

Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation betreutes Wohnen



Abb. 1 Luftaufnahme von Röschenz (2013, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv)

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00249

Datum

01.04.2026

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Röschenz
Dorfplatz 1, 4244 Röschenz

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektbearbeitung Cedric Glanzmann, Gina Boner

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
1.3	Umgebung.....	6
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	7
2.1	Projektpartner	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	8
4	Rahmenbedingungen	9
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	9
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	9
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene.....	9
4.3.1	Obsan-Bericht	9
4.4	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene.....	10
4.4.1	Raumkonzept Basel-Landschaft.....	10
4.4.2	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	10
4.4.3	Naturgefahren	10
4.4.4	Klimaanalysekarte.....	11
4.4.5	Versorgungsregion APG Laufental	11
4.4.6	Altersleitbild für den Kanton Basel-Landschaft	12
4.4.7	Notunterkünfte	13
4.5	Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene	14
4.5.1	Zonenvorschriften.....	14
4.5.2	Bau- und Strassenlinien	15
4.5.3	Erschliessung.....	15
4.5.4	Lärm	16
4.5.5	Bedarf an OeWA-Zonen	17
4.5.6	Machbarkeitsstudie «Wohnen im Alter in Röschenz»	18

5	Interessenabwägung	19
5.1	Interessenermittlung	19
5.2	Bewertung der Interessen	21
5.2.1	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	21
5.2.2	Siedlungsentwicklung nach innen.....	21
5.2.3	Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	21
5.2.4	Siedlung und Verkehr abstimmen	22
5.2.5	Mobilisierung innere Nutzungsreserven	22
5.2.6	Siedlungsqualität	23
5.2.7	Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen.....	23
5.2.8	Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	24
5.2.9	Standortspezifische Interessen.....	24
5.2.10	Private Interessen	25
5.3	Interessenabwägung.....	27
5.3.1	Interessenabwägung Alternative 1	27
5.3.2	Interessenabwägung Alternative 2	27
5.3.3	Interessenabwägung Alternative 3	28
5.3.4	Fazit.....	29
6	Planunterlagen.....	30
7	Bestandteile der Planung.....	31
8	Planungsverfahren	32
8.1	Kantonale Vorprüfung	32
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	32
9	Beschlussfassung Planungsbericht	33

Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	bog	20.01.2026	Entwurf

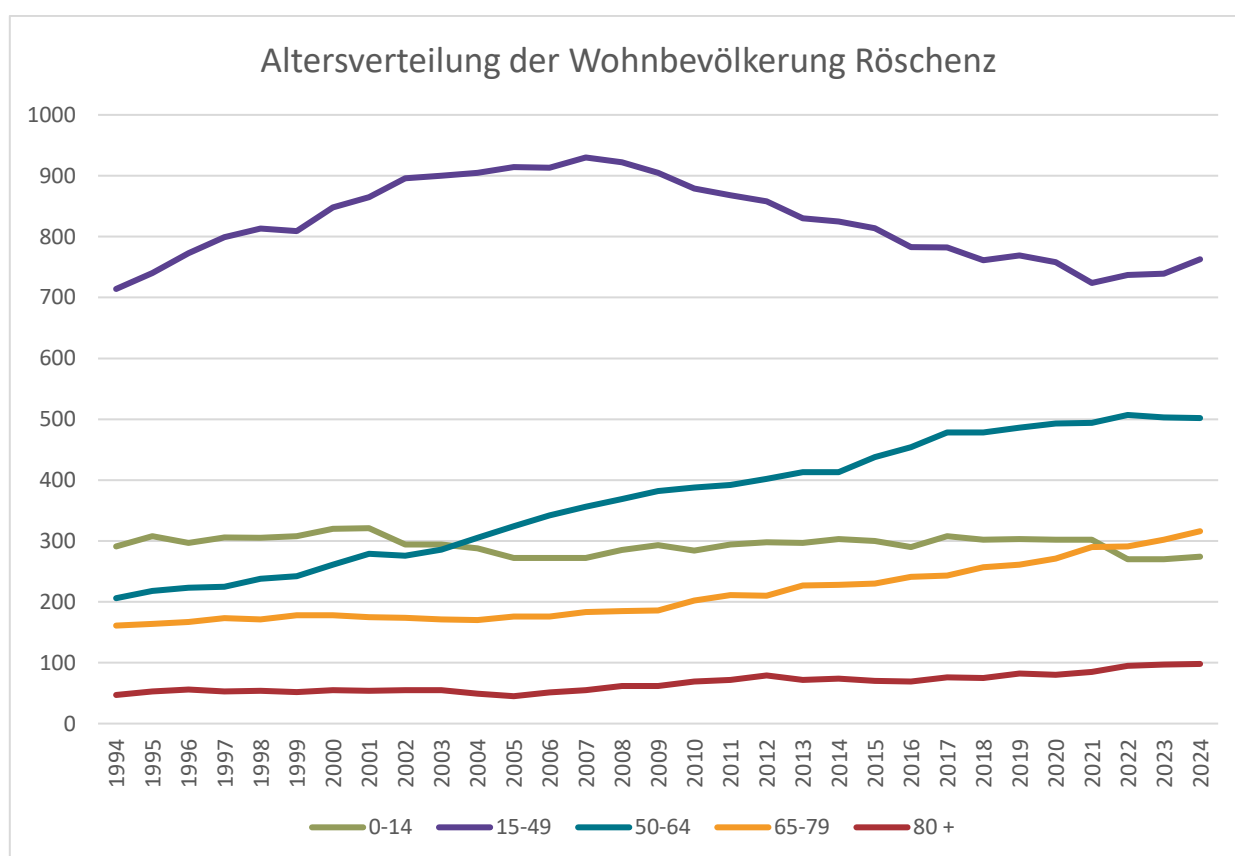
Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Röschenz zählt knapp 2'000 Einwohnende. Der demographische Wandel macht sich auch in dieser Gemeinde bemerkbar: Seit 1994 verzeichnet Röschenz einen konstanten Anstieg in der Wohnbevölkerung, die Altersverteilung zeigt dabei einen konstanten Anstieg in der Bevölkerung, welche 50 Jahre oder älter sind. Besonders in der Altersklasse der 80 + ist in den letzten dreissig Jahren ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen, so dass sich die Zahl der Einwohnenden von knapp 50 auf knapp 100 verdoppelt hat.

Grafik 1: Altersstruktur der Wohnbevölkerung Gemeinde Röschenz (Quelle: Statistik BL, eigene Darstellung, Januar 2026)



Dieser demographische Wandel hat grosse Auswirkungen auf den zukünftig benötigten Wohn- und Lebensraum. Dabei zeigt besonders der Anstieg in der höchsten Alterskategorie, dass die Mehrheit der Senioren und Seniorinnen in ihrer gewohnten Umgebung so lange als möglich wohnhaft bleiben möchten. Daraus ergeben sich wandelnde Bedürfnisse an die in der Gemeinde vorhandenen Wohnungen, Gebäude, Freiräume und Dienstleistungen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Der Mutationsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 899 und 1686 an der Unterdorfstrasse in Röschenz. Die Parzellen befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Röschenz.

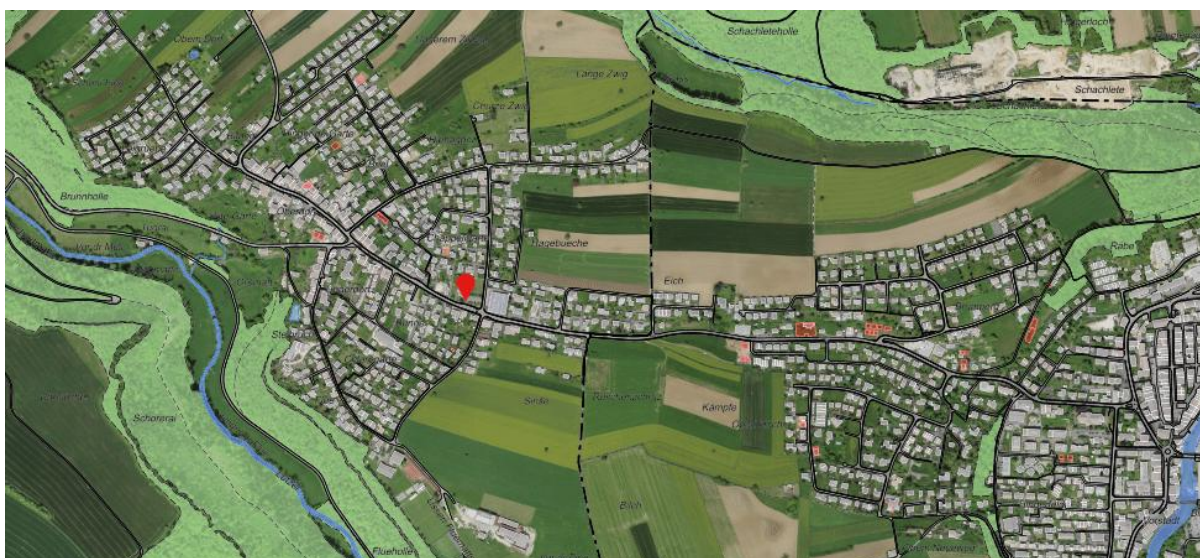


Abb. 2: Lage des Mutationsperimeters (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

1.3 Umgebung

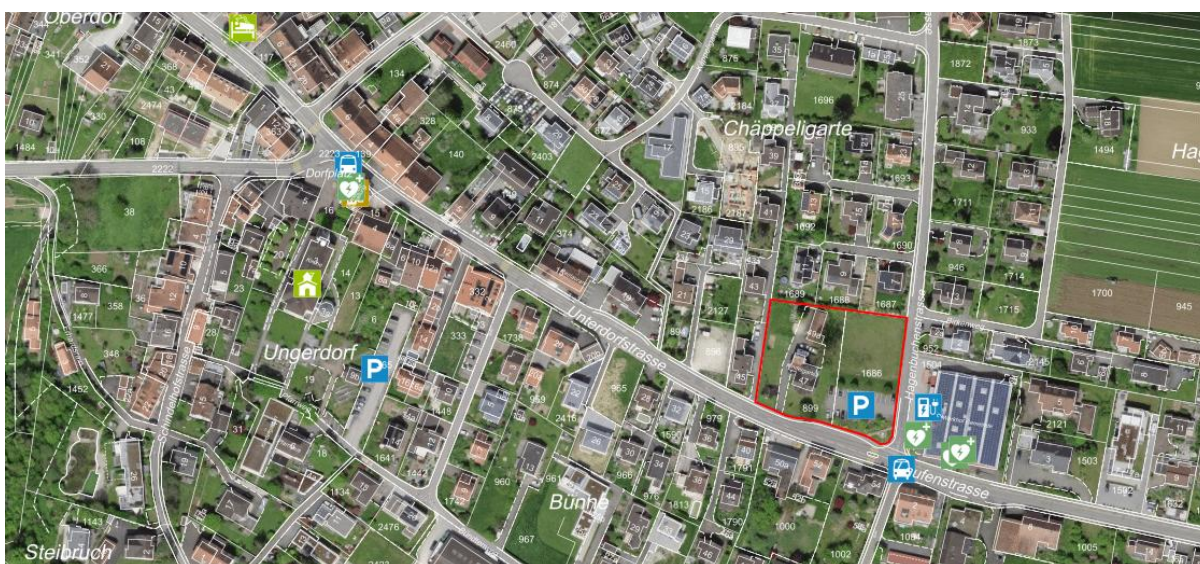


Abb. 3: Points of Interest in der Umgebung der Parzellen (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Die Parzellen liegen zentral im Siedlungsgebiet Röschenz. An der Laufenstrasse 3 liegt in etwas mehr als 100 m Entfernung eine Arztpraxis. Die Bushaltestelle «Röschenz Unterdorf» liegt direkt an das Areal angrenzend resp. in Richtung Laufen ebenfalls ca. 100 m entfernt. Die Kirche und die Gemeindeverwaltung sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe am Dorfplatz.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation betreutes Alterswohnen wurde von der Einwohnergemeinde Röschenz in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar 2026	Grundlagenbeschaffung
Januar – Februar 2026	Entwurf Planungsunterlagen
30.03.2026	Freigabe Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

April – Mai 2026	öffentliche Mitwirkung
April – Juni 2026	kantonale Vorprüfung
Juli 2026	Bereinigung
August 2026	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
August 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
September 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Oktober 2026	Referendumsfrist
November 2026	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Dezember 2026	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Mutation möchte die Gemeinde dem Wandel der Bedürfnisse, insbesondere der älteren Generationen an ihren Wohnraum, entsprechen. Es ist Absicht der Gemeinde, ihren Einwohnern einen möglichst langen Verbleib in der Gemeinde und damit auch ihrem sozialen Umfeld zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dadurch der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren gefördert und das Wohnraumangebot für junge Familien vergrössert. Durch die Mutation sollen auf den Parzellen auch befristete Notunterkünfte ermöglicht werden. Auf eine der beiden Parzellen sind bereits heute schutzsuchende Personen untergebracht.

Mit der Mutation wird das Wohnungsangebot in der Gemeinde um wertvollen, auf besondere Bedürfnisse abgestimmten Wohnraum ergänzt und die Kapazität zur Aufnahme von schutzsuchenden Personen flexibel erweiterbar gemacht.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Asylgesetz (AsylG) vom 26. Juni 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967
- Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1998
- Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG) vom 16. November 2017
- Kantonale Asylverordnung (kAV) vom 19. Oktober 2007

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene

4.3.1 Obsan-Bericht

Das Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) erarbeitet periodisch zuverlässige, unabhängige Analysen zum Gesundheitssystem in der Schweiz für Bund und Kantone. In ihrem Bericht zum «Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz» (Obsan-Bericht 09/2025) wird die Bedarfsprognose bis 2040 unter der Berücksichtigung des neuen Bevölkerungsszenarium aktualisiert aufgearbeitet. Einige zentrale Aussagen aus dem Bericht werden hier auszugsweise aufgeführt:

- Jüngste Entwicklungen in der Alters- und Langzeitpflege zeigen, dass die Inanspruchnahme der Pflegeheime weiter sinkt, während die Pflegeintensität zunimmt. Diese Entwicklung ist auf einen Rückgang der Eintritte von Personen mit geringem Pflegebedarf zurückzuführen, in Verbindung mit kürzeren Aufenthaltsdauern. Folglich weisen die Bewohnerinnen und Bewohner im Durchschnitt einen höheren Pflegebedarf auf.
- Das Angebot an Betten für pflegebedürftige Personen stagniert.
- Der Gesamtbedarf an Langzeitpflege wird bis ins Jahr 2040 um +43% steigen. Somit müssen in den nächsten 15 Jahren ungefähr 140'000 zusätzliche Personen im Alter 65+ stationär, intermediär und ambulant pflegerisch versorgt werden.
- Bis 2050 ist mit Zunahmen um den Faktor von 1.6 (Spitex-Pflege) bis hin zu einem Faktor 1.8 (Langzeitbetten im Pflegeheim) zu rechnen.
- Die Langzeitbetten werden bei unveränderter Versorgungspolitik schweizweit vor 2030 knapp, bei veränderter Versorgungspolitik in einigen Regionen erst vor 2035.

- Eine Möglichkeit, die Knappheit an Langzeitbetten hinauszuzögern, ist eine Verlagerungsstrategie. Demnach werden Personen in den Pflegestufen 0 bis max. 3 alternativ zuhause oder in betreuten Wohnformen versorgt.
- Eine solche Verlagerungsstrategie setzt die entsprechende Bereitstellung alternativer Angebote voraus, was eine deutliche Aufstockung des Personals in der Versorgung zuhause und einen konsequenten Ausbau von betreuten Wohnformen erfordert.
- Die Strategie zum Ausbau von betreuten Wohnformen verringert die Abhängigkeit von betreuenden Angehörigen. Somit kann der Selbstbestimmungsgrad und die Autonomie erhöht werden, während Angehörige sowie weitere Leistungserbringer entlastet werden und ein effizienterer Einsatz des Pflegepersonals erreicht wird.
- Neue Versorgungsmodelle lassen neue Konzepte für Alterszentren entstehen, die betreute Wohnungen durchmischt mit klassischen Pflegeheimabteilung anbieten, manchmal mit spezialisierten Demenzabteilungen, einem Restaurant oder Kaffee und weiteren öffentlich zugänglichen Dienstleistungen.

4.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene

4.4.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

Das Raumkonzept ordnet die Gemeinde Röschenz dem Handlungsraum Laufental und dem Raumtyp «Ländlicher Raum» zu. Die Dichteziele werden infolgedessen auf 55 resp. 50 Einwohner+Beschäftigte/ha festgelegt.

4.4.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des revidierten RPG angepasst und am 08. September 2010 vom Bundesrat genehmigt. Für das betreffende Gebiet sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

- Raumkonzept Basel-Landschaft (vgl. Kapitel 4.4.1)
- VE 1.1 Grundwasser:

In Röschenz ist die Lützelquelle als regional bedeutende Grundwasserfassung im KIRP enthalten. Gemäss Richtplantext sind diese zu erhalten und wo notwendig neuen Erkenntnissen anzupassen. Zudem hat die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser Vorrang gegenüber anderen Nutzungen. Der Mutationsperimeter liegt am Rand einer Schutzzone S3. Die Grundwasserschutzzonen wurden am 09. November 1976 unter Berner Recht festgelegt. Gemäss Schutzzonenreglement sind u.a. Kleingärten (Ziff. 1 A) und auch Hochbauten inkl. Mineralölprodukte für eigene Heizzwecke (Ziff. 3) zugelassen. Es ist jedoch mit Einschränkungen zu rechnen. Zum Beispiel darf kein zeitweiliges oder dauerndes Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser ohne Bewilligung vorgenommen werden.

4.4.3 Naturgefahren

Der Mutationsperimeter liegt in einem Gefahrenhinweis Erdfall und Hangwasser. Eine Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung ist nicht notwendig.

Der Mutationsperimeter ist von geringer bis erheblicher Gefährdung durch Oberflächenabfluss betroffen. Das oberflächlich abfliessende Wasser tritt von Nordwesten auf die Parzelle und fliesst nach Süden und Osten zu den Strassen hin ab. Bei der Erstellung der Bauten und Anlagen ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. In der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 4.5.6) wird von einem Baukörper mit begrünem Flachdach ausgegangen. Weist dieses eine Retentionswirkung auf, kann bereits ein massgeblicher Teil

des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und verzögert abgegeben werden. Die Gefährdung durch den Oberflächenabfluss verringert sich dadurch. Des Weiteren sind versiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren und die Versickerungs- und Retentionsleistung des Aussenraums im Bauprojekt zu berücksichtigen.

4.4.4 Klimaanalysekarte

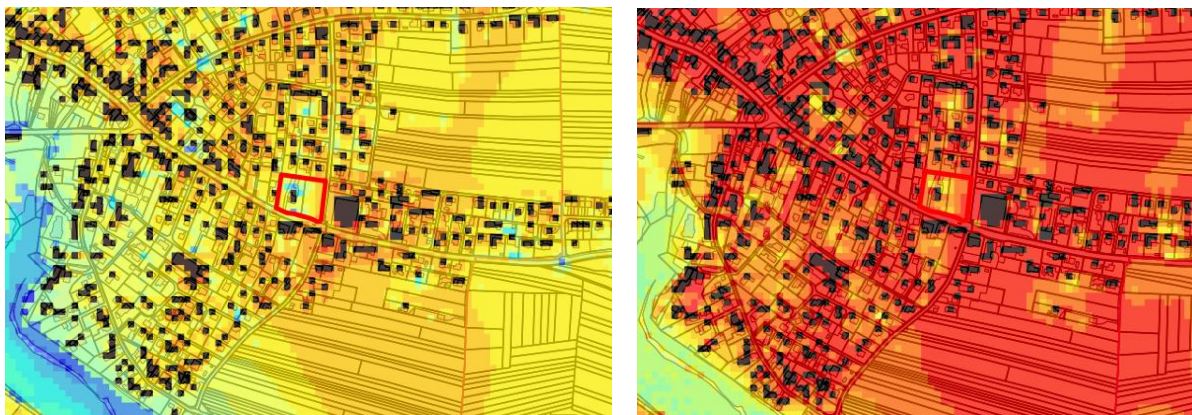


Abb. 4: PET-Index 14:00 Uhr Klimaanalysekarte 2020 (links) und 2035 (rechts) (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Hitzewellen, Tropennächte und auch bereits einzelne Hitzetage schaden nachweislich der Gesundheit. Besonders vulnerable Personengruppen, wie ältere und pflegebedürftige Menschen, sind davon ausserordentlich stark betroffen. Es ist daher von hohem Interesse, übermässigen Hitzestress zu vermeiden. Eine mögliche Massnahme ist das Einbeziehen klimatischer Grundlagedaten in die Planung des-Standorts.

Zur Messung des menschlichen Wärmeempfindens wird der PET-Index (physiologische äquivalente Temperatur) verwendet. Auf den beiden Abbildungen ist ersichtlich, dass im Areal aktuell (2020) die Wärmebelastung als schwach bis stark empfunden wird. Würden keine Anpassungsmassnahmen umgesetzt und das mittlere Klimaszenario (RCP 4.5) tritt ein, entwickelt sich die PET im Areal zu einer starken bis extremen Wärmebelastung. Diese Voraussetzung ist in der Planung der Bebauung und insbesondere der Aussenräume zu beachten.

4.4.5 Versorgungsregion APG Laufental

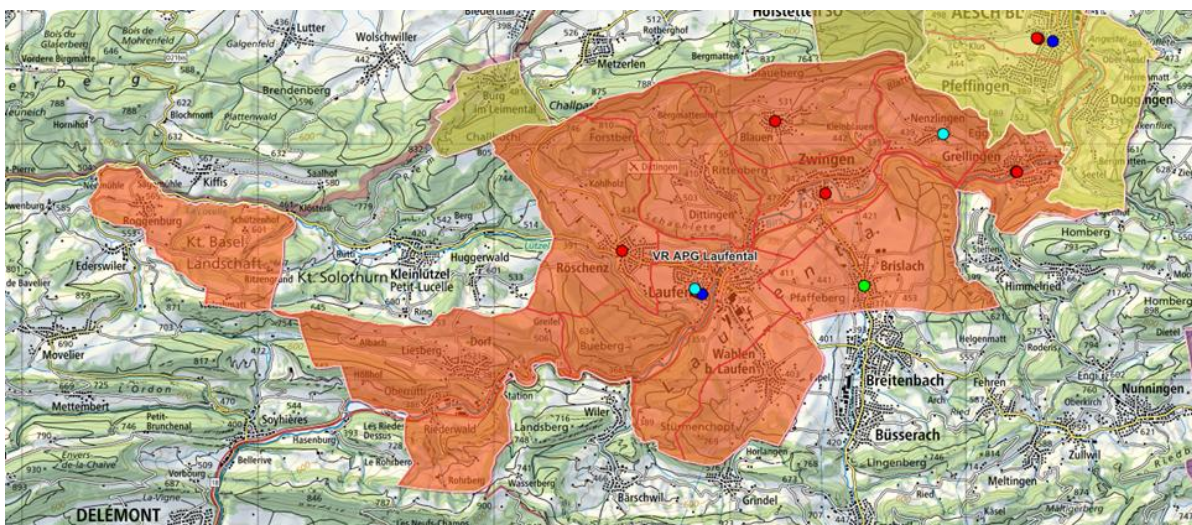


Abb. 5: Visualisierung der Versorgungsregion APG Laufental (Quelle: GeoView BL, Januar 2026)

Gemäss § 4 Abs. 1 APG schliessen sich Gemeinden zur Planung und Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten zur Betreuung und Pflege zu Versorgungsregionen zusammen. Röschenz zählt zur Versorgungsregion (VR) «APG Laufental».

In dieser VR sind fünf Standorte mit hindernisfreien Wohnungen (rote Punkte) vorhanden. Unter anderem in Röschenz selbst und in Laufen, Blauen, Zwingen sowie Grellingen. Das Angebot in Röschenz wird vom «Röschenzerhof» gestellt und umfasst mehrere 1.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen die barrierefrei sind und auf Wunsch durch Services wie Reinigung oder Mahlzeitendienst ergänzt werden können.

Die Spitex hat in der VR zwei Standorte: Laufen und Nenzlingen (hellblaue Punkte). Ein Alters- und Pflegeheim gibt es lediglich in Laufen (dunkelblauer Punkt). Dabei handelt es sich um das Seniorenzentrum Rosengarten. Das Seniorenzentrum hatte 2024 durchschnittliche Belegungstage von 97.48 %.

Der Kanton Basel-Landschaft gibt periodisch den geschätzten Bedarf an stationären Pflegeplätzen bekannt. Für die Periode 2020 – 2050 wird geschätzt, dass bis 2050 in der Region APG Laufental das 2.85- (Pflegestufen 4 bis 12) bis 2.9-fache (alle Pflegestufen) an Betten, im Vergleich zum Bestand 2022, zur Deckung der Nachfrage benötigt wird.

4.4.6 Altersleitbild für den Kanton Basel-Landschaft

Mit dem Altersleitbild legt der Regierungsrat die Grundsätze für die kantonale Alterspolitik fest. Das Leitbild wird periodisch überprüft und nach Bedarf angepasst. Die letzte Revision des bisherigen Leitbilds von 2013 wurde 2022 begonnen und mit Publikation der überarbeiteten Fassung im Mai 2023 abgeschlossen. Das Dokument hat für die Gemeinden einen empfehlenden Charakter und bietet Orientierung und Unterstützung. Den Gemeinden wird jedoch eine tragende Rolle bei Umsetzungsmassnahmen zugesprochen.

Das Leitbild ist in acht Handlungsfelder eingeteilt. Es wird der Ist-Zustand beschrieben, die wichtigsten Herausforderungen dargelegt und daraus Ziele abgeleitet. Einige zentrale, für die vorliegende Mutation wichtige Aussagen und Ziele sind nachfolgend auszugsweise aufgelistet:

Handlungsfeld 4 – Betreuung, Pflege und medizinische Versorgung:

- 12 % der über 80-jährigen Baselbieterinnen und Baselbieter leben in einer Pflegeeinrichtung
- Diese Zahl ist rückläufig, da der Wunsch nach selbständiger Lebensführung gross ist und der Ausbau ambulanter Angebote steigt. Allerdings wird der Bedarf an ambulanter Alters- und Langzeitpflege steigen.
- Schweizweite Prognosen gehen im stationären Bereich von einem Anstieg um 69 % aus. (Der neuste Obsan-Bericht (vgl. Kapitel 4.3.1) geht von einer Prognose von + 43 % aus)
- Ambulante und stationäre Pflege dürfen nicht als getrennte Einheiten betrachtet werden. Die Leistungserbringenden müssen Übergangs- und temporäre Lösungen ermöglichen.
- Der Kanton und die Gemeinden fördern neue Projekte im intermediären Bereich (wie zum Beispiel betreutes Wohnen).

Handlungsfeld 6 – Wohnen:

- Die grosse Mehrheit der Baselbieter Seniorinnen und Senioren sieht ihre ideale Wohnform in ihrem angestammten Daheim und sozialen Umfeld.

- Rund ein Viertel möchte im Falle einer Pflegebedürftigkeit in einer Alterswohnung oder in betreutem Wohnen leben. Ein Wechsel in eine Pflegeinstitution wird allgemein negativ bewertet und so lange wie möglich hinausgeschoben.
- Ältere Personen finden in ihrer Gemeinde oder Region ein differenziertes, finanzierbares und koordiniertes Wohn- und Dienstleistungsangebot für unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsbedarf.
- Projekte zur Umsetzung von generationenübergreifendem Wohnen und generationendurchmischten Siedlungen werden unterstützt und Infrastrukturen bedürfnisgerecht und koordiniert geplant.
- Bauliche Hilfsmittel, welche die Autonomie oder den Verbleib im eigenen Heim unterstützen, werden gefördert.

Handlungsfeld 7 – Mobilität und Schutz vor Kriminalität

- Ältere Personen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf möchten die Wahlfreiheit behalten und wünschen, notwendige Dienstleistungen in erreichbarer Nähe erhalten zu können, obwohl der Lebensradius mit zunehmendem Alter meist kleiner wird.
- Eine grosse Mehrheit der Seniorinnen und Senioren ist täglich oder regelmässig zu Fuss unterwegs.
- Einfache, hindernisfreie Wege im Wohnumfeld sowie der Zugang zu Bus, Tram und Bahn werden wichtiger. Sitzgelegenheiten für Zwischenhalte sind meist zu wenige vorhanden.

4.4.7 Notunterkünfte

Im Asyl- und Flüchtlingswesen werden die schutzsuchenden Personen durch den Bund auf die Kantone verteilt. Der Kanton wiederum weist diese den Gemeinden (Aufnahmequote) zu. Die Quote ist stark vom Weltgeschehen beeinflusst und unterliegt Schwankungen. Die Asylquote wird daher monatlich durch den Kanton aktualisiert und es kann relativ kurzfristig zu einer Erhöhung in der Anzahl aufzunehmender Personen kommen. Die Gemeinde verfügt über diverse Räumlichkeiten die schutzsuchenden Personen angeboten werden kann. Um Spitzen in der Aufnahmequote abfangen zu können, soll in vorliegender Mutation die Zweckbestimmung der OeWA-Zone so ergänzt werden, dass befristete Notunterkünfte auf den Parzellen erstellt werden können.

4.5 Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene

4.5.1 Zonenvorschriften

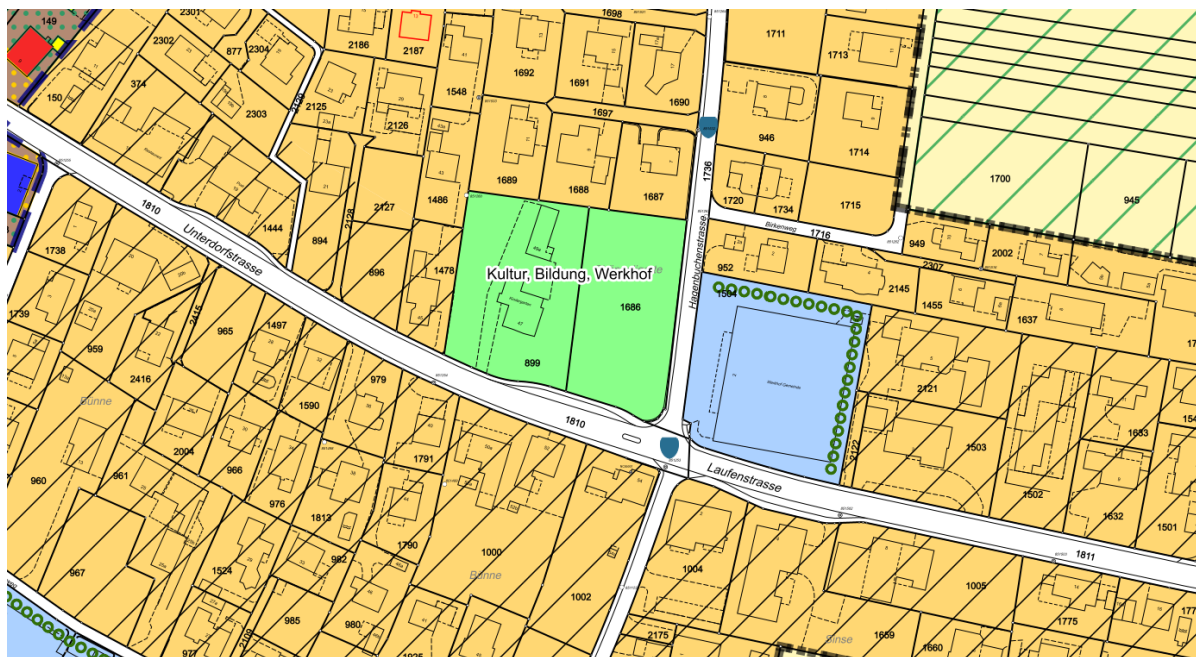


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Die Parzellen Nrn. 899 und 1686 liegen in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Kultur, Bildung, Werkhof». Der Zonenplan (85/ZPS/2/0) wurde am 04. Mai 1999 mit RRB-Nr. 867 genehmigt.

Um die Parzelle herum befinden sich mehrheitlich 2-geschossige Wohn- und Geschäftszonen (WG2) sowie 2-geschossige Wohnzone. Gegenüber der Parzelle Nr. 1686 liegt zudem eine Gewerbezone G. Auf den Parzellen selbst befinden sich keine Überlagerungen. An der Kreuzung Unterdorfstrasse resp. Laufenstrasse mit der Hagenbuchen- und Sinsenstrasse ist ein Eintrag zu Strassenraumgestaltung vorhanden. Der dazugehörige § 18 des Zonenreglements legt fest, dass Strassenkorrekturen oder -ausbauten konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Strassenraumgestaltung vorgenommen werden.

4.5.2 Bau- und Strassenlinien

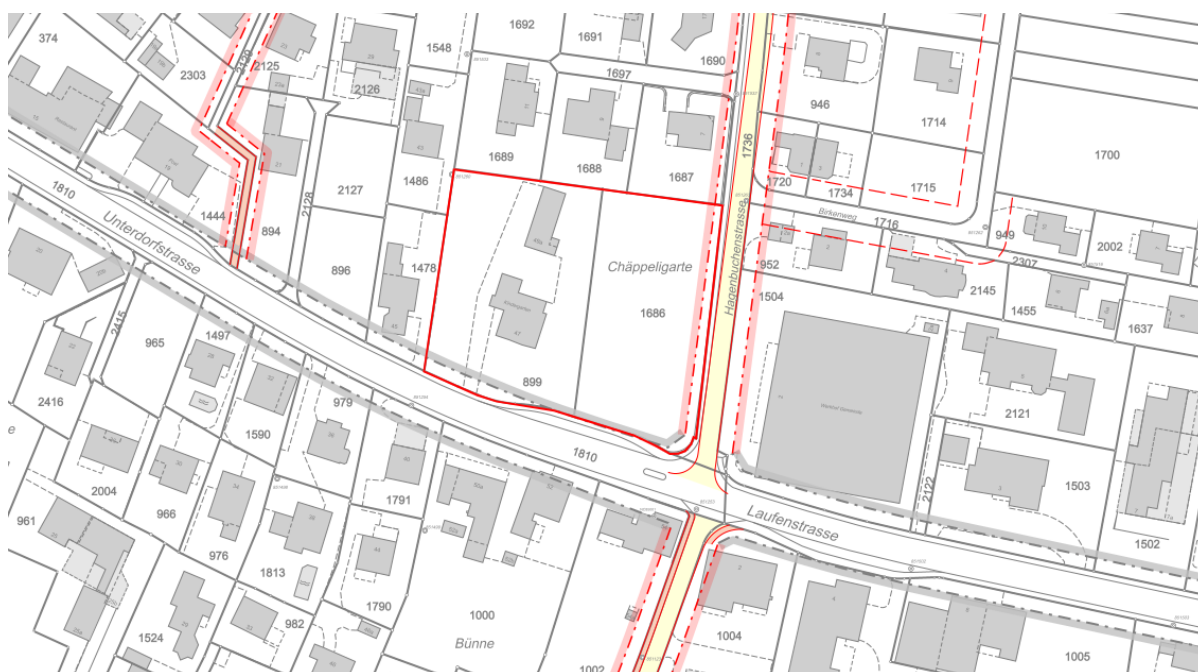


Abb. 7: Bau- und Strassenlinien im Bereich der Parzellen Nrn. 899 und 1686 (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Auf die Parzellen ragen kantonale Strassenbaulinien die vom Regierungsrat am 4. August 1977 genehmigt wurden. Gegenüber der Hagenbuchenstrasse bestehen kommunale Bau- und Strassenlinien. Sie wurden im BSP Hagenbuchen bis Anwendeweg (85/gBS/3/0) mit RRB Nr. 945 am 10. Februar 1970 festgelegt. Die Strassenlinie liegt dabei innerhalb der Strassenparzelle, auf der Parzelle Nr. 1686 befindet sich somit nur eine Strassenbaulinie im Abstand von ca. 2 m bis 3 m zur Parzellengrenze.

4.5.3 Erschliessung

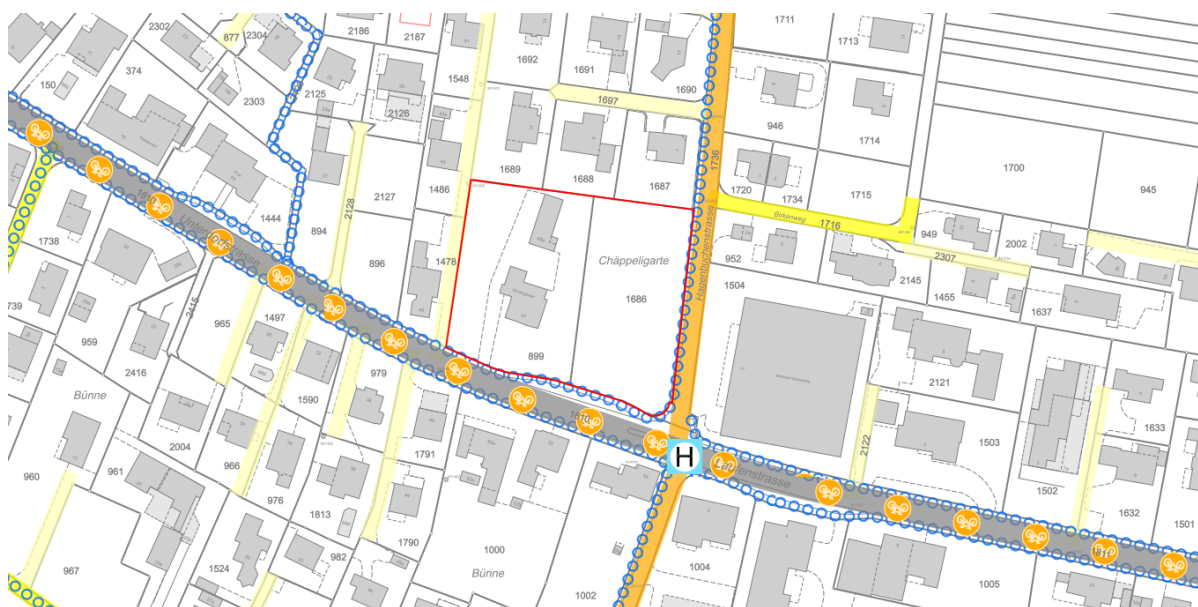


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Bei der Unterdorfstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Auf der Kantonsstrasse verläuft zudem eine kantonale Radroute. Die von Norden nach Süden verlaufende Hagenbuchenstrasse ist der

Kategorie Sammelstrasse (Ausbaubreite 4.0 m – 6.0 m) zugeordnet. Sie weist eine aktuelle Ausbaubreite von ca. 5.0 m auf. Im Westen der Parzellen ist eine private Erschliessungsstrasse festgelegt und entlang der Kantons- und Hagenbuchenstrasse verläuft zudem ein Fussweg (Ausbaubreite 1.0 m – 2.0 m). Die Trottoirs weisen eine Ausbaubreite von ca. 1.5 m auf.



Abb. 9: ÖV-Haltestellen und ÖV-Güteklasse (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Entlang der Kantonsstrasse verlaufen die Buslinien 112, 113 und 69. Durch die Buslinien ist Röschenz unter anderem mit dem Bahnhof Laufen verbunden. Die Haltestelle Unterdorf befindet sich in Richtung Dorfkern direkt vor den Parzellen Nrn. 899 und 1686. In der Gegenrichtung ist die Haltestelle 90 m weit entfernt.

4.5.4 Lärm

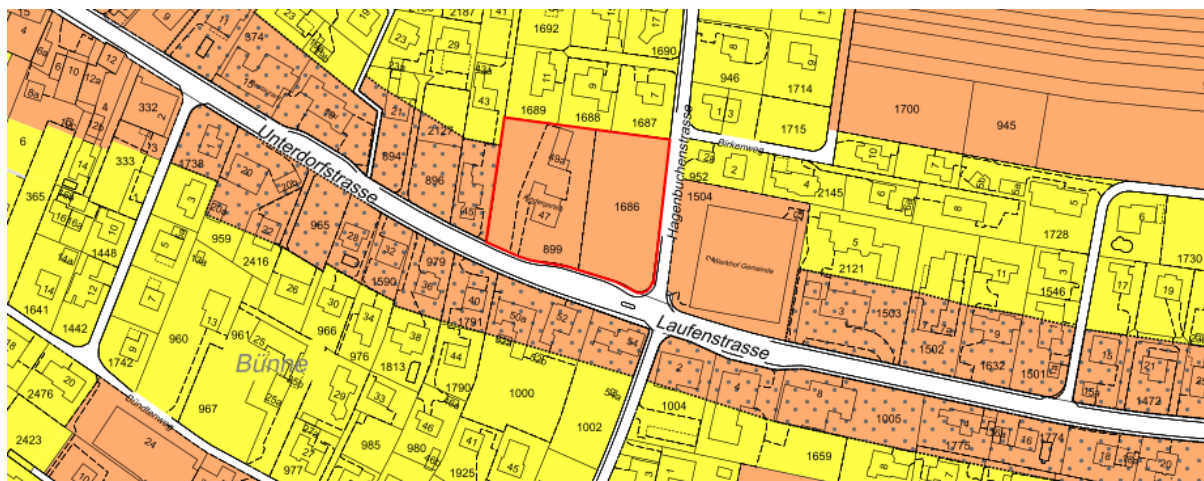


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Die Parzellen wurden im 85/LES/1/0 am 4. Mai 1999 (RRB Nr. 867) einer LES III zugewiesen. Dies macht für die bisherige Nutzung (insb. Werkhof) Sinn, da diese mässig störenden Betriebe umfassen sollte. Für Altersheime ist durch die Lärmschutzverordnung eine ES II vorgesehen.

4.5.5 Bedarf an OeWA-Zonen

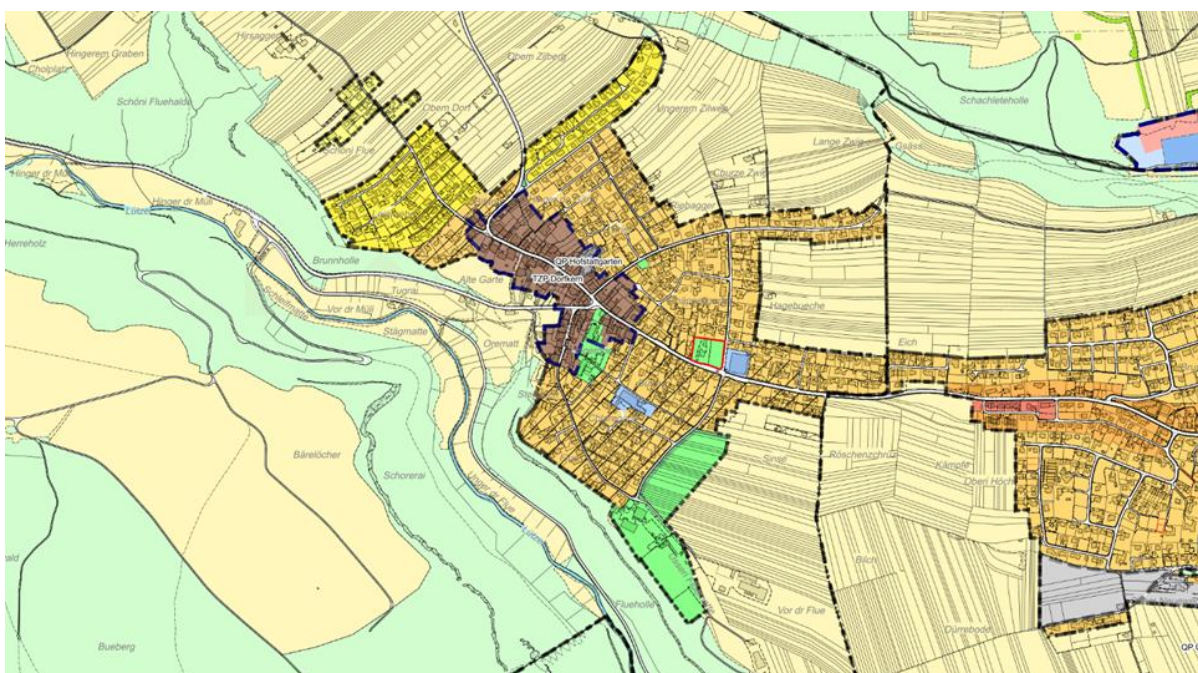


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Quelle: Geoportal, Januar 2026)

Die Gemeinde Röschenz weist innerhalb des Perimeters Siedlung folgende OeWA-Zonen aus:

Parzelle	Zweckbestimmungen	Objektnummer	Plan	Fläche
881	Anlage	1	85/ZPS/2/0	428 m ²
13, 14, 16, 17, 19	Kirche / Gemeindeverwaltung	-	85/TZPS/2/0	2'197 m ²
18, 19, 365, 2371	Verwaltung, Kirche, KIGA	2	85/ZPS/2/0	5'497 m ²
1115, 1506, 2216	Schule, Sport	3	85/ZPS/2/3	26'001 m ²
1018 – 1046	Sport, Erholung	4	85/ZPS/2/0	19'173 m ²
899, 1686	Kultur, Bildung, Werkhof	5	85/ZPS/2/0	4'385 m ²
Total				57'681 m ²

Für die Mutation ist nachzuweisen, dass die Flächen für die Zweckbestimmungen «Kultur, Bildung, Werkhof» anderweitig zur Verfügung stehen. Der Werkhof befindet sich an der Hagenbuchenstrasse 2 auf der Parzelle Nr. 1504. Zusätzliche Flächen für den Werkhof sind auf den Parzellen Nrn. 899 und 1686 nicht notwendig. Auch für den Zweck «Bildung» werden auf der Parzelle keine Flächen gebraucht. Die Gemeinde ist gerade dabei, die Schule im Süden der Gemeinde zu ergänzen. Dies reicht zur Deckung der zukünftigen Nachfrage. Auch weitere Kindergarten-Plätze sind nicht notwendig. Der bestehende Standort weist noch Kapazitäten auf oder könnte gegebenenfalls noch ausgebaut werden. Projekte zu «Kultur» sind keine geplant, es wird dafür keine Fläche benötigt.

4.5.6 Machbarkeitsstudie «Wohnen im Alter in Röschenz»

Es wurde überprüft, ob das bestehende Gebäude zu barrierefreiem Wohnen umgenutzt werden kann. Diese Überprüfung hat ergeben, dass das notwendige Raumprogramm im bestehenden Volumen nicht umgesetzt werden kann. Zudem führt das Hochparterre dazu, dass das Gebäude für die Nutzergruppe unzureichend zugänglich wäre.

Das Architekturbüro Flubacher Nyfeler Partner hat 2025 daraufhin eine Machbarkeitsstudie erstellt. Das Raumprogramm umfasste bei der Machbarkeitsstudie 10-15 Wohnungen (bis Pflegestufe 4, inkl. Reduit mit Waschmaschine separat), einem Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Büro, ein Putzraum und 5-6 Parkplätze (vorzugsweise in einer Tiefgarage). Die Variante 2B wird zur weiteren Bearbeitung des Projekts herangezogen. Es handelt sich dabei um ein kompaktes dreistöckiges Gebäude mit einem Versatz. Im Volumen fänden 15 Wohnungen (9 x 2.5-Zimmer, 6 x 3.5 Zimmer) platz.

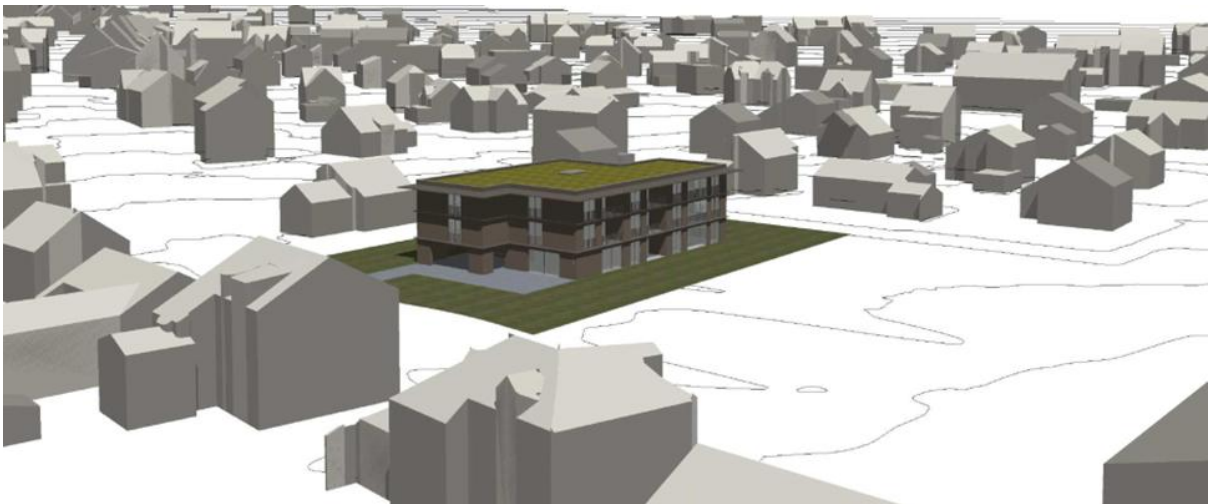


Abb. 12: V2B der Machbarkeitsstudie (Quelle: Flubacher Nyfeler Partner, Januar 2026)

5 Interessenabwägung

Das nachfolgende Kapitel 5 «Interessenabwägung» ist gemäss der «Wegleitung Interessenabwägung, Kanton Basel-Landschaft, August 2023» erstellt worden. Gewisse Passagen daraus wurden wörtlich übernommen (grau markiert), andere in Anlehnung an die Wegleitung formuliert.

Die Interessenabwägung wird gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung dann angewandt, wenn die Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung von raumwirksamen Aufgaben Handlungsspielräume haben. Besteht kein Ermessensspielraum kann in Umkehrschluss auf eine Interessensabwägung verzichtet werden. Grundsätzlich dient die Interessensabwägung in erster Linie nicht der Projektbeurteilung, sondern unterstützt die Projektentwicklung. Der Detaillierungsgrad richtet sich dabei nach der Stufe, dem jeweiligen Planungsvorhaben, dessen Auswirkungen sowie der betroffenen Schutzanliegen.

Die Interessensabwägung selbst wird als dreistufiges Verfahren durchgeführt: Ermitteln – Bewerten – Abwägen. Dabei ist festzuhalten, dass der Inhalt mehr zählt als die starre Abhandlung dieser Reihenfolge.

5.1 Interessenermittlung

Die Interessenermittlung dient als Auslegeordnung aller Entscheidungselemente. In einem ersten Schritt sind alle erheblichen Interessen zu ermitteln. Damit wird eine erste Selektion vorgenommen, da nur betroffene Interessen, welche für das Vorhaben rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind, in die Interessenabwägung einfließen. Nicht betroffene Interessen und unerhebliche Interessen fließen nicht in den nächsten Schritt der Interessenbewertung ein.

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich für die vorliegende Planung folgende Interessen ermitteln:

Landschaft

Kulturland und Fruchtfolgeflächen erhalten	nicht betroffen
Flussufer und Gewässerräume freihalten	nicht betroffen
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	unerheblich
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	erheblich

Siedlung

Siedlungsentwicklung nach innen	erheblich
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	erheblich
Siedlung und Verkehr abstimmen	erheblich
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	erheblich
Siedlungsqualität	erheblich

Wirtschaft / Soziales

Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	erheblich
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	erheblich

Natur- und Heimatschutz

Naturschutz/Biodiversität	unerheblich
ISOS	nicht betroffen
Archäologie	nicht betroffen

Standortspezifische Interessen

Grundwasser	erheblich
Erschliessung	erheblich
Angebot und Nachfrage	erheblich
Altlasten	nicht betroffen
Lärm	erheblich
Klima	erheblich
Naturgefahren	unerheblich
Bebauungsstruktur	erheblich
Bauarbeiten	unerheblich

Private Interessen

Planungssicherheit	erheblich
Schattenwurf	erheblich
Aussicht	unerheblich
Arbeit	unerheblich
Mobilität	unerheblich
Freizeit	unerheblich
Erholung	unerheblich
Energie	unerheblich
Wohnraum	erheblich
Sicherheit	unerheblich

In die Bewertung der Interessen fliessen nur die erheblichen Interessen ein.

5.2 Bewertung der Interessen

Im zweiten Schritt werden die ermittelten Interessen bewertet. Dabei ist festzuhalten, welche Auswirkungen es hat, wenn ein Interesse dem anderen vorgezogen wird. Die Bewertung beinhaltet zudem eine Gewichtung der Interessen, damit ersichtlich wird, welches Interesse einem anderen vorzuziehen ist.

5.2.1 Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten

Naturnahe Landschaften sind in ihrem Bestand und in ihrer regionalen Verteilung möglichst ungeschmälert zu erhalten. Sie wirken oft auch als Erholungsraum. Es können aber nur Erholungsnutzungen zugelassen werden, die die Naturnähe der Landschaft nicht beeinträchtigen, d. h. Erholungsnutzungen ohne störende künstliche Einrichtungen. Nicht nur in der freien Landschaft, sondern auch im Siedlungsgebiet, sind naturnahe Grün- und Freiräume für die Erholung zu erhalten.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Ein naturnaher Aussenraum wird Teil des ansprechend geplanten Bauprojekts sein. Die positiven Auswirkungen von naturnahen Aussenräumen auf das lokale Klima sowie das Wohlbefinden der Bewohner/innen sind bekannt und werden daher einen hohen Stellenwert bei der weiteren Planung erhalten. Der bestehende Aussenraum bietet aktuell keine nennenswerten Qualitäten.

5.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt, und es werden kompakte Siedlungen geschaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen. Es wird an zentraler Lage Wohn- und Arbeitsraum geschaffen. Die Parzelle ist zudem bereits locker überbaut (12 %) und wird im geplanten Projekt dichter bebaut werden. Das entspricht der Absicht einer haushälterischen Bodennutzung.

5.2.3 Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen und zu verdichten. Der Grundsatz zielt einerseits auf Durchmischung von Wohn- und Arbeitsgebieten, damit sich die Verkehrswege kurzhalten lassen und der Wohnwert einer Siedlung gesteigert werden kann. Er verlangt andererseits räumliches Absetzen von Arbeitsstätten, die unvermeidbar störende Immissionen bewirken.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Parzelle ist mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen. Die Frequenz der Verbindungen ist nicht sehr hoch, dafür liegen die Bushaltestellen direkt vor der Parzelle. Das Konzept des betreuten Wohnens vermischt Wohn- und Arbeitsgebiete naturgemäss. Zudem bietet eine solche Institution neue Arbeitsplätze in der Gemeinde.

5.2.4 Siedlung und Verkehr abstimmen

Die vorgesehenen Nutzungen (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgung) müssen mit den vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten (z. B. Ladenlokale, Anzahl Studienplätze, Arbeitsplätze, medizinische Versorgung), mit der Erschliessung, insbesondere der Erschliessung für den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr, abgestimmt werden. Dazu gehören auch Überlegungen zur Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Diensten verlangt.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Das Versorgungsangebot wird vor Ort für die Bewohnerschaft bereitgestellt. Für weitere benötigte Dienstleistungen (Restaurants, Cafés, Läden, Hausarzt etc.) innerhalb der Gemeinde und im angrenzenden, gut erreichbaren Laufen, sind die Kapazitäten vorhanden. Diese werden wohl vorwiegend mit dem ÖV oder zu Fuss erreicht werden. Eine Trottoir Verbindung sowie eine breite Hauptstrasse mit teilweise vorhandenem Radstreifen können diesen Verkehr aufnehmen. Die Nähe zur ÖV-Haltestelle und der Hausarztpraxis sind weitere Vorteile in Bezug auf eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr.

5.2.5 Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Die inneren Nutzungsreserven müssen berücksichtigt werden. Dies umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen. Explizit muss ausgewiesen werden, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Die Parzelle Nr. 899 ist bereits überbaut. Von der 2'333 m² grossen Parzelle sind lediglich 286 m² überbaut (12 %). Eine Erhöhung der Dichte ist nahe dem Zentrum und aufgrund der Erschliessung angezeigt. Mit der vorliegenden Mutation wird eine notwendige Massnahme ergriffen, die Reserve der Parzelle zu mobilisieren.

5.2.6 Siedlungsqualität

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele (auch private) Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzerinnen und zu einem besseren Siedlungsklima bei.

Der Qualitätsbegriff umfasst aber nicht nur die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und der Aussenräume, sondern auch Themen wie zum Beispiel Wohnklima, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen. In den Planungsgrundsätzen ist zudem explizit verankert, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen sind. Umgekehrt können vorbestehenden Einwirkungen aber auch dazu führen, dass ein Gebiet nicht als Wohnbauland geeignet ist.

national kantonal kommunal privat

mittlere Relevanz

Die Gestaltung des Aussenraums wird ein wichtiger Punkt in der Umsetzung des betreuten Wohnens sein. Ein qualitativ hochwertig gestalteter Aussenraum hat positive Auswirkungen auf die psychische Gesundheit. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden, das Mikroklima, die Lärmbelastung und die Luftqualität ist ein vorbildlich gestalteter Aussenraum für die zukünftige Bewohnerschaft des betreuten Wohnens von grossem Interesse. Der Qualitätsbegriff umfasst auch gestalterische Qualitäten der Bauten und Anlagen. Mit der Mutation wird die Bauherrschaft dazu verpflichtet, barrierefrei zu bauen.

5.2.7 Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen

In Artikel 1 und 3 RPG wird die Schaffung und der Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft verlangt. Zudem lösen Planungen Kosten aus, die durch die öffentliche Hand oder private Investoren getragen werden müssen (sogenannte «Sprungkosten» für die öffentliche Hand). Daher ist es wichtig, dass die mit einer Planung verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen thematisiert werden. Nur so ist es möglich, dass Planungen auch umgesetzt und realisiert werden. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs an sich ist Sache der Wirtschaft. Die Raumplanung muss aber doch günstige Voraussetzungen dafür bieten, dass eine breit gefächerte und engmaschige Versorgung nahe beim Konsumenten erhalten bleibt.

national kantonal kommunal privat

hohe Relevanz

Mit der Mutation wird es der Gemeinde ermöglicht, ihr Bauland einer Baurechtnehmerin zur Verfügung zu stellen, welche dann für die Umsetzung und den Betrieb von betreutem Wohnen beauftragt ist. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde ein Baurechtszins und die Möglichkeit, der eigenen Bevölkerung ein diversifizierteres Angebot an Wohnraum in der Gemeinde zu bieten.

5.2.8 Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen

Planungsvorhaben können sozialräumliche Fragen aufwerfen. Soziale Ungleichheiten können verstärkt oder aber zu einem gewissen Grad ausgeglichen werden. Themen wie Gentrifizierung und Segregation und die entsprechenden Interessen sind zu berücksichtigen. Angebot an gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnraum gehört in diesen Bereich. Zudem sind der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Integration von Ausländerinnen und Ausländern zu fördern. Zu beachten ist, dass sich die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen eines Kollektivs der Bevölkerung und nicht (jedenfalls nicht in erster Linie) nach den Wünschen Einzelner zu richten hat.

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Durch das Angebot an zusätzlichen Wohnformen wird es der Bevölkerung ermöglicht, so lange als möglich im bekannten Umfeld zu verbleiben. Die sozialräumliche Durchmischung wird dadurch gefördert. Im Zonenreglement wird des Weiteren festgehalten, dass die Wohnungen nicht verkauft werden dürfen und die Bewerbung um eine Wohnung nicht eingeschränkt. Dies fördert die Integration aller Gesellschaftsschichten und soll einer Segregation entgegenwirken.

5.2.9 Standortspezifische Interessen

Nebst den genannten Interessen gibt es viele weitere Anliegen, die je nach Standort und Planungsvorhaben variieren.

Grundwasser

<input checked="" type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Die Parzellen liegen in einer Grundwasserschutzzone S3. Dies ist bei der Erstellung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen, verhindert aber nicht die angedachte Nutzung der Parzellen.

Erschliessung

<input type="checkbox"/> national <input checked="" type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	geringe Relevanz
--	------------------

Die Erschliessung von Parzellen hat primär über Gemeindestrassen zu erfolgen. Dies ist bei der Projektierung zu berücksichtigen.

Angebot und Nachfrage

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Eine sinnvolle Siedlungsentwicklung muss auch das Angebot und die Nachfrage berücksichtigen, um ein Angebot dort zu schaffen, wo eine Nachfrage vorhanden ist um so Leerstände zu vermeiden. Das geplante Angebot von «betreutem Wohnen» umfasst barrierefreie Wohnungen für Personen mit niedriger Pflegestufe (Pflegestufe < 5). Damit positioniert sich das Angebot in die Lücke Röschenzerhof und

Alters-/Pflegeheim. Im Gegensatz zum Röschenzerhof bietet das betreute Wohnen Gemeinschaftsräume und eine 24/7 medizinischen Betreuung. Zu einem Alters- und Pflegeheim, wie es bereits in Laufen gibt, unterscheidet sich das betreute Wohnen darin, dass die Schwelle zum Eintritt für Seniorinnen und Senioren als niedriger empfunden wird, weil durch betreutes Wohnen länger ein selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinde ermöglicht wird.

Lärm

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Parzellen liegen direkt an einer Hauptstrasse. Mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr von etwas mehr als 8'000 Fahrten (Verkehrserhebung TBA, 2023) ist die Lärmbelastung nicht zu vernachlässigen. Wird dies bei der Erstellung der Überbauung berücksichtigt, kann über Massnahmen am Gebäude und im Aussenraum die Belastung deutlich gesenkt werden und ein angenehmes Wohn- und Aufenthaltsklima geschaffen werden.

Klima

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Abkühlung über Kaltluftströme aus dem unbebauten Umland ist daher als vernachlässigbar zu bewerten. Umso wichtiger wird die Gestaltung des Aussenraums und der Bauten und Anlagen sein, da sich diese positiv auf die gefühlte Temperatur auswirken kann.

Bebauungsstruktur

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input checked="" type="checkbox"/> kommunal <input type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Die Bebauungsstruktur entlang der Unterdorfstrasse und Laufenstrasse ist nicht homogen. Vorwiegend sind Einfamilienhäuser mit relativ geringen Volumen vorhanden. Diese Struktur wird aufgebrochen von einzelnen Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten.

5.2.10 Private Interessen

Auch allfällige private Interessen (z. B. Schattenwurf) müssen mitberücksichtigt werden. Auf das private Interesse einer möglichst gewinnbringenden Ausnützung der Liegenschaft besteht in der Raumplanung jedoch kein Anspruch. Massstab für die Beurteilung ist eine angemessene wirtschaftliche Nutzung und die Möglichkeit, allfällige bestehenden Bauten zu unterhalten und zeitgemäss zu nutzen.

Planungssicherheit

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	hohe Relevanz
--	---------------

Das betreute Wohnen soll von einer juristischen Person zur Verfügung gestellt werden. Welche Form diese hat, ist noch nicht abschliessend definiert (Genossenschaft, Stiftung etc.). Nichtsdestotrotz hat diese Körperschaft und die Gemeinde ein Interesse daran, die Parzelle der angedachten Nutzung zuzuführen. Mit der vorliegenden Mutation werden die Grundlagen dazu geschaffen.

Schattenwurf

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Der Schattenwurf kann in der Planungsphase nur aufgrund der bestehenden Bebauung und Bepflanzung der Parzelle bewertet werden. Aktuell kommt es gegenüber den nördlich angrenzenden Parzellen besonders im Winter zu einer Verschattung. Diese wird von dem markanten Einzelbaum zwischen den bestehenden Baukörpern ausgelöst.

Wohnraum

<input type="checkbox"/> national <input type="checkbox"/> kantonal <input type="checkbox"/> kommunal <input checked="" type="checkbox"/> privat	mittlere Relevanz
--	-------------------

Betreuten Wohnformen verringert die Abhängigkeit von betreuenden Angehörigen. Somit kann der Selbstbestimmungsgrad und die Autonomie älterer und pflegebedürftiger Personen erhöht werden. Die Bereitstellung von barrierefreiem und altersangepasstem Wohnraum liegt im Interesse der Bevölkerung und wird aufgrund des steigenden Durchschnittsalters auch in Zukunft weiter an Relevanz gewinnen.

5.3 Interessenabwägung

Im dritten Schritt findet die Interessenabwägung statt. Dabei ist die Bewertung der einzelnen Interessen zu berücksichtigen. Ziel ist die vorliegende Planung zu optimieren, dass die wichtigsten Interessen möglichst umfassend Beachtung finden. Dabei wird man aber nicht immer allen Interessen gerecht. Der Abwägungsschritt verlangt aber nicht zwingen einen Kompromiss. Es kann auch sein, dass ein Interesse aufgrund seiner Unvereinbarkeit mit einem anderen Interesse zurückgestellt wird.

Bei der Nutzungsplanung ist die Prüfung von Alternativen und Varianten ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung. Dabei sind Alternativen, wenn das betroffene Vorhaben an verschiedenen Standorten realisiert werden kann und Varianten, wenn das Vorhaben am gleichen Standort mit unterschiedlicher Ausführung realisiert werden kann.

5.3.1 Interessenabwägung Alternative 1

Eine Alternative wäre, betreutes Wohnen nicht in Röschenz, sondern in einer anderen Gemeinde der Umgebung anzubieten. Ein vergleichbarer Standort muss eine ähnliche Bauzonengrösse sowie dieselbe Erschliessungsgüte und Nähe zu weiteren Dienstleistungen aufweisen. Eine solche Flächen ist lediglich noch in Laufen zu finden: Die Zone mit Quartierplanpflicht oberhalb der Röschenzstrasse ist ähnlich gross und weist die gleiche ÖV-Güteklasse auf. Wesentlicher Nachteil dieser Fläche ist das Gelände: Die Parzelle liegt am Hang. Eine zweckmässige Bebauung mit barrierefreien Wohnungen und Aussenräumen ist dadurch nur schwer umsetzbar. Zudem ist trotz derselben Erschliessungsgüte die Anbindung an den ÖV schlechter. Der Weg bis zur Haltestelle ist weiter und umfasst einige Höhenmeter. Dadurch wird die Erreichbarkeit weiterer Dienstleistungen erschwert.

Der Standort in Röschenz kann das Seniorenzentrum in Laufen entlasten. Das Zentrum Rosengarten ist nahe seiner Belastungsgrenze. Gemäss Obsan-Bericht kann das Erreichen der Kapazitätsgrenzen in Alters- und Pflegeheimen weiter hinausgezögert werden, wenn für Personen mit niedrigerem Pflegegrad alternative Angebote eingerichtet werden.

Die Besitzstandsverhältnisse sind in Röschenz ebenfalls einfacher, da sich die Parzelle im Eigentum der Gemeinde befindet und kein Landkauf stattfinden muss. da das betreute Wohnen über einen Baurechtsvertrag realisierbar ist.

Aus diesem Grund wird auf eine ausführliche Interessensabwägung zu einem Standort in einer alternativen Gemeinde verzichtet.

5.3.2 Interessenabwägung Alternative 2

Als zweite Alternative werden die Interessen in Bezug auf eine Umzonung der Parzellen Nrn. 899 und 1686 abgewogen.

In der untenstehenden Tabelle sind die Interessen nach ihrem gewichteten Stellenwert aufgeführt, angefangen mit dem wichtigsten Interesse:

	Gut	Mittel	Schlecht
Siedlungsentwicklung nach innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung und Verkehr abstimmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlungsqualität	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschliessung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot und Nachfrage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schattenwurf	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.3.3 Interessenabwägung Alternative 3

Eine weitere Möglichkeit ist es, betreutes Wohnen an einem anderen Ort in der Gemeinde anzubieten. Die Gemeinde Röschenz verfügt über mehrere unbebaute Parzellen im Gemeindegebiet. Die Parzellen an der Unterdorfstrasse eignen sich jedoch für die angedachte Nutzung am besten, da sie bereits in einer OeWA-Zone liegen, über genügend Fläche verfügen, mit dem öffentlichen Verkehr ideal erschlossen sind, in nächster Nähe zum Ortskern liegen und bereits im Eigentum der Gemeinde sind. Diese Voraussetzungen werden teilweise auch von der OeWA-Zone «Sport, Erholung» erfüllt. Diese Fläche liegt jedoch weiter von der Bushaltestelle, und somit vom Dorfzentrum und Laufen, entfernt und die Parzellen müssten erst arrondiert und ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Aus diesem Grund wird diese OeWA-Zone nicht als zweckmässig erachtet.

Daher wird auf eine ausführliche Interessensabwägung für die Alternative 3 verzichtet.

5.3.4 Fazit

Die Interessenabwägung zeigt, dass keine überwiegende Interessen für einen anderen Standort und gegen eine Mutation sprechen.

Die Nachfrage nach betreutem Wohnen ist vorhanden und wird aufgrund der Alterung der Bevölkerung weiter steigen. Aus Sicht des Schweizer Gesundheitsobservatoriums ist der Ausbau von betreutem Wohnen eine Knappheit an Pflegeplätzen in Alters- und Pflegeheimen hinauszuzögern. Dafür ist besonders in der Umgebung von Laufen eine Nachfrage vorhanden, wenn die Auslastung des Seniorenzentrums Rosengarten betrachtet wird. Auch die ergänzende Zweckbestimmung «befristete Notunterkünfte» steht in keinem Widerspruch zu übergeordneten Interessen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, für genügend Kapazitäten zu sorgen und mit der durch die Mutation erreichten Flexibilität können auch in Zukunft genügend Raum für schutzsuchende Personen zur Verfügung gestellt werden. Ein Konflikt zur geplanten Nutzung als betreutes Wohnen ist ebenfalls nicht absehbar. Die Notunterkünfte sollen lediglich bei Spitzen in der Aufnahmequote für eine befristete Zeit errichtet werden. Das kann durch modulare Wohncontainer auf der restlichen zur Verfügung stehenden Parzellenfläche erreicht werden.

Für die Wahl der Parzellen an der Unterdorfstrasse spricht die gute Erschliessung für den MIV, Langsamverkehr aber auch ÖV in Verbindung mit der Nähe zum Dorfzentrum und zu Laufen, welche weitere Dienstleistungen bieten können.

6 Planunterlagen

Die Mutation betreutes Wohnen besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung, Mutation betreutes Wohnen
- Zonenreglement Siedlung, Mutation betreutes Wohnen
- Planungsbericht

Der Mutationsplan und das Mutationsreglement bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

7 Bestandteile der Planung



Abb. 13: Ausschnitt aus dem Mutationsplan (Quelle: Jermann AG, Januar 2026)

Auf den Parzellen Nrn. 899 und 1686 galt bisher eine OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Kultur, Bildung, Werkhof». Die OeWA-Zone wird neu die Zweckbestimmung «betreutes Wohnen, befristete Notunterkünfte». Dazu wird auch die LES auf II gesenkt.

Im Reglement wird der § 13 mit einem neuen Abs. 3 ergänzt. Der Absatz wird mit Vorschriften zu betreutem Wohnen ergänzt, die Formulierung richtet sich dabei nach den Mindestvorgaben des Kantons.

Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 1999 vom Regierungsrat genehmigt. Demnach wäre schon seit längerem eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung notwendig. Die Gemeinde ist sich dieser Pendeuz bewusst und wird die Gesamtrevision zeitnah angehen. Die vorliegende Mutation soll vorgezogen werden, weil es sich lediglich um eine Anpassung der Zweckbestimmung handelt und keine Abhängigkeiten zur Gesamtplanung der Gemeinde vorhanden sind. Die Gemeinde hat für diese Zweckbestimmungen keinen Bedarf, genügend Reserven in den restlichen OeWA-Zonen resp. gemeindeeigenen Parzellen oder bereits andere Flächen entwickelt. Zudem besteht eine Dringlichkeit zur Realisierung des Projekts und eine Anpassung im Rahmen einer Gesamtrevision wäre unverhältnismässig.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Röschenz
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Röschenz, den _____

Holger Wahl
Der Gemeindepräsident

Jean-Michel Peressini
Der Gemeindeverwalter

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

- Mitwirkungsbericht (separater Bericht)
- Stellungnahme Vorprüfungsbericht (separater Bericht)
-