

vom 13. Februar 2007

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeits- und Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zu den Reglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 20. Dezember 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Im Rahmen der Ueberarbeitung wurden im Entwurf einige Anpassungen vorgenommen, ohne sie vor Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vorprüfen zu lassen. Einzelne Festlegungen können vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Das Amt für Raumplanung hat die Gemeinde mit Schreiben vom 21. November 2006 eingeladen, zu den vorgesehenen Nichtgenehmigungen Stellung zu nehmen. Nach einer Besprechung zwischen Gemeindevertretern und dem Amt für Raumplanung hat der Gemeinderat am 16. Januar 2007 schriftlich Stellung genommen.

1.3 In Artikel 12 des Zonenreglements Siedlung werden Abgrabungen am Gebäude teilweise geregelt. Eine Längenbeschränkung fehlt. Die Gestaltungsvorschrift gemäss Absatz 3 dürfte in der Baubewilligungspraxis nur schwierig anwendbar sein. Es dürfte kaum möglich sein, nach sachlichen Argumenten zu beurteilen, wann eine Abgrabung auffällig ist. Im Vollzug müsste jeder Einzelfall beurteilt und die Gemeinde beigezogen werden. Die Gemeinde wird

ersucht, bei nächster Gelegenheit eine Reglementsbestimmung zu erlassen, welche eindeutige Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren macht.

1.4 Im Anschluss an Artikel 13 des Zonenreglementes Siedlung ist eine Erläuterungsskizze "Versetzte Geschosse" angeführt. Sie gehört zwar nicht zum verbindlichen Planinhalt des Reglements, wird aber zur Auslegung der Reglementsbestimmung beigezogen. In der Reglementsbestimmung wird festgelegt, dass bei versetzter Geschossbauweise für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden müssen. Der Dachteil über Hausteil A darf nur bis zum Firstniveau A reichen. In der Skizze bei Artikel 13 erreicht der First aber Firstniveau B, was im Widerspruch zur Reglementsbestimmung steht. Die Skizze ist entsprechend zu korrigieren.

1.5 Artikel 19 Absatz 3 des Zonenreglements sieht für Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5 m ab gewachsenem Terrain die gleichen Abstandsvorschriften wie für Stützmauern vor. Für höhere Aufschüttungen sollen die Abstandsvorschriften für Gebäude gelten. Die Abstandsvorschriften sind in den §§ 90 ff. RBG abschliessend geregelt. Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt § 93 RBG. Danach dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und sie müssen einen Abstand von 0,6 m zur Grenze einhalten. Diese Abstandsvorschrift ist abschliessend und kann von der Gemeinde nicht abgeändert werden. Absatz 3 von Artikel 19 Zonenreglement kann deshalb nicht genehmigt werden und wird gestrichen. Gemäss Stellungnahme des Gemeinderates vom 16. Januar 2007 wird die Nichtgenehmigung akzeptiert.

1.6 Die Gemeinde Niederdorf weist keinen eigentlichen Ortskern mehr auf, der schützenswert wäre. Der Regierungsrat ist deshalb damit einverstanden, dass die Gemeinde keine detaillierte Kernzonenplanung durchführt. Einzelne Bereiche des überlieferten Kernes weisen allerdings Qualitäten auf, die erhaltenswert sind und deshalb Rücksichtnahme verdienen. Dies anerkennt die Gemeinde mit ihren Bestimmungen im Zonenreglement (ZR) für den Bereich der Zentrumszone nur teilweise und mit Mitteln, die im Baubewilligungsverfahren nicht anwendbar und deshalb unzweckmässig sind.

Im Zonenplan und in den Artikeln 26 und 27 ZR wird die Zentrumszone festgelegt. Gemäss § 22 Absatz 2 RBG umfassen Zentrumszonen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Kernzonen umfassen gemäss § 22 Absatz 1 RBG architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Auch hier sind Wohnnutzung und mässig störende Betriebe zugelassen. Die von der Gemeinde Niederdorf erlassene Zentrumszone mit Bestimmungen, die einer Kernzone entlehnt sind, ist in sich widersprüchlich: Die gewollte Zentrumsentwicklung wird mit Bestimmungen, die Schutz wie in Kernzonen vorsehen, wieder neutralisiert.

In Artikel 27 ZR sollen Bestimmungen erlassen werden, wie sie üblicherweise für Kernzonen gelten (Einfügung der Bauten und Anlagen in ihre Umgebung, Rücksichtnahme auf die ursprüngliche Baustruktur; Abweichungsmöglichkeiten von Nutzungsmass und Gebäudeprofilvorschriften). In Kernzonenplanungen werden die geschützten, erhaltenswerten und übrigen Bauten festgelegt und spezifische Zonenvorschriften erlassen (s. Wegleitung Ortskernplanung vom Dezember 2002). Für die Zentrumszone Niederdorf fehlt diese Festlegung noch. Es wird lediglich auf die ursprüngliche Baustruktur und das gewachsene Dorfbild verwiesen. Im Zentrum von Niederdorf stehen jedoch ältere neben neueren Gebäuden, die kaum erhaltenswert sind. Es fehlen Aussagen, was zur ursprünglichen Baustruktur gehört. Wann Abweichungen vom Nutzungsmass und von den Gebäudeprofilvorschriften bewilligt werden

können, ist aus den Bestimmungen nicht ableitbar. Grundsätzlich geht in der Zentrumszone der Anspruch auf Besitzstandswahrung beim Abbruch eines Gebäudes verloren, wenn die schutzwürdigen Gebäude nicht bezeichnet sind. Die Beurteilung für die Zulassung von Abweichungen von den Nutzungs- und Gebäudevorschriften gemäss Zonentabelle ist schwierig und müsste in jedem Einzelfall mit Ausnahmen gelöst werden, was zu Willkürentscheiden führen könnte. Damit die Baubewilligungsbehörde entscheiden kann, sind mit Volumenschutz jene Gebäude festzulegen, welche zur ursprünglichen Baustruktur und zum gewachsenen erhaltenswerten Dorfbild gehören. Geeignete Instrumente dazu sind die Ortsbildschutz- und die Ortsbildschonzone, die der Grundzone überlagert werden. Ortsbildschutz zonen gemäss § 16 RBV bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen Siedlungen oder Quartieren. Ortsbildschonzone gemäss § 17 RBV bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gibt klare Hinweise, welche Gebiete von Niederdorf erhaltenswert sind: Das Gebiet Nr. 1 (Altes Ortszentrum inklusive Mühle), Umgebungszone II (Unverbaute Talsohle nördlich der Mühle), Baugruppe 0.1 (Geschlossene Reihenbebauung zwischen Hauptstrasse 15 und 49).

Die Zentrumszone und die dazu gehörigen Reglementsbestimmungen werden nicht genehmigt, ebenso die Teile der Wohn-/Geschäftszone WG3, welche gemäss ISOS und nach Einschätzung der Kantonalen Denkmalpflege erhaltenswert sind und mit einer Ortsbildschutz- oder -schonzone überlagert bzw. mit anderen geeigneten Mitteln beplant werden müssten. Gemäss § 6 Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) haben die Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts zu erlassen. Die Gemeinde wird ersucht, diese Planungspendenz innerhalb der nächsten Monate zu erledigen. Bis zur Genehmigung der überarbeiteten Zonenvorschriften gelten innerhalb des markierten Perimeters die bisherigen.

Gemäss Stellungnahme des Gemeinderates vom 16. Januar 2007 wird die Nichtgenehmigung der Zentrumszone akzeptiert. Der Gemeinderat anerkennt da den Handlungsbedarf bei Bebauungsziffer, Quartierplanbedingungen und Schutz der Baufluchten längs der Dorfstrasse. Einen Planungsbedarf für die WG3-Zone bei der Mühle sowie zwischen Hinterem Kilchmattweg und Arboldswilerstrasse sieht die Gemeinde nicht, obwohl viele der darin enthaltenen Grundstücke (z.B. 57, 59, 61, 62, 63 usw.) bei einem Totalabbruch nicht mehr sinnvoll überbaut werden könnten, weil heute die zulässige Bebauungsziffer bereits massiv überschritten ist und zudem eine Bestimmung über die geschlossene Bauweise fehlt.

1.7 Das Areal, das neu in die Zentrumszone umgezont wird, war bisher Bestandteil einer WG3-Zone. Bisher galten u.a. folgende Zonenvorschriften:

Zulässige Vollgeschosszahl:	3
Bebauungsziffer:	25 %
Nutzungsziffer:	55 %
Sockelgeschosshöhe:	3m
Fassadenhöhe:	10m
Gebäudehöhe:	13m
Gebäudelänge:	30m
Dachform:	Sattel-/Walmdach

Neu sollen in der Zentrumszone u.a. folgende Vorschriften gelten:

Richtgrösse Vollgeschosszahl:	3
-------------------------------	---

Bebauungsziffer für Hauptbauten:	35 % (keine Nutzungsziffer mehr)
Bebauungsziffer für Nebenbauten:	8 %
Fassadenhöhe:	12m
Gebäudehöhe:	16m
Gebäudelänge:	frei
zulässige Dachform:	frei

Mit der Festlegung einer Richtgrösse für Vollgeschosse sind bei einer Fassadenhöhe von 12 m ohne weiteres 4 Geschosse möglich. Mit der Bebauungsziffer von 35 % können damit Nutzungen von 140 % realisiert werden. Im Vergleich zu heute wird damit die mögliche Nutzung von 55 % um 154 % relativ erhöht. Nutzungen von über 120 % sind selbst in Quartierplanungen in städtischer und vorstädtischer Umgebung nicht üblich.

Gemäss Ziffer 4.1d des Objektblattes S1.4 "Siedlungsverdichtung/Siedlungserneuerung" des am 25. Januar 2001 vom Landrat genehmigten Regionalplans Siedlung ist jedoch auf generelle, zonenweise Erhöhung der Nutzung grundsätzlich zu verzichten. Zudem sollen Nachverdichtungen quartier- und umweltfreundlich erfolgen. Erhöhungen der Nutzung in bestehenden Quartieren durch Mutationen der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die generelle Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird (Ziffer 4.1c). Ein entsprechender Nachweis kann im vorliegenden Planungsbericht aber nicht erbracht werden.

Während bisher ein Sattel- oder Walmdach obligatorisch war, soll die Dachform neu freigegeben werden. Es sind im Zentrumsbereich auf den Hauptbauten also auch Flach-, Pult- und Tonnendächer möglich. Dies ist nicht vereinbar mit der in Artikel 27 Zonenreglement umschriebenen Absicht der Gemeinde, auf die ursprüngliche Baustruktur Rücksicht nehmen zu wollen. Die massive Nutzungserhöhung und der Verzicht auf umsetzbare Gestaltungsvorschriften kann zu einer massiven Verringerung der Wohn-, Lebens- und Umweltqualität im Zentrum von Niederdorf führen. Die Zonenvorschriften der Zentrumszone (Spalte Zentrumszone in Artikel 2 des Zonenreglementes und die Artikel 26 und 27 ZR) können deshalb nicht genehmigt werden und sind zu überarbeiten. Gemäss Stellungnahme vom 16. Januar 2007 ist der Gemeinderat einverstanden, die Vorschriften zu überarbeiten.

1.8 Gemäss § 2 DHG haben Kanton und Einwohnergemeinden zusammen mit Eigentümern und Eigentümerinnen sowie Benutzern und Benutzerinnen für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler als Bestandteil des kulturellen Erbes zu sorgen und nach Möglichkeit in ihrem gewachsenen Zusammenhang zu sichern. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist es Sache der Gemeinde, die Objekte in einem Inventar als Grundlage für die Planungsarbeit zu erheben. Der Kanton Basel-Landschaft hat sich entschlossen, für das ganze Kantonsgebiet ein entsprechendes Inventar (Bauinventar Basel-Landschaft, BIB) nach einem feststehenden, kulturgeschichtlichen und architekturhistorischen Kriterienkatalog zu erstellen. Für die Gemeinde Niederdorf ist dieses im Februar 2003 abgeschlossen worden. Es beinhaltet für die Gemeinde Niederdorf elf Objekte, die kommunal schützenswert sind. Neben diesem bestehen auch weitere Inventare, welche neun zusätzliche schützenswerte Bauten bezeichnen. Auf der Basis dieser Inventare hat die Gemeinde fachlich zu entscheiden, welche Bauten sie gemäss § 5 DHG in die Zonenvorschriften aufnehmen will und welche nicht. Gemäss Planungsbericht hat sich die Gemeinde entschlossen, mit den Besitzern der inventarisierten Gebäude Kontakt aufzunehmen. Dies ist im Rahmen eines Informationsabends geschehen. Dieses Vorgehen ist richtig, weil gemäss § 5 Absatz 2 DHG nach Möglichkeit einvernehmliche Lösungen anzustreben sind. Gleichzeitig gelangte die Gemeinde mit einer Umfrage an die Liegenschaftsbesitzer, ob sie bereit wären, ihr Objekt im Zonenplan als "geschützt" oder "inventarisiert" bezeichnen zu lassen. Eine fachliche Auseinandersetzung mit den Inventaren

ist dem Planungsbericht hingegen nicht zu entnehmen. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Raumplanungs- und Denkmalschutzrechts ist fachlich abzuwägen, welche Gebäude geschützt und welche nicht geschützt werden sollen. Die Gemeinde wird aufgefordert, zusammen mit dem Ueberarbeitungsbedarf aufgrund der oben genannten Punkte nach klaren Kriterien festzulegen, welche Gebäude wie geschützt werden sollen. Sofern Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden, ist dies im Planungsbericht zu begründen. Die Präsentation eines Umfrageresultats genügt nicht. Der Regierungsrat nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat gemäss Schreiben vom 16. Januar 2007 bereit ist, die Bautenklassierung neu und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung (Kantonale Denkmalpflege und Ortsplanung) zu beurteilen. Diese Neubeurteilung ist in den nächsten Monaten zusammen mit den übrigen Planungsspendenzen vorzunehmen.

1.9 In Artikel 35 Absatz 5 des Strassenreglements (SR) wird festgelegt, dass für verspätete und ratenweise Zahlungen sowie Stundungen von Beiträgen ein Verzugszins geschuldet wird. Im Falle der Stundung besteht keine Fälligkeit von Beiträgen. Damit kann auch kein Zahlungsverzug eintreten. Der geforderte Zins ist deshalb für die Stundung nicht als Verzugszins, sondern als gewöhnlicher Zins zu verstehen.

1.10 In Artikel 42 Absatz 2 SR wird festgelegt, dass für Einfriedungen und Grünhecken entlang von Verkehrsanlagen die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen ist. Die Bewilligungspflicht für Einfriedungen stützt sich auf § 120 Absatz 2 Buchstabe e RBG. Für Grünhecken gilt § 80 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Demnach dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers Grünhecken nicht näher als sechzig Zentimeter von der Grenze und nicht höher als ihre doppelte Distanz von derselben gehalten werden. Eine allgemeine Bewilligungskompetenz für Grünhecken lässt sich daraus nicht ableiten. Die Wörter "und Grünhecken" werden deshalb im Strassenreglement gestrichen. Der Gemeinderat akzeptiert gemäss Schreiben vom 16. Januar 2007 diese Streichung.

1.11 Gemäss § 9 Absatz 1 des Dekretes über den Regionalplan Fuss- und Wanderwege ist der Strassennetzplan über das ganze Gemeindegebiet zu erweitern. Die Frist für diese Anpassung ist Ende 2003 abgelaufen. Die Gemeinde wird aufgefordert, den Strassennetzplan Landschaft möglichst bald zu erarbeiten.

- ://: 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Niederdorf vom 20. März 2006 betreffend die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement (inklusive Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), Strassennetzplan und Strassenreglement im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Artikel 19 Absatz 3 Zonenreglement (Abstandsvorschriften für Aufschüttungen)
- b) Zentrumszone in Plan und Reglement (Artikel 2 Zonenreglement: Spalte Zentrumszone in der Zonentabelle; Artikel 26 Zonenreglement; Artikel 27 Zonenreglement)

- c) Wohn-/Geschäftszone WG3 längs Hauptstrasse und bei der Mühle gemäss Planeintrag (umfasst die folgenden Parzellen ganz oder teilweise: 38, 55, 452, 451, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 499, 449, 67, 446, 551, 117; massgebend ist der Planeintrag)
 - d) In Artikel 42 Absatz 2 des Strassenreglements werden die Wörter "und Grünhecken" gestrichen.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 45/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung, Gesamtrevision 2006), 45/ZRS/2/0 und 45/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 45/SPS/2/0 (Strassennetzplan Siedlung) und 45/SR/3/0 (Strassenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
 3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Pläne und Reglemente (inklusive aller Mutationen) aufgehoben:
 - Strassennetzplan (Inventarnummer 45/SP/1/0)
(Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 94 vom 10. Januar 1978)
 - Strassenreglement (Inventarnummer 45/SR/2/0; RRB Nr. 2100 vom 24. August 1993)
 - Teilzonenplan Mettlen (Inventarnummer 45/TZP/1/0)
 - Teilzonenreglement Mettlen (Inventarnummer 45/TZR/1/0)
(RRB Nr. 422 vom 2. Februar 1971)
 - Quartierplanvorschriften Gritt II (Inventarnummern 45/QP/3/0 und 45/QR/3/0; RRB Nr. 740 vom 22. März 1994)
 Formell aufgehoben wird auch das Baureglement der Gemeinde Niederdorf (Regierungsratsbeschluss Nr. 1624 vom 1. Juni 1954).
- Der bisherige Zonenplan Siedlung (Inventarnummer 45/ZP/1/0) und das bisherige Zonenreglement Siedlung (Inventarnummer 45/ZR/1/0) sowie der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inventarnummer 45/LES/1/0) bleiben für jene Bereiche gültig, die gemäss Eintragung im neuen Zonenplan vom Regierungsrat nicht genehmigt werden.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
 5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).

6. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Niederdorf, 4435 Niederdorf
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Liestal / Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- [REDACTED]
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (37)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin