Gemeinde Teugn

Fortführung Vitalitätscheck der Gemeinde Teugn; Stand: 12.06.2026

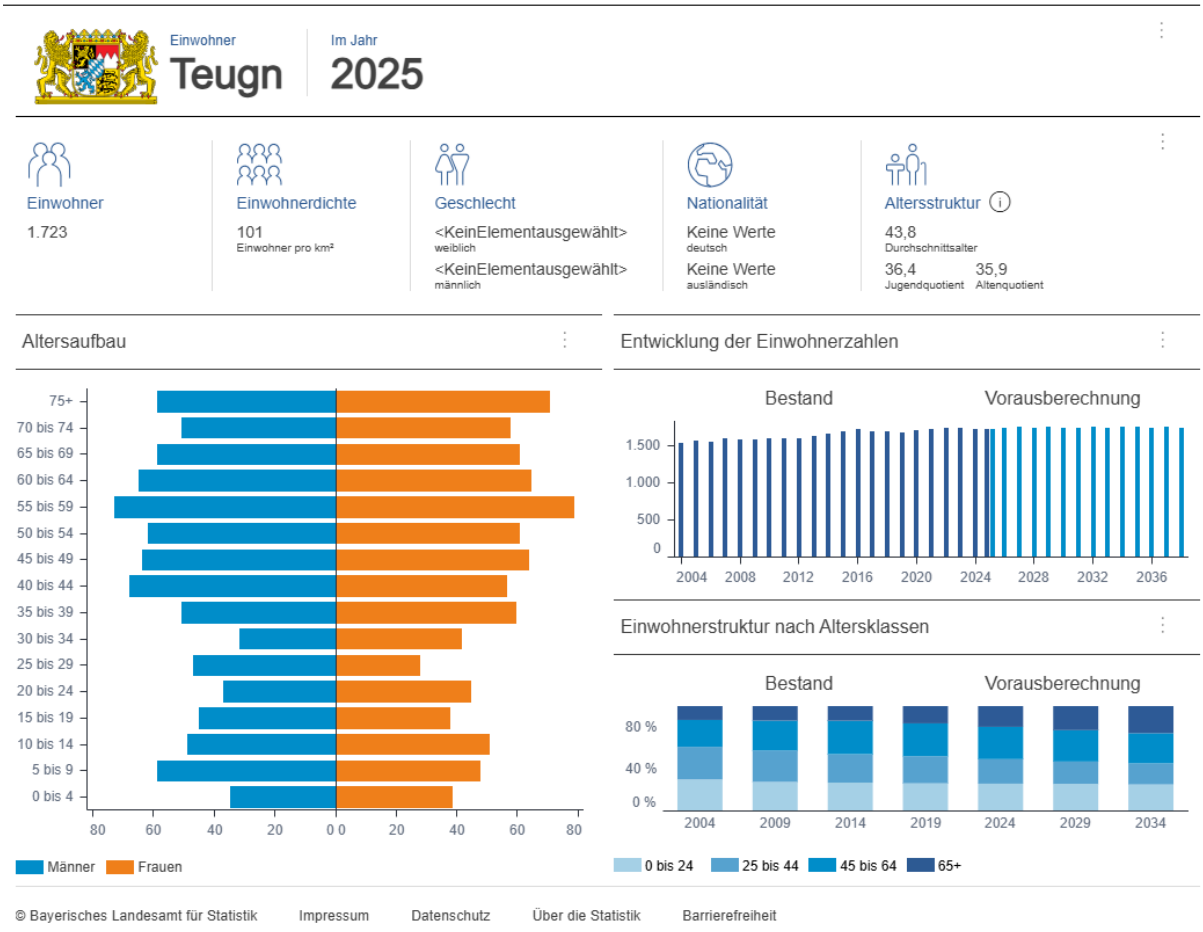
Ausgangssituation und demografische Entwicklung

Der aktuelle Demographiespiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert für die Gemeinde Teugn in den kommenden Jahren eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung. Daraus ergibt sich grundsätzlich ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum.

Für den Prognosezeitraum bis 2039 wird eine Bevölkerungszunahme von rund **76 Einwohnern** erwartet. Hieraus ergibt sich – unter Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung – ein Bedarf von etwa **34 zusätzlichen Wohneinheiten**. Zusätzlich entsteht durch strukturelle Veränderungen (z. B. kleinere Haushalte, steigender Wohnflächenbedarf pro Person) ein weiterer Bedarf von rund **36 Wohneinheiten**.

Insgesamt ergibt sich somit ein prognostizierter Wohnungsbedarf von etwa:

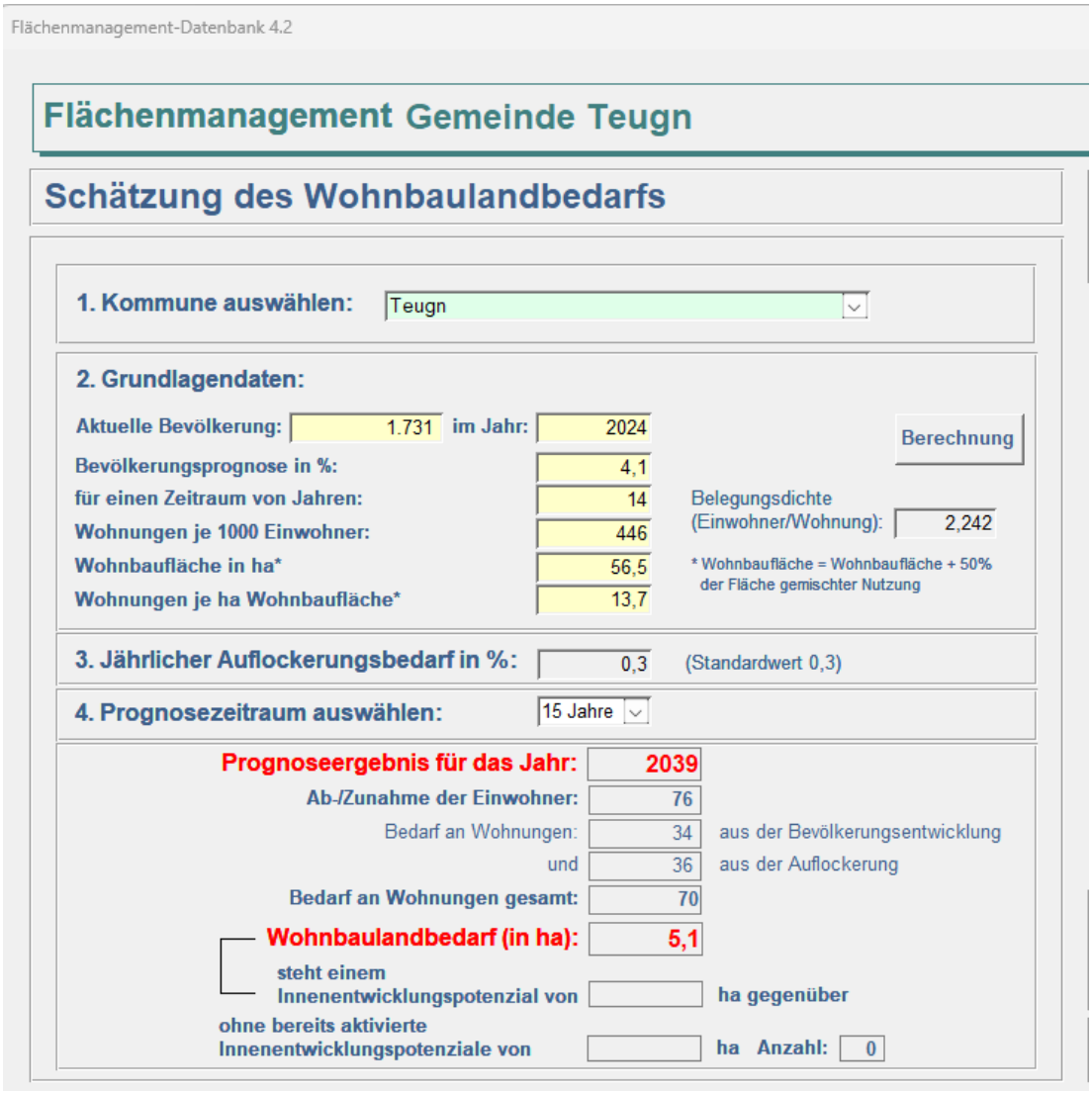
- **ca. 70 Wohneinheiten**
- entsprechend einem Flächenbedarf von rund **5,1 ha Wohnbauland**



Datenblatt 09273175 Teugn

Bevölkerungs-stand am 31.12. des Jahres ...	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2024	1,73	0,34	1,05	0,34
2025	1,73	0,34	1,04	0,35
2026	1,73	0,34	1,03	0,37
2027	1,74	0,34	1,02	0,38
2028	1,74	0,34	1,02	0,38
2029	1,74	0,34	1,01	0,40
2030	1,74	0,34	1,00	0,40
2031	1,74	0,33	0,99	0,42
2032	1,74	0,33	0,99	0,43
2033	1,74	0,33	0,98	0,43
2034	1,74	0,32	0,98	0,45
2035	1,74	0,32	0,97	0,45
2036	1,74	0,32	0,96	0,46
2037	1,74	0,32	0,96	0,47
2038	1,74	0,31	0,97	0,46

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



(Flächenmanagement Datenbank;Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Fortschreibung des Vitalitätschecks wurden sämtliche Innenentwicklungspotenziale systematisch erhoben und bewertet.
Dabei konnten insgesamt:

- **97 potenzielle Entwicklungsflächen**
- mit einer Gesamtfläche von **ca. 10,78 ha**

identifiziert werden.

	Anzahl	Grundstückgröße (in ha)
Baulücke klassisch (in WA)	32	ca. 3,07
Baulücke (in GE)	6	ca. 1,16
Baulücke (in MD)	5	ca. 0,78
Baulücke (in MI)	13	ca. 1,73
Wohngebäude leerstehend	16	ca. 1,73
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	25	ca. 2,31
Gesamt	**97**	**ca. 10,78**

Für die Wohnbauentwicklung relevant sind insbesondere:

- klassische Baulücken in Wohngebieten
- leerstehende Wohngebäude
- Gebäude mit Leerstandsrisiko

	Anzahl	Größe (in ha)
Baulücke klassisch (in WA)	32	ca. 3,07
Wohngebäude leerstehend	16	ca. 1,73
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	25	ca. 2,31
Gesamt	**73**	**ca. 7,11**

Diese umfassen:

- **73 potenzielle Gebäude (Baulücken, Wohngebäude leerstehend und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko)**
- auf einer Fläche von **ca. 7,11 ha**

Einschränkungen der Innenentwicklung

Trotz des rechnerisch ermittelten Potenzials ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil dieser Flächen **realistisch nicht oder nur eingeschränkt mobilisierbar** ist.
Wesentliche Hemmnisse sind:

- fehlende Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer
- eigentumsrechtliche Restriktionen
- individuelle Nutzungsinteressen
- wirtschaftliche und bauliche Herausforderungen im Bestand
- erheblicher Modernisierungsbedarf bei Leerständen

Zudem stehen Teile der erfassten Flächen nicht für Wohnbau zur Verfügung, insbesondere:

- Flächen in Gewerbegebieten (Wohnnutzung ausgeschlossen)
- Flächen im Mischgebiet „Handwerkerhof“ (nur mit zwingender gewerblicher Nutzung)

Eine vollständige Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ist daher nicht realistisch.

Konsequente Innenentwicklungsstrategie

Die Gemeinde Teugn verfolgt nachweislich den Grundsatz “Innenentwicklung vor Außenentwicklung“:

- systematische Erfassung und Fortschreibung der Potenziale
- aktive Ansprache von Eigentümern
- Entwicklung zentral gelegener Bestandsflächen

Auch die Entwicklung der letzten Baugebiete belegt die konsequente Nutzung vorhandener Flächen:

- Baugebiet „Talring“ (2016): vollständig bebaut
- Baugebiet „Hinterm Dorf V“ (seit 2020): vollständig veräußert und weitgehend bebaut

Die vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten sind somit bereits weitgehend ausgeschöpft bzw. in Nutzung.

Aktuelle Nachfrage

Die tatsächliche Marktnachfrage übersteigt die verfügbaren Potenziale deutlich:

Der Gemeinde liegen **267 Bauplatzbewerbungen** vor.

Diese Zahl liegt **weit über dem rechnerisch verfügbaren und realistisch mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzial** und verdeutlicht den akuten Nachfrageüberhang.

Gesamtbewertung des Bedarfs

In der Gesamtschau ergibt sich ein deutliches strukturelles Defizit:

Faktor	**Umfang**
Prognostizierter Bedarf	ca. 70 Wohneinheiten / 5,1 ha
Innenentwicklung theoretisch langfristig umsetzbar (Baulücken, Leerstände und Leerstandsrisiko)	ca. 73 Einheiten / 7,11 ha
Innenenwicklung theoretisch kurzfristig umsetzbar (Baulücken und Leerstände	ca. 48 Einheiten / 4,8 ha
Innenentwicklung (realistisch mobilisierbar)	deutlich geringer
Aktuelle Nachfrage	267 Bewerbungen

Damit besteht ein klares Missverhältnis zwischen:

- tatsächlichem Wohnraumbedarf
- begrenzt aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen
- sehr hoher konkreter Nachfrage

Erfordernis der Neuausweisung von Wohnbauflächen

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zwingend erforderlich, da:

- der prognostizierte Bedarf an Wohnraum nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann,
- ein erheblicher Teil der Innenentwicklungspotenziale kurzfristig nicht verfügbar ist,

- die tatsächliche Nachfrage die vorhandenen Kapazitäten deutlich übersteigt,
- die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung nachkommen muss.

Die Neuausweisung dient somit:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- der Deckung des aktuellen und kurzfristig notwendigen Wohnraumbedarfs,
- sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung der Gemeinde Teugn.

Trotz rechnerisch vorhandener Innenentwicklungspotenziale besteht aufgrund eingeschränkter Aktivierbarkeit und außergewöhnlich hoher Nachfrage ein nachweisbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.
Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist daher städtebaulich erforderlich und fachlich gerechtfertigt.