



**Gemeinde Söchtenau**

**Ermittlung des  
Innenentwicklungspotenzials  
und Prüfung des Bedarfs  
neuer Siedlungsflächen für  
Wohnen**

## Inhalt

1. Gemeindedaten.....	3
1.1 Lage und Nutzung der Gemeindeflur.....	3
1.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
1.3 Gemeindegliederung und Einwohnerzahl.....	3
1.4 Haushaltsgröße .....	4
2. Bevölkerungsprognose.....	4
3. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde .....	6
Baulücken .....	7
Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten .....	7
Brach- und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich .....	7
Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude .....	7
Einbeziehungsflächen im direkt anschließenden Außenbereich .....	7
4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs .....	9
5. Geplante Neubaugebiete .....	10
Preisvergünstigtes Wohnen.....	10
Flächensparende Gestaltung.....	11
Anlagen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1. Gemeindedaten

### 1.1 Lage und Nutzung der Gemeindeflur

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km<sup>2</sup>, und liegt auf einer Höhe von etwa 480 m ü. NHN.

Die Gemeinde Söchtenau liegt im Alpenvorland, nördlich an den Simssee anschließend. Außerdem liegt die Gemeinde zwischen den Städten Rosenheim (Oberzentrum) und Bad Endorf (mögliches Mittelzentrum), im Einflussbereich des großen Verdichtungsraums München. Sie ist überwiegend land- und forstwirtschaftlich strukturiert (57% bzw. 28% der Fläche), mit einem kleineren Anteil Wohn- und Gewerbesiedlungen (insgesamt 7% der Fläche). In letzteren sind kleine bis mittlere Gewerbebetriebe ansässig.

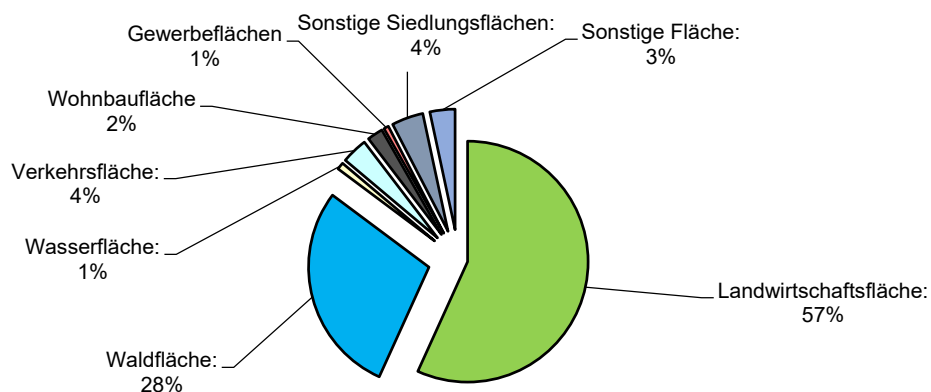


Abbildung 1 Nutzung der Gemeindeflur in Söchtenau

### 1.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und im Regionalplan Südostoberbayern als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“. Das heißt, dass die Gemeinde so entwickelt und geordnet sein soll, dass sie ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und ihre Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig ihre landschaftliche Vielfalt bewahrt.

### 1.3 Gemeindegliederung und Einwohnerzahl

Die Gemeinde Söchtenau hat 36 Ortsteile: Aschau, Berg, Brand, Burg, Dingbuch, Eichen am Simssee, Eißbaum, Furtmühle, Grölking, Hafendorf, Haid, Hayng, Heumühle, Innthal, Könbarn, Krottenmühl, Lampersberg, Lohen, Oberthal, Osterfing, Rachelsberg, Reischach, Rins, Schürfmühle, Schwabering, Siferling, Söchtenau, Spöck, Stetten, Straß, Stucksdorf, Ullerting, Unterschofen, Unterthal, Waldhof, Wilperting.

Die **Einwohnerzahl** beträgt aktuell (Stand vom 30.06.2019) **2.663 Personen**. Diese verteilen sich auf die 36 Ortsteile, vor allem auf die Hauptorte Söchtenau (nördlicher Gemarkungsbereich), Schwabering, Unterschofen und Krottenmühl (südlicher Gemarkungsbereich).

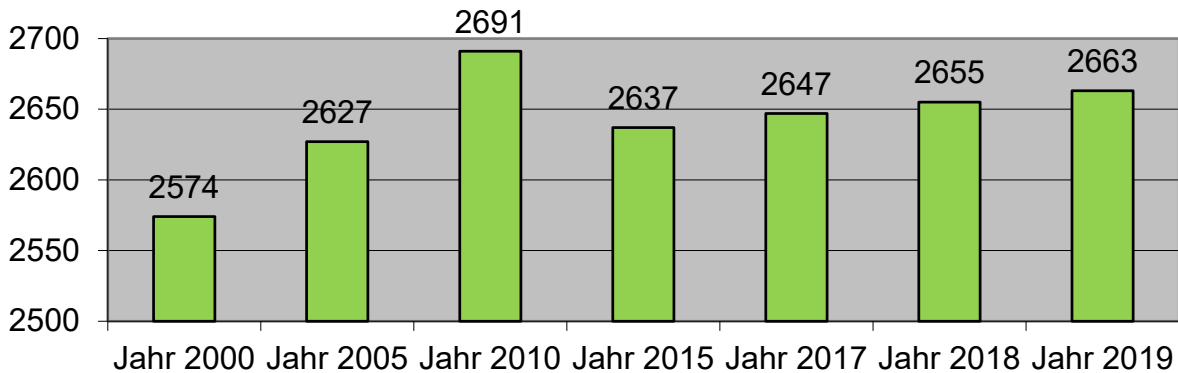


Abbildung 2 Entwicklung der Einwohnerzahlen in Söchtenau in den letzten 20 Jahren

### **1.4 Haushaltsgröße**

Laut der Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 hat Söchtenau eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen pro Haushalt, der entsprechende Wert für Bayern beträgt 2,2.<sup>1</sup> Im Jahr 2019 wurde für Bayern ein Mikrozensus durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,0 gesunken ist<sup>2</sup>. Es wird angenommen, dass die **durchschnittliche Haushaltsgröße** in Söchtenau ebenso gesunken ist, also **2,4 Personen pro Haushalt** beträgt.

## **2. Bevölkerungsprognose**

Im gesamten Chiemgau ist in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region zu begründen. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 8 und A 93, welche die Städte München, Salzburg und Innsbruck, sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbindet, beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region. Ferner führt die Entscheidung der Landesregierung, Teile der Regierung von Oberbayern nach Rosenheim zu verlagern, nochmals zu einer Verschärfung der angespannten Nachfrage in der Region. Hier werden die umliegenden Gemeinden nochmals stärker gefordert sein Wohnraum anzubieten.

Für den Landkreis Rosenheim ist laut Bayerischem Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von 5,5 % bis zum Jahr 2031 und 6,6 % bis zum Jahr 2038 zu erwarten.<sup>3</sup> In einigen Gemeinden des Landkreises werden sogar Spitzenwerte von über 10 % erwartet, z. B. in Söchtenaus Nachbargemeinden Bad Endorf und Schonstett, wo ein Bevölkerungszuwachs von 16 % prognostiziert wird (siehe Abbildung 3 und Tabelle 1). Auch die Nachbargemeinden Prutting und Vogtareut liegen mit 8 % bzw. 6 % Wachstum über dem Landkreisdurchschnitt. Für Söchtenau wird dagegen ein Rückgang von 2 % prognostiziert, was von der Gemeinde infrage gestellt wird.

Laut Landesamt sind diese Zahlen keine exakte Vorhersage, sondern Modellrechnungen unter bestimmten Annahmen zu den künftigen Geburten, Sterbefällen und Wanderungen. Zum Beispiel wird angenommen, dass sich die künftige Binnenwanderung linear mit dem Mittel der tatsächlichen Wanderungsströme über die Gemeindegrenzen der Jahre 2010 bis 2014

<sup>1</sup> [Zensusergebnisse Bevölkerung und Haushalte Söchtenau](#), abgerufen am 01.09.2020

<sup>2</sup> Pressemitteilung vom 20.08.2020, Bayerisches Landesamt für Statistik, abgerufen am 01.09.2020

<sup>3</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demografisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 15. April 2020

Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Fassung vom 18. September 2020

weiterentwickelt. Das Landesamt betont, dass die Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleiben, und dass die spezifischen Faktoren, die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, vor Ort besser bekannt sind und eingeschätzt werden können.

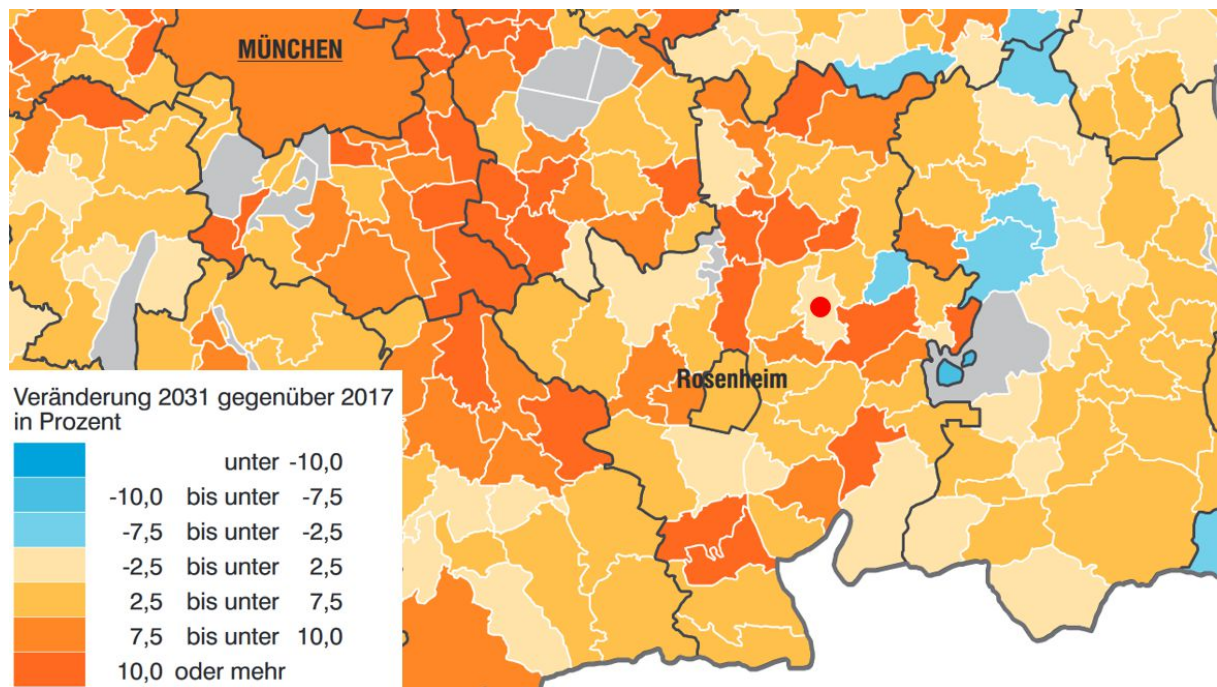


Abbildung 3 Grafische Darstellung der Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in der Gemeinde Söchtenau (mit einem roten Punkt markiert) und seinen Nachbargemeinden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Tabelle 1 Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in der Gemeinde Söchtenau und seinen Nachbargemeinden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik<sup>4</sup>)

Gemeinde	Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent
Bad Endorf	16,0
Halfing	2,8
Prutting	8,1
Schonstett	16,4
Söchtenau	-2,0
Vogtareut	6,1

Die oben genannten Nachbargemeinden haben bereits in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs erlebt, der mit dem Bau von diversen Neubaugebieten bedient wurde. Oder um es anders zu sagen: Dank der Ausweisung von Neubaugebieten im letzten Jahrzehnt, wurde ein hoher Bevölkerungszuwachs erst ermöglicht, der sich jetzt in den durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklungsprognosen widerspiegelt. Diese bereits ausgewiesenen Neubaugebiete haben aber die Flächenverfügbarkeit entsprechend erschöpft, was zu einer Hemmung des prognostizierten Bevölkerungswachstum führen könnte.

Die Gemeinde Söchtenau hat dagegen in den letzten Jahren keine nennenswerten Neubaugebiete ausgewiesen, und ist mit den bestehenden Flächen sehr sparsam umgegangen – die letzte Baulandausweisung fand im Jahr 2013 statt (Ortsteil Haid), und davor im Jahr 2000 (Schwabering West II). Diese Flächensparsamkeit spiegelt sich in den oben

<sup>4</sup> Demographie-Spiegeln bis 2031 für [Bad Endorf](#), [Halfing](#), [Prutting](#), [Schonstett](#), [Söchtenau](#), [Vogtareut](#), abgerufen am 3. September 2020

dargestellten Einwohnerzahlen wider, die dementsprechend zwischen 2010 und 2015 sogar um 2 % gesunken sind, sowie in der Bevölkerungsveränderungsprognose des Landesamtes, die genau diese Zeitperiode für die zukünftige Prognose zu Grunde gelegt hat. So entsteht ein Teufelskreis: aufgrund mangelnden Wohnraums kann keine Zuwanderung stattfinden, ohne Zuwanderung in der Gegenwart wird auch für die Zukunft keine Zuwanderung prognostiziert, und wenn keine künftige Zuwanderung prognostiziert wird, darf die Gemeinde keinen neuen Wohnraum ausweisen. Die Gemeinde Prutting hatte beispielsweise in der Vergangenheit die gleichen Einwohnerzahlen wie Söchtenau, und hat mittlerweile ca. 200 mehr Einwohner.

Aus diesem Grund wird die angesetzte Bevölkerungsveränderungsprognose für die Gemeinde Söchtenau als unrealistisch angesehen. Eher ausschlaggebend ist der Gesamteindruck aus der Region bzw. den Nachbargemeinden, und deswegen geht die Gemeinde von einem **Bevölkerungszuwachs von 10 % bis 2031 gegenüber 2017** aus.

Um seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum im Sinne der regionalen Zielsetzung zu sichern, braucht auch Söchtenau ein gewisses Wachstum. Das Planziel der Gemeinde ist das gleichmäßige Wachstum wie bei den umliegenden Gemeinden, und die Befriedigung der heimischen Nachfrage nach Baugrund, bei gleichzeitiger Bewahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt. Selbiges dürfte wohl auch die Intention der Gesetzgeber sein.

### 3. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Untenstehend wird das bestehende Flächenpotenzial für Wohnraum in der Gemeinde Söchtenau für die größten Ortsteile Söchtenau, Schwabering, Unterschofen und Krottenmühl analysiert. Die Flächen werden nach Entwicklungspotenzialtyp (Baulücke, geringfügig bebautes Grundstück, Brach- und Konversionsfläche, Leerstand und mögliche Einbeziehungsfläche) und derzeitigem baurechtlichen Status bzw. Verfügbarkeit (mit Baurecht, bereits unter Planung, ohne Baurecht und keine Verkaufsbereitschaft) eingestuft.

Die Ergebnisse sind in untenstehender Tabelle 2 zusammengefasst, sowie für jeden Ortsteil grafisch dargestellt (Anlage 1 bis 4).

Tabelle 2 Zusammenfassung bestehender Flächenpotenziale in der Gemeinde Söchtenau

	Söchtenau	Schwabering	Unterschofen	Krottenmühl	Insgesamt
Baulücke, mit Baurecht	5	7	1	1	15
Baulücke, Bebauung geplant	1	1	1 + unten beschriebenes Bauland „Unterschofen Mitte II“	2	5 + unten beschriebenes Bauland „Unterschofen Mitte II“
Baulücke, ohne Baurecht, keine Verkaufsbereitschaft	2	2	0	0	4
Geringfügig bebautes Grundstück, offen	0	0	0	0	0
Geringfügig bebautes Grundstück, Nachverdichtung geplant	2	4	1	0	7
Brach- und Konversionsfläche	0	0	0	0	0
Leerstand	0	0	0	0	0
Mögliche Einbeziehungsfläche, offen	0	0	0	1	1
Mögliche Einbeziehungsfläche, Bebauung geplant	0	0 + unten beschriebenes Bauland „Schwabering Ost“	0	0	0 + unten beschriebenes Bauland „Schwabering Ost“

Mögliche Einbeziehungsfläche, keine Verkaufsbereitschaft	4	1	1	1	7
--	---	---	---	---	---

### **Baulücken**

In der gesamten Gemeinde Söchtenau gibt es insgesamt 24 Baulücken, vor allem in den Ortsteilen Söchtenau und Schwabering. Davon werden bereits fünf Grundstücke geplant und demnächst bebaut, für 15 Grundstücke besteht schon Baurecht und für die restlichen vier Grundstücke besteht weder Baurecht noch Verkaufsbereitschaft. Die 15 Grundstücke mit Baurecht sind alle in Privatbesitz, und eine Bebauung bzw. ein Weiterverkauf der Grundstücke scheiterte bisher an den Eigentümern. Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse und fehlender Verkaufsbereitschaft kann die Gemeinde kurz- bis mittelfristig nichts unternehmen, um diese Baulücken zu schließen.

Zur Kategorie der Baulücken gehört zusätzlich das unten beschriebene Baugebiet „Untershofen Mitte II“, wo die Gemeinde eine derzeit bestehende Baulücke mit 15 Parzellen überplant.

### **Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten**

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um den Innenbereich weiter zu verdichten. Veraltete Bebauungspläne wurden Zug um Zug aktualisiert und auf den neuesten Rechtsstand gebracht. Dabei wurden z. B. die festgesetzte Grundflächenzahl und die Wandhöhe angehoben, der Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten zugelassen, und die Wohnungszahl erhöht, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Eigentümer zu gewährleisten.

Seit 2018 wurden beispielsweise folgende Bebauungspläne geändert, um eine Nachverdichtung auf insgesamt sieben Grundstücken zu ermöglichen:

- Bebauungsplan Nr. 1 (8. Änderung im Jahr 2019)
- Bebauungsplan Nr. 7 (9. Änderung im Jahr 2019)
- Bebauungsplan Nr. 13 (5. Änderung im Jahr 2018, 6. Änderung im Jahr 2020)
- Bebauungsplan Nr. 16 (7. Änderung im Jahr 2019)
- Bebauungsplan Nr. 18 (5. Änderung im Jahr 2020)

### **Brach- und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich**

Brach- und Konversionsflächen sind in der kompletten Gemeinde Söchtenau nicht zu verzeichnen.

### **Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude**

Gebäudeleerstände sind in der kompletten Gemeinde Söchtenau nicht zu verzeichnen. Auch für die Zukunft wird nicht mit leerwerdenden Einfamilienhäusern gerechnet, da es sich im ländlichen Raum oft um Mehrgenerationenhäuser handelt, wo junge Menschen häufig das Elternhaus übernehmen und die alternden Eltern pflegen.

### **Einbeziehungsflächen im direkt anschließenden Außenbereich**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind zwei Wohnbauflächen dargestellt, die derzeit im Außenbereich liegen: ein Dorfgebiet westlich „Mühlbachweg“ im Ortsteil Söchtenau und ein allgemeines Wohngebiet östlich „Am Mühlfeld“ im Ortsteil Untershofen. Aufgrund der

## Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Fassung vom 18. September 2020

Darstellung im Flächennutzungsplan wäre es folgerichtig, zunächst diese beiden Flächen zu entwickeln, was die Gemeinde auch versucht hat. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer kann aber kurz- bis mittelfristig keine Entwicklung stattfinden.

Insgesamt hat die Gemeinde acht mögliche Einbeziehungsflächen im direkt anschließenden Außenbereich identifiziert, vor allem im Ortsteil Söchtenau. Davon sind zwei Flächen, die bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für Wohnzwecke dargestellt sind: ein Dorfgebiet westlich „Mühlbachweg“ im Ortsteil Söchtenau (siehe Abbildung 4) und ein allgemeines Wohngebiet östlich „Am Mühlfeld“ im Ortsteil Unterschofen (siehe Abbildung 5). Allerdings befinden sich sämtliche Flächen in Privatbesitz, und es besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer.

Zu dieser Kategorie zählen auch die unten beschriebenen Baugebiete „Schwabering Ost“ und „Lampersberg Ost“, wo die Gemeinde vorhat, zwei Außenbereichsflächen einzubeziehen, und dadurch 28 neue Parzellen entstehen zu lassen.

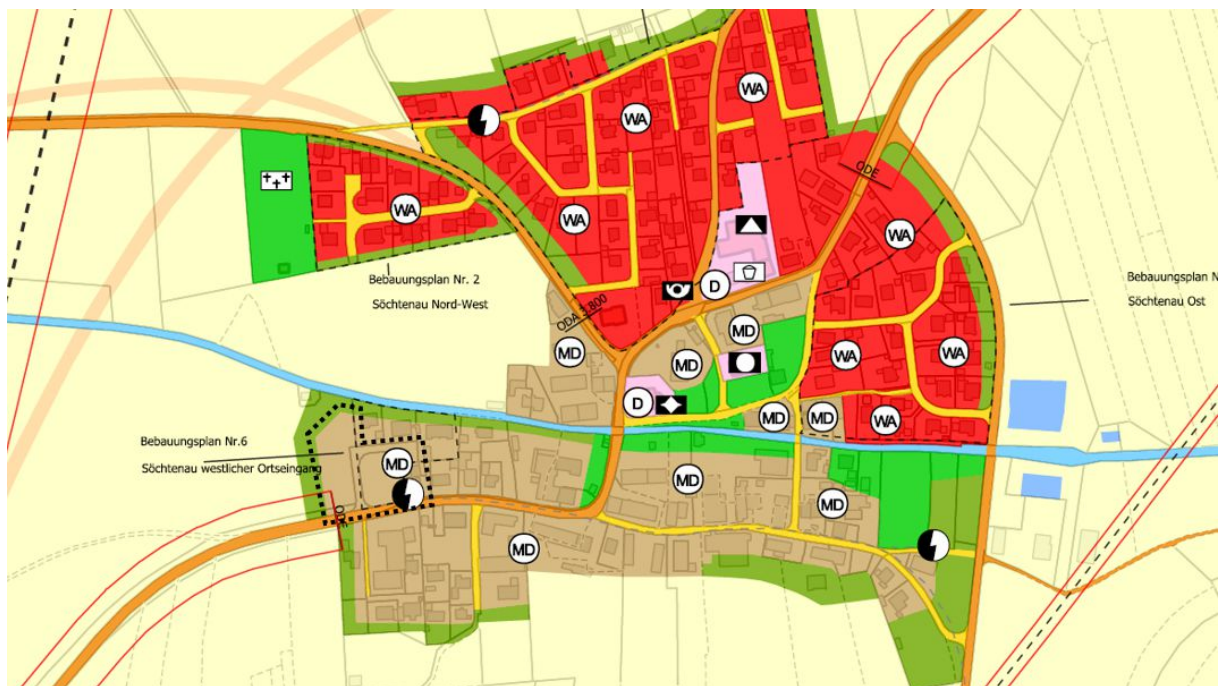


Abbildung 4 Abbildung des derzeitigen Flächennutzungsplans, Ortsteil Söchtenau; die für Wohnbauflächen dargestellte aber noch nicht ausgewiesene Fläche ist mit einer schwarzgestrichelten Linie markiert



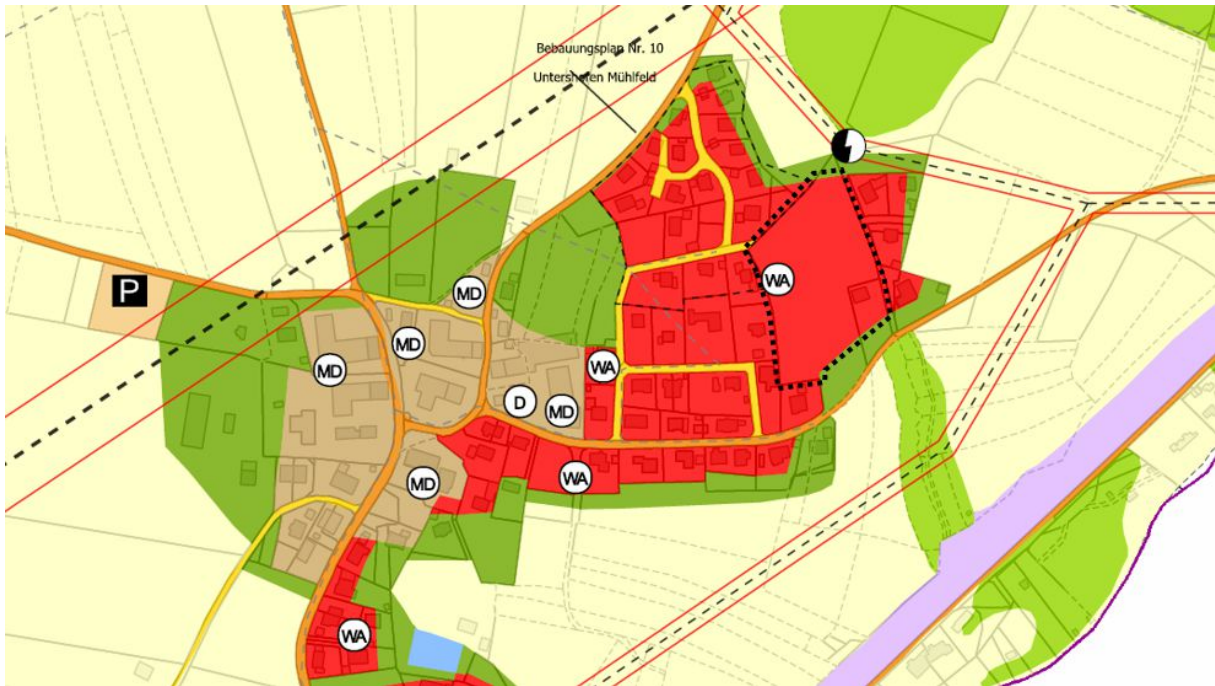


Abbildung 5 Abbildung des derzeitigen Flächennutzungsplans, Ortsteil Unterschoten; die für Wohnbauflächen dargestellte aber noch nicht ausgewiesene Fläche ist mit einer schwarzgestrichelten Linie markiert

#### 4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Primäres Ziel ist eine Eigenentwicklung der Gemeinde zur Deckung des inneren Siedlungsbedarfes. Hierdurch kann den aus den jeweiligen Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, sich am Heimatort anzusiedeln. Erst das sekundäre Ziel ist die Deckung des Wohnraumbedarfs durch Zuzug.

Einerseits kann anhand des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ein Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2031 von ca. 229 neuen Personen bzw. ca. 96 neuen Haushalten berechnet werden (siehe Tabelle 3). Mit durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Grundstück handelt es sich also um einen Bedarf von ca. 48 neuen Parzellen.

Andererseits liegen der Gemeinde derzeit insgesamt 73 Anfragen nach preisvergünstigten Wohnbauflächen (früher Einheimischengrund) aus der Bevölkerung vor. Bei den Bewerbern handelt es sich größtenteils um junge Familien. Anzumerken ist, dass diese Anfragen bereits vor der Bekanntmachung und Ausschreibung der geplanten Neubaugebiete vorlagen – es handelt sich also um die aufgestaute Nachfrage des letzten Jahrzehnts, die nicht befriedigt wurde.

Der anhand des zu erwartenden Bevölkerungswachstums berechnete Wohnbauflächenbedarf wird deswegen als unterer Bezugswert betrachtet, da die Gemeinde zunächst die bestehende Nachfrage abarbeiten muss.

## Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Fassung vom 18. September 2020

Tabelle 3 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Parameter	Wert	Einheit
Einwohnerzahl im Jahr 2017	2.647	Personen
Bevölkerungszuwachs	10%	-
Neue Personen 2017-2031	$2.647 \times 10\% = 265$	Personen
Einwohnerzahl im Jahr 2019	2.683	Personen
Bereits erfolgter Bevölkerungszuwachs	$2.683 - 2.647 = 36$	Personen
Neue Personen 2020-2031	$265 - 35 = 229$	Personen
Haushaltsgröße	2,4	Personen pro Haushalt
Neue Haushalte bis 2031	$229 / 2,4 = 96$	Haushalte
Haushalte pro Parzelle	2	Wohneinheiten pro Grundstück
Neue Parzelle bis 2031	$96 / 2 = 48$	Grundstücke

### 5. Geplante Neubaugebiete

Um den oben erwähnten Wohnbauflächenbedarf bis 2031 zu decken, unter Zugrundelegung der oben erwähnten Flächenpotenziale, beabsichtigt die Gemeinde drei neue Wohnbaugebiete zu entwickeln. Dabei handelt es sich um die Schließung einer Baulücke im Ortsteil Unterschofen, sowie die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen, die sich direkt am Ortsteil Schwabering bzw. Ortsteil Lampersberg anschließen. Dadurch entstehen insgesamt 43 neue Parzellen und 89 neu Wohneinheiten (siehe Tabelle 4).

Aus historischen Gründen, sowie der Verteilung der öffentlichen Infrastruktur, ist es der Gemeinde Söchtenau wichtig, die nördlichen und südlichen Gemeindeteile gleich stark wachsen zu lassen. Bei den geplanten Neubaugebieten entstehen 19 Parzellen im nördlich gelegenen Ortsteil Lampersberg, und 24 Parzellen in den südlich gelegenen Ortsteilen Schwabering und Unterschofen.

Tabelle 4 Geplante Neubaugebiete

Wohnbaugebiet	Parzellen	davon preisvergünstigte	davon frei veräußerliche Gemeinde	davon frei veräußerliche privat	Anzahl Wohneinheiten
Unterschofen Mitte II	15	8	0	7	31
Schwabering Ost	9	6	0	3	20
Lampersberg Ost	19	8	6	5	38
Insgesamt	43	22	6	15	89

#### Preisvergünstigtes Wohnen

Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise insbesondere in Ballungsräumen zielen Einheimischenmodelle darauf ab, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Auf diese Weise können eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Deswegen plant die Gemeinde Söchtenau bei den Neubaugebieten einen möglichst großen Anteil der Parzellen preisvergünstigt zu vergeben. Von den insgesamt 43 neuen Parzellen sind 22 preisvergünstigt zu vergeben, und die restlichen 21 frei veräußerlich. Dadurch ist eine

Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Fassung vom 18. September 2020

ausgewogene Mischung von Einheimischen und Zuzug von auswärts gewährleistet, und einer Abwanderung von Einheimischen kann entgegengewirkt werden.

### **Flächensparende Gestaltung**

Um Flächen zu sparen, werden die Neubaugebiete mit kleineren Grundstücken und größerer Bebauungsdichte geplant. Die Grundstücksgrößen liegen in der Regel zwischen 450 und 600 m<sup>2</sup>, was mit einer früheren Regelgröße in der Gemeinde von 700 bis 1000 m<sup>2</sup> zu vergleichen ist. Es werden grundsätzlich 2 Wohneinheiten zugelassen, um zu ermöglichen, dass Kinder mit ihren Eltern einem Haus leben können und diese gegebenenfalls zu pflegen, und somit ein Mehrgenerationenwohnen zugelassen wird.

Aufgrund der ländlichen Lage und traditionellen Familienstrukturen der Gemeinde hat man bisher wenig Erfahrung mit Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamen Einrichtungen bzw. barrierefreien Seniorenwohnungen. Es werden derzeit einige Projekte dieser Art geplant, z. B. im Ortsteil Krottenmühl (Seniorenwohnungen) sowie beim Neubaugebiet „Schwabering Ost“ (Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten), und die Gemeinde möchte dadurch Erfahrung sammeln, wie sie solche Angebote in Zukunft am besten gestaltet.

Bei der Erschließung wird auf Flächensparen, sowie die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge und Winterdienstfahrzeuge geachtet.