit dem hauptsächlichen Baugebiet zusammenhängen und eine Zersiedelung ermöglichen, grundsätzlich nicht nur unzulässig, sondern auch gesetzeswidrig sind (BGE 124 II 391 E. 3a; BGE 121 I 245 E. 8c/bb; BGE 119 Ia 300 E. 3b; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 15 Rz. 19; JOST, a.a.O., S. 70).

6.3 Das Gebiet "C.____" ist von Wald und Landwirtschaftsgebiet umgeben und liegt ohne Sichtverbindung ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets der Gemeinde B.____. Bei einer gebietsbezogenen Betrachtungsweise ist kein Siedlungszusammenhang oder Bezug zur ortstypischen traditionellen Siedlungsstruktur zu erkennen. Wie die Beklagte zu Recht vorträgt, würde eine Einzonung nach dem Gesagten eine nach Bundesrecht verpönte isolierte Minibauzone mitten in der ansonsten unverbauten Landschaft entstehen lassen. Besondere, überwiegende Gründe für eine allfällige Ausnahme vom Verbot von Kleinbauzonen sind nicht ersichtlich (vgl. zu den möglichen Ausnahmegründen SONIA BLIND, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Baugebiets und Kleinbauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 4/2014). Im Gegensatz zu anderen Landesteilen weist die gewachsene Siedlungsstruktur in den ländlichen Gebieten des Kantons Basel-Landschaft keine traditionelle Streubauweise auf. Dementsprechend kennt das kantonale Raumplanungsrecht auch keine Möglichkeit zur planerischen Erhaltung von Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsraumes (vgl. Art. 33 der im Jahr 2005 in Kraft stehenden Raumplanungsverordnung [aRPV] vom 28. Juni 2000). Vorliegend geht es auch nicht um einen projektbezogenen (Sonder-)Nutzungsplan, der auf einen bestimmten Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets angewiesen wäre. Zwar kann eine Kleinbauzone zulässig sein, wenn sie keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten ermöglicht und sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 3a; Urteil des BGer 1A.271/2005 vom 26. April 2006 E. 3.1). Zunächst würden indes die lokalen Platzverhältnisse eine durchaus mehr als nur geringfügige bauliche Entwicklung zulassen, etwa mittels Ersatz des heutigen Wochenendhauses durch ein Mehrfamilienhaus. Sodann würde eine Interessenabwägung aus vielerlei Gründen zuungunsten des Klägers ausfallen. An Erweiterungen oder an einer Umnutzung bestehender Gebäude besteht an besagtem Ort kein öffentliches Interesse, zumal

mit negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu rechnen sein würde. Mehrere der streitgegenständlichen Parzellen sind ganz oder teilweise bewaldet. Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG). Soweit vorliegend Waldgebiet in die Planung einbezogen werden soll, erscheint die Ausscheidung einer Bauzone rechtlich ausgeschlossen, da die strengen Voraussetzungen für die Erteilung der hierzu erforderlichen Rodungsbewilligung augenscheinlich nicht gegeben sind (vgl. LUKAS BÜHLMANN/SAMUEL KISSLING/WILLI ZIMMERMANN/GIUSEP NAY, Waldrodung für Siedlungszwecke?, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 2/2013; KGE VV vom 29. November 2017 [810 16 388] E. 5). Der klägerische Gewerbebetrieb, der gemäss den im vorliegenden Verfahren eingereichten Unterlagen nur einen minimalen Umsatz generiert, ist auch nicht auf einen Standort in ländlicher Umgebung angewiesen. Wie die wiederaufgebaute Lagerhalle, welche vor den behördlich angeordneten Rückbaumassnahmen äusserlich und innerlich den Eindruck eines modernen Doppeleinfamilienhauses mit grossen Fensterfronten und einer Dachterrasse erweckte (vgl. Sachverhalt lit. B), plastisch vor Augen führt, geht es dem Kläger denn auch augenscheinlich um eine Umnutzung von Gewerbefläche zu Wohnzwecken, die er baulich schon vorbereitet hat. Die schattige und feuchte Lage in unmittelbarer Waldnähe ruft allerdings Bedenken hinsichtlich der Wohnhygiene hervor. Die Erschliessungssituation präsentiert sich ebenso alles andere als optimal. So führt der einzige befestigte Zugang zum Gebiet über eine zum Teil durch den Wald verlaufende und schmale, nur einspurig befahrbare Strasse. Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr oder das kommunale Wasser- und Kanalisationsnetz besteht nicht. Für die im privaten Interesse der Grundeigentümer liegende Weiterbenutzung und massvolle Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Gebäude ist sodann eine Zuweisung zu einer Bauzone nicht erforderlich. Vielmehr sind die betreffenden Bauten heute durch Art. 24c RPG in ihrem Bestand geschützt und können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und gegebenenfalls wiederaufgebaut werden, wie dies vorliegend im Falle der abgebrannten Lagerhalle denn auch erlaubt wurde. Das Gebiet "C.____" eignet sich deswegen unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht zur Überbauung.

6.4 Entgegen dem Dafürhalten des Klägers ist auch das zweite Kriterium für eine Einzonung nicht erfüllt. Nach Art. 15 lit. a aRPG ist geeignetes Land in die Bauzone aufzunehmen, wenn es "weitgehend überbaut" ist. Der Begriff des weitgehend überbauten Landes ist eng zu verstehen. Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur seine Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten. In solchen Gebieten ist unter einer weitgehenden Überbauung eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im Wesentlichen nichtlandwirtschaftlichem Charakter zu verstehen, welcher Siedlungsqualität zukommt. Eine Häusergruppe kann bereits bestehen; ausschlaggebend für den Siedlungscharakter

sind das Ausmass, in dem sich Art und Nutzung der Bauten von der Bewirtschaftung des Umlandes gelöst haben, eine geschlossene Überbauung darstellen, in der gewachsenen, traditionellen Siedlungsstruktur begründet oder für die Dezentralisation der Besiedlung bedeutsam sind (vgl. BGE 121 II 417 E. 5a; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 15 Rz. 23; JOST, a.a.O., S. 102; KGE VV vom 24. August 2011 [810 10 505/810 10 506] E. 5.4.2). So wurde beispielsweise einer grob erschlossenen Häusergruppe, bestehend aus einer Schreinerei, zwei Ställen und fünf Wohnbauten, der Siedlungscharakter abgesprochen (BGE 113 Ia 444). Im Gebiet "C.____" ist nur ein Haus auf einer einzigen Parzelle dauerhaft bewohnt. Ansonsten stehen dort verstreut die wiederaufgebaute Lagerhalle, diverse Kleinbauten sowie ein Wochenendhaus. Von einer geschlossenen Überbauung oder einem Ensemble kann nicht die Rede sein. Die minimale Siedlungsqualität ist angesichts der vorgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung offenkundig nicht gegeben, selbst wenn mit dem Kläger davon ausgegangen wird, dass es sich beim Wohngebäude effektiv um ein Mehrfamilienhaus aus drei zusammengebauten Wohnhäusern handelt.

6.5 Aus dem von ihm angerufenen Urteil des Bundesgerichts 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002 ("Uesslingen-Buch") kann der Kläger nichts Gegenteiliges für sich ableiten. Wie die Beklagte zu Recht einwendet, unterscheidet sich der vorliegende Fall in tatsächlicher Hinsicht in wesentlichen Gesichtspunkten vom im besagten Bundesgerichtsurteil beurteilten Sachverhalt. In diesem ging es darum, eine weitgehend überbaute und bewohnte Häusergruppe mit Siedlungscharakter (sieben Gebäude mehrheitlich dauernd bewohnt) der Bauzone zuzuweisen. Demgegenüber umfasst das Gebiet "C.____" wie erwähnt nur ein (mehrteiliges) Wohngebäude auf einer der fünf Parzellen. Auch sind nicht alle von der Einzonung betroffenen Parzellen bereits mit nicht landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut. Mit der Ausscheidung einer Kleinbauzone würde auch nicht verhindert, dass bisher unüberbautes Land eingezont wird, da in der Gemeinde B.____ gar kein zusätzlicher Baulandbedarf besteht. Hinzu kommt, dass die betroffenen Parzellen im Gegensatz zum Gebiet in Uesslingen-Buch auch in der Vergangenheit niemals einer Bauzone angehört haben und zudem nicht voll erschlossen sind. Das Urteil "Uesslingen-Buch" ist demnach vorliegend nicht einschlägig.

7. Aus dem vorstehend Gesagten folgt, dass die vertragliche Verpflichtung, eine Bauzone im Gebiet "C.____" zu schaffen, nicht mit den massgebenden Vorschriften und Grundsätzen des Raumplanungsrechts und einer ordnungsgemässen Ausübung des Planungsermessens in Einklang gebracht werden kann. Die vertraglich versprochene Leistung der Planung einer Einzonung des Gebiets widersprach bereits beim Vertragsschluss zwingenden öffentlich-rechtlichen Normen und war deshalb von Anfang an aus rechtlichen Gründen objektiv nicht erbringbar. Die Vereinbarung vom 2. Mai 2005 weist, soweit die Vertragsform im Grundsatz überhaupt zulässig ist, einen rechtlich unmöglichen Vertragsinhalt auf. Unabhängig davon, ob ein derartiger Vertrag nichtig ist oder vorliegend einredeweise angefochten werden kann und deshalb für ungültig zu erklären ist (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1352 ff.), verfügt der Kläger jedenfalls über keinen einklagbaren Anspruch auf Realerfüllung. Dies führt zur Abweisung der Klagebegehren.

8.1 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. 2'500.-- dem unterlegenen Kläger aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

8.2 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. Dem anwaltlich vertretenen Kläger steht ausgangsgemäss keine Parteientschädigung zu. Die obsiegende Beklagte hat ebenfalls einen Anwalt beigezogen und beantragt die Zusprechung einer Parteientschädigung. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts besteht gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO ein Anspruch auf Parteientschädigung in denjenigen Fällen, in denen der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Dies ist namentlich der Fall, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, über welches gemeindeeigene Rechtsdienste normalerweise nicht verfügen (vgl. statt vieler: KGE VV vom 10. Mai 2017 [810 16 318] E. 6.2; KGE VV vom 4. Juni 2014 [810 14 27] E. 8.2; jeweils mit weiteren Hinweisen). Diese Rechtsprechung gilt auch für das verwaltungsgerichtliche Klageverfahren. Als öffentliche Planungsträger müssen Gemeinden über das für rechtliche Streitigkeiten benötigte Wissen im Raumplanungsrecht verfügen (vgl. KGE VV vom 6. Mai 2015 [820 13 40] E. 5.2). Die sich im vorliegenden Verfahren stellenden Rechtsfragen erweisen sich entgegen der Beklagten nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen im vorgenannten Sinn erforderlich gewesen wäre. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beklagte sind nicht erfüllt. Die Parteikosten sind dementsprechend wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Klage wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- werden dem Kläger auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 29. August 2019 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_442/2019) erhoben.