Gemeinde Langensendelbach



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

und

Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

für das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“

Gemeinde Langensendelbach

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
für das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“

Auftraggeber:

Gemeinde Langensendelbach
Vertreten durch:
1. Bürgermeister Oswald Siebenhaar
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

Verfasser:

msh stadtplanung GbR
Türkeistraße 19
90518 Altdorf bei Nürnberg

Werner Heckelsmüller
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner

Alexandra Schwab
Architektin, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplanerin

Mitarbeit:
Bernd Kobr, Dipl-Ing. (FH)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
für das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“

INHALT

Aufgabe und Grundlagen (ISEK und VU)

Anlass der Untersuchungen 7
Vorgehensweise bei den Untersuchungen 7
Lage und Klima 10
Abgrenzung und Merkmale 12
Historische Entwicklung 14
Historische Bedeutung und Denkmalschutz 18

A. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ortsspezifische Bestandsaufnahme

- a. Ort Langensendelbach
  - Ortsbild und Struktur 20
  - Vertiefte Ortsanalyse nach Teilbereichen 23
- b. Ort Bräuningshof
  - Ortsbild und Struktur 32
  - Vertiefte Ortsanalyse nach Teilbereichen 34

Räumliche und bauliche Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde

- Bauen und Wohnen 39
- Gebäude und Freiflächen 41
- Öffentlicher Raum und Verkehr 42
- Öffentliche Infrastruktur und funktionale Bedeutung 44
- Umwelt und Energie: Wasserversorgung, Hochwasser und Starkregen 46

Landschaftsschutz und Klimaanpassung 48
Bodenschätze, Energetische Situation 50

Sozialräumliche Bestandsaufnahme

- Bevölkerungszahlen und -struktur 52
- Sozioökonomische Situation, Senioren 53

Kinderbetreuung und Schulen, Familien, Barrierefreiheit, Zusammenhalt 54

Wirtschaft: Gewerbe, Handel, Handwerk und Gastronomie 56

- Nahversorgung 58
- Landwirtschaft und Ortsstruktur 59

Tourismus und Freizeit, Image und Kultur 60

Bestehende Planungen und Vorgaben

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 62
- Regionalplan Region Oberfranken West (4) 65

- VU „Ortskernerneuerung Langensendelbach“ 69
- Machbarkeitsstudie „Haus der Generationen Langensendelbach“ 72

Information und Partizipation der Öffentlichkeit

- Experten- und Multiplikatorengespräch 74
- Onlinebefragung 78
- Bürgerworkshop ISEK 88

B. Fortschreibung Vorbereitende Untersuchungen (VU) „Ortskern Langensendelbach“

- Überprüfung und Aktualisierung, Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 90

Bestandsaufnahme und Analyse

- Bauzustand / Sanierungsbedarf Haupt- und Nebengebäude, Freiflächen 92
- Wohn- und Gewerbeeinheiten 94
- Leerstand und Mindernutzungen, Private Freiflächen, Einzeldenkmäler 95
- Vergleich Zustand und Maßnahmenbedarf VU 1999 und 2026 96
- Situationsvergleich mit Stärken, Schwächen, Potentialen und Risiken 98
- Evaluierung der Maßnahmenliste der VU 1999, mit umgesetzten Projekten 100

C. Sanierungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen

- Stärken- Schwächen- Analyse (SWOT) 102
- Leitbild „Langensendelbach 2035“ 104
- Sanierungsziele und Maßnahmenbedarf 106
- Maßnahmenliste: Situation, Entwicklungsziel, Aufgaben 108

Priorisierte Projektvorschläge 120

- Abschließende Empfehlungen 126

Entwicklungsfähigkeit, Weiterführung der Städtebauförderung 127

Monitoring und Controlling 128

D. Pläne ISEK / Fortschreibung VU

- Zustands- und Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Langensendelbach 130
- Rahmenplan Bereich Langensendelbach 132
- Rahmenplan Bereich Bräuningshof 134
- Maßnahmenmatrix 136

E. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

- Hinweise zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB) 142
- Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit 142

F. Quellen- und Literaturverzeichnis

G. Anhang: gesondertes Dokument

Zusätzliche Pläne, Befragungsberichte, Stellungnahmen,



Blick von der Hauptstraße durch den Ortskern zur Kirche
Bild: msh stadtplanung GbR

Anlass und Vorgehensweise

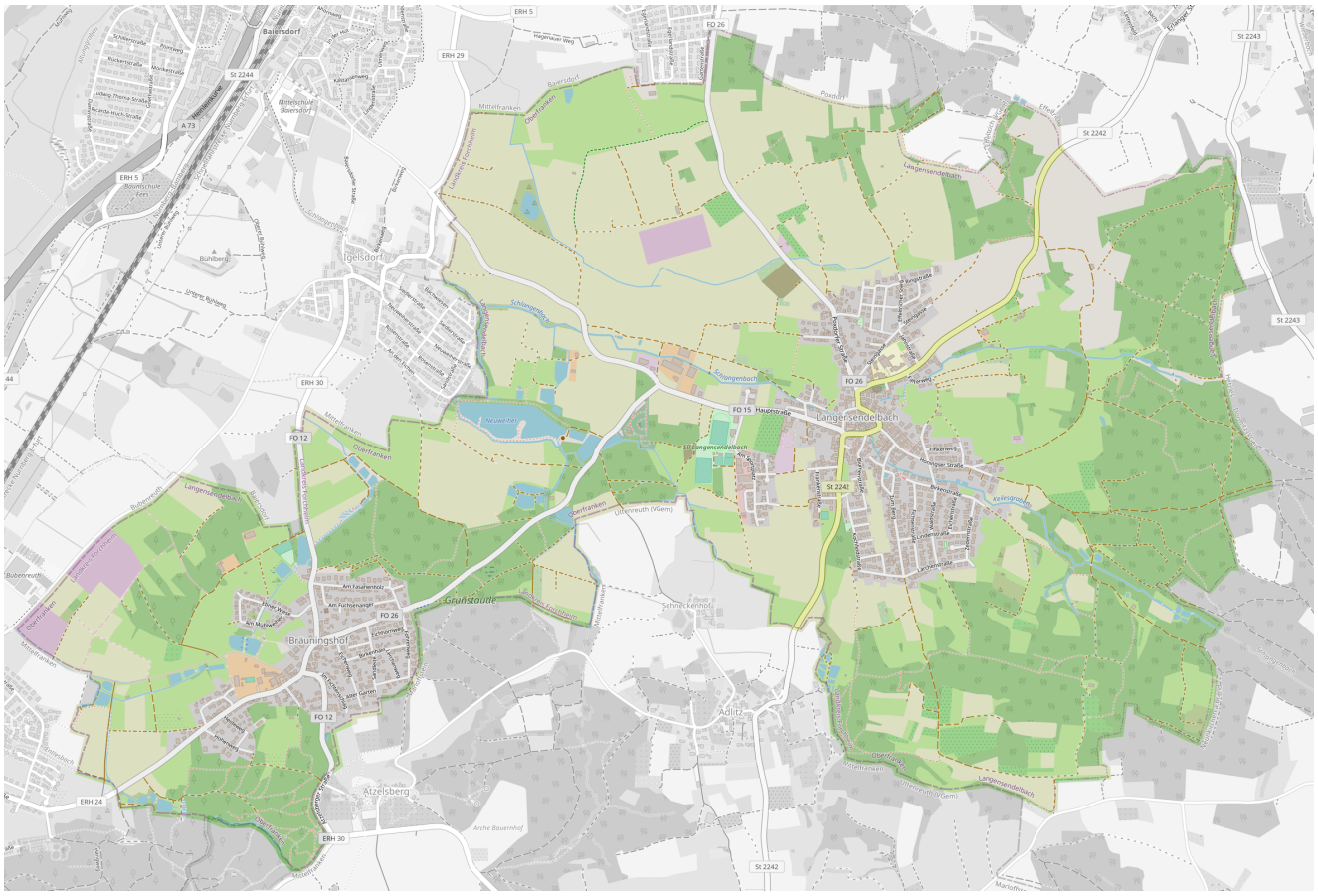
Anlass der Untersuchungen

Der Wert der historischen Siedlungsstruktur und Ortskerne sowie die Notwendigkeit zu deren Pflege und Erhalt ist vielen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Anliegen. Bereits Ende der 1990er Jahre wurden für den zentralen Ortsbereich von Langensendelbach Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und in deren Folge 1999 das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“ ausgewiesen. In Bräuningshof wurden ebenfalls gestalterische Anstrengungen im Kreuzungsbereich Dorfbrunnenstraße / Atzelsberger Straße umgesetzt, um den historischen Ortskern entlang der Durchgangsstraße besser zur Geltung kommen zu lassen.

Um nach über 20 Jahren wieder eine aktuelle Grundlage für die Gemeindeentwicklung zu schaffen, sollen zunächst im Rahmen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gesamtgemeindliche Zielsetzungen formuliert werden. Diese werden für das Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach" mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung konkretisiert und daraus im Weiteren Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.
Mit der Aufgabe wurde im März 2023 das Büro msh stadtplanung GbR aus Altdorf bei Nürnberg betraut. Die Begehungen und Kartierungen fanden darauf im Frühsommer 2023 statt.

Vorgehensweise bei den Untersuchungen

Nach einer Abstimmung mit 1. Bürgermeister und Verwaltung wurde die Bürgerschaft über das Mitteilungsblatt zu VU und ISEK informiert. Danach wurden Ortsbegehungen in beiden Ortsteilen durchgeführt, bei denen Daten zu einem festgelegten Kriterienkatalog erhoben wurden. Im bestehenden Sanierungsgebiet in Langensendelbach wurden die Daten z.B. zu Zustand, Sanierungsbedürftigkeit, etc. flurstücksgenau aufgenommen und dokumentiert. In allen Bereichen waren erste Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern möglich und gaben einen wichtigen und guten Einblick in die Fragestellungen vor Ort. Begleitend wurde eine Fotodokumentation erstellt.
In Form eines Experten- und Multiplikatorengesprächs konnten am 25.01.2024 Hinweise und Vorschläge von Vertreterinnen und Vertretern örtlicher Vereine, Initiativen oder aktiven Bürgerinnen und Bürgern gehört und aufgenommen werden.



Gemeindegebiet Langensendelbach
Quelle: openstreetmap.org, Bearbeitung: msh stadtplanung GbR

Rahmendaten

Gemeinde Langensendelbach

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Forchheim
Gemeindeteile:	Langensendelbach Bräuningshof
Einwohnerzahl (Stand 31.12. 2025):	3080 EW
Gesamtfläche:	9,58 km²
Bevölkerungsdichte:	322 EW/km²

Fläche Untersuchungsgebiet Fortschreibung VU:	18,24 ha (0,1824 km²)
Fläche Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“:	
bis 07/2026:	15,57 ha (0,1557 km²)
seit 07/2026:	18,24 ha (0,1824 km²)
Gebietserweiterung:	2,67 ha (0,0267 km²)

Anlass und Vorgehensweise

Eine Onlinebefragung, die über das Mitteilungsblatt der Gemeinde beworben und angekündigt worden war, wurde vom 01. bis 31. März 2024 durchgeführt.
Bestehende Untersuchungen und Planungsgrundlagen sowei weitere Daten z.B. zu Sozialstruktur, Infrastruktur, Verkehr, Kultur etc. wurden gesichtet und zusammen mit den bei den Ortsbegehungen gesammelten Informationen ausgewertet. In der Zusammenschau wurde damit eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) erarbeitet.
Die vorläufigen Ergebnisse aus VU und ISEK wurden am 05.12.2024 im Rahmen einer Bürgerwerkstatt den interessierten und zahlreich erschienenen Bewohnerinnen und Bewohnern vorgestellt.

Mit den Erkenntnissen aus der Bürgerwerkstatt und den zuvor erarbeiteten Ergebnissen wurden Grundlagen für das Leitbild „Langensendelbach 2035“ und ein dazu passender Maßnahmenplan entwickelt.
Daraus konnten in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Prioritäten gesetzt und eine Maßnahmenmatrix mit Finanzierungsplan entwickelt werden. Die Ergebnisse sind in Form von Rahmenplänen für den Ort Bräuningshof und den Ort Langensendelbach mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“ zusammengeführt und graphisch dargestellt.

Mit der Entwurfsfassung des Berichts wurden die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 03.06. bis 10.07.2026 beteiligt. Im gleichen Zeitraum bestand für die Bürgerschaft die Möglichkeit zur Einsichtnahme über die Homepage und bei der Gemeindeverwaltung. Alle darüber eingegangenen Hinweise wurden gelistet, gewürdigt und eingearbeitet.
In der Sitzung vom 28.07.2026 wurde die „Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Langensendelbach“ und das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ der Öffentlichkeit vorgestellt und durch den Gemeinderat Langensendelbach beschlossen.

Der Bericht steht in komprimierter Form auf der Homepage der Gemeinde Langensendelbach zum Download zur Verfügung.



Lage der Gemeinde im Landkreis Forchheim, südlich und westlich grenzt der Bezirk Mittelfranken an
Quelle: Wikipedia, Autor: Hagar66

Lage und Klima

Die Gemeinde Langensendelbach mit ihren beiden Hauptorten Langensendelbach und Bräuningshof befindet sich im äußersten Südwesten des Landkreises Forchheim und grenzt im Westen und Süden direkt an den Regierungsbezirk Mittelfranken und somit an Stadt und Landkreis von Erlangen an. Die Gemeinde wird dem Verdichtungsraum Nürnberg - Fürth - Erlangen zugerechnet. Da die Entwicklungsachse „Nürnberg - Bamberg - Coburg“ in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark an Bedeutung gewonnen hat, haben sich auch positive Auswirkungen sowie Folgeerscheinungen auf das Umland ergeben.

Die nächstgelegenen Städte zentralörtlicher Bedeutung sind das Oberzentrum Forchheim (1999 noch Mittelzentrum), ca. 6 km nordwestlich und die Stadt Erlangen (ca. 6 km südwestlich), die zusammen mit Nürnberg, Fürth und Schwabach eine Metropolregion bilden.

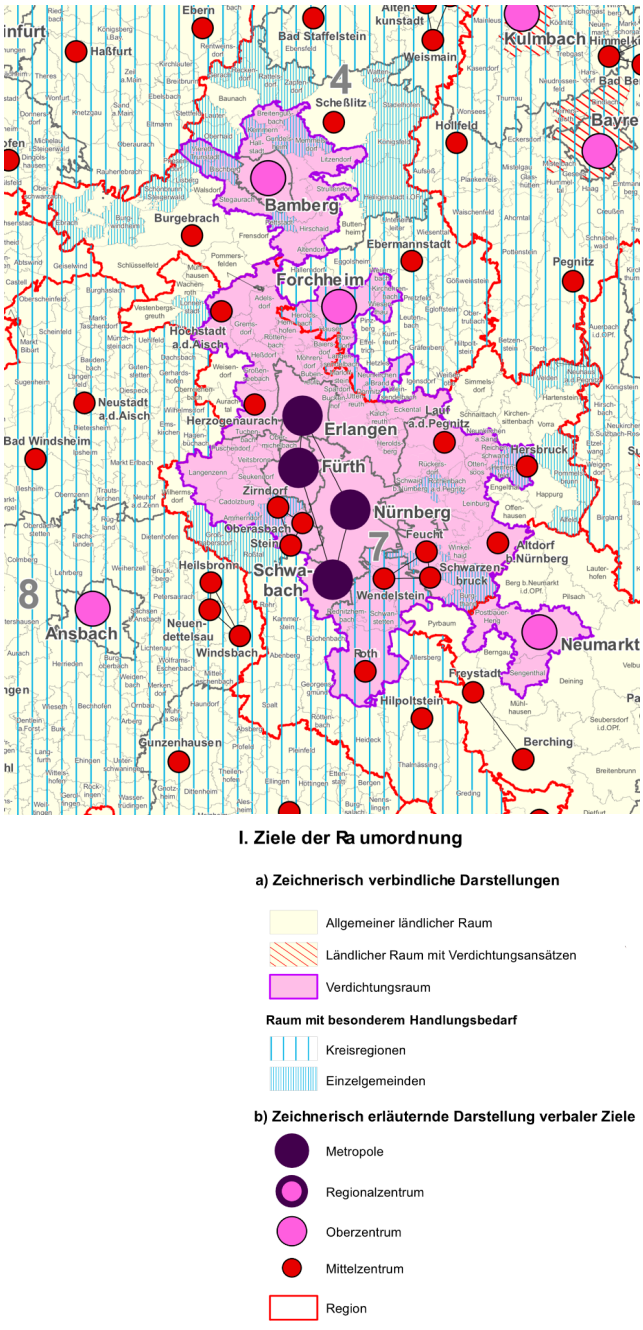
Von Süden bis Nordwesten grenzen die Nachbargemeinden Marloffstein (VG Uttenreuth) Bubenreuth und die Stadt Baiersdorf an, die bereits dem Regierungsbezirk Mittelfranken angehören. Die nördlich gelegenen Orte Effeltrich und Poxdorf sowie die östliche Nachbargemeinde Hetzles (VG Dormitz) und auch die Gemeinde Neunkirchen am Brand als das nächstgelegene Unterzentrum, gehören zum Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken.

Langensendelbach ist gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die wichtigen überörtlichen Straßenverbindungen für die Gemeinde sind die von Süden kommende Staatsstraße St 2242, von Erlangen in Richtung Fränkische Schweiz, sowie die von Südwesten kommende Kreisstraße FO 26, die von Bubenreuth und der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle A 73 Möhrendorf über Bräuningshof nach Langensendelbach führt.

Der öffentliche Personennahverkehr von und nach Langensendelbach ist durch das Busliniensystem des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) gewährleistet.
Innerhalb der Gemeinde befinden sich die Haltestellen in der Hauptstraße auf Höhe des Kirchweges sowie südlich des Untersuchungsgebietes in der Nürnberger Straße bzw. im Norden in der Steingasse.
Die nächsten Bahnhöfe mit S-Bahn-Anschluss liegen in Bubenreuth bzw. Baiersdorf an der Bahnlinie Nürnberg - Hauptbahnhof Bamberg, der Fernverkehrsanschluss kann über den Bahnhof Erlangen und dessen ICE-Anschluss erfolgen.

„Naturräumlich betrachtet gehört Langensendelbach zur Haupteinheit „westliches Albvorland“, genauer „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ und hier zu dem Teilraum „Vorland der nördlichen Frankenalb“. Das Vorland der nördlichen Frankenalb begleitet den westlichen Albabfall in einer Breite von 5-10 km.
Die Geländeoberfläche steigt nach Süden, Osten und Nordosten relativ steil an, während sie nach Nordwesten und Westen hin bei Langensendelbach flach und bei Bräuningshof etwas steiler in das Regnitztal abfällt. Die Höhenlagen reichen von ca. 280 m über NN bis ca. 380 m über NN. Bei Bräuningshof reicht ein Ausläufer des Rathsberges in das Gemeindegebiet.“ (Textübernahme aus VU 1999, Resch+Stiefler)

„Im überwiegenden Flächenanteil des Gemeindegebietes bildet Feuerletten mit Flugsand als dünne Decke den geologischen Untergrund. Teilweise treten Flugsandschichten mit Dünenbildung zwischen den Ortsteilen Bräuningshof und Langensendelbach auf. Schließlich sind Talfüllungen aus Sand, lehmigem Sand und Lehm im Bereich des Schlangenbaches, des Keilesgrabens sowie im Bereich verschiedener feuchter Mulden im Gemeindegebiet zu beobachten. Aus Keupersandstein, überwiegend Feuerletten, haben sich Böden mit anlehmigem Sand gebildet. Die Bodengütezahlen sind durchwegs relativ niedrig, sie liegen zwischen 30 und 39.



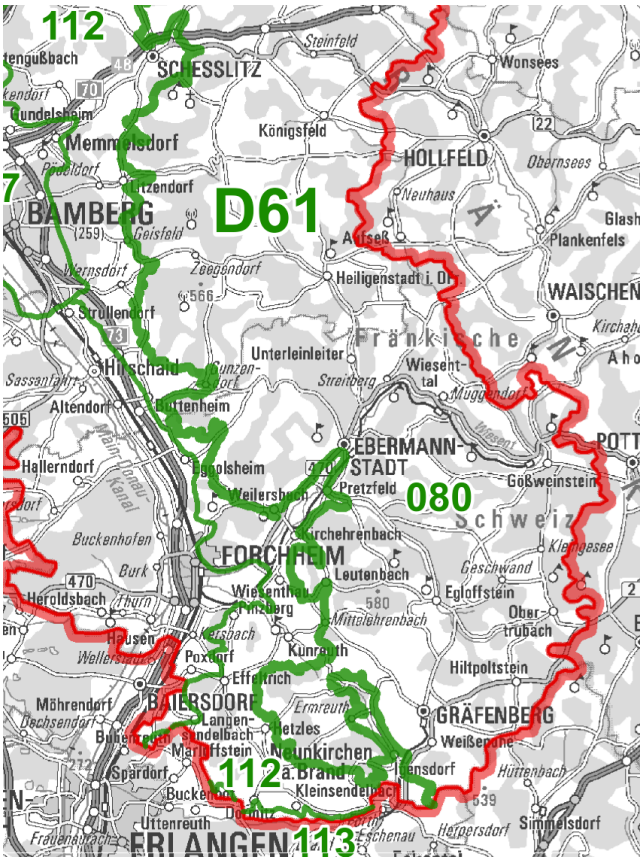
Langensendelbach ist noch Teil des Verdichtungsraumes im Landesentwicklungsprogramm (LEP), Quelle: LEP Bayern, Ziele der Raumordnung (2018)

Der Langensendelbacher Bereich weist ein für oberfränkische Verhältnisse relativ trockenes und warmes Klima auf. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 600 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 8 - 8,5 ° Grad. Die vorherrschende Windrichtung ist von Westen nach Osten.
Als nennenswerte Fließgewässer durchfließt der Keilesgraben und in seiner Verlängerung nach Westen der Schlangenbach das Gemeindegebiet von Langensendelbach. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung, das sich im Eigentum der Uferanlieger befindet. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Fischteiche. Den Schwerpunkt bildet der sogenannte „Neuweiher“ zwischen Langensendelbach und Igelsdorf. Kleinere Weiher befinden sich westlich von Bräuningshof.“ (Textübernahme aus VU 1999, Büro Resch+Stiefler)

Abgrenzung und Merkmale
Das Gemeindegebiet von Langensendelbach beschreibt einen Übergangsbereich vom in Nord-Süd-Richtung offenen Regnitztalbereich im Westen, über die leicht gewellten Flurflächen des sogenannten „Krenlandes“ hinweg, zu den relativ großflächigen Waldbereichen im östlichen und südlichen Gemeindebereich. Erlangen kann über Bräuningshof im Tal oder durch Marloffstein über den Berg und die ST2242 erreicht werden. Die Staatsstraße 2243 nach Neunkirchen a. Brand umfährt das Waldgebiet über Effeltrich weitläufig, der Ort Langensendelbach liegt beim Blick nach Osten malerisch in einem kleinen Talkessel.
Diese Lage hat auch den Ort mit Obst- und Ackerbau, Land- und Forstwirtschaft geprägt, das heute so geschäftige Regnitztal war früher weit weg. Mit dessen kräftigen wirtschaftlichen Aufschwung, besonders seit den 2000er Jahren hat sich das grundlegend geändert und die Gemeinde wurde als Wohnstandort entdeckt, mit stabilen Bevölkerungszahlen aber auch kräftig steigenden Grundstückspreisen weit über dem Durchschnitt der Umlandgemeinden.

Die Gemeinde ist in einem speziellen Spannungsfeld verortet. Sie ist einerseits dem Verdichtungsraum entlang der Linie Nürnberg- Bamberg der Regnitz zugeordnet, auf der anderen Seite gehört Langensendelbach bereits zum ländlichen Raum und als Teil von Oberfranken der Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf an. Einige Herausforderungen, vor die sich Gemeinde gestellt sieht, resultieren aus dieser besonderen Situation. Extrem hohe Baulandpreise kontrastieren mit dem ländlichen Umfeld und der dünnen Infrastruktur.

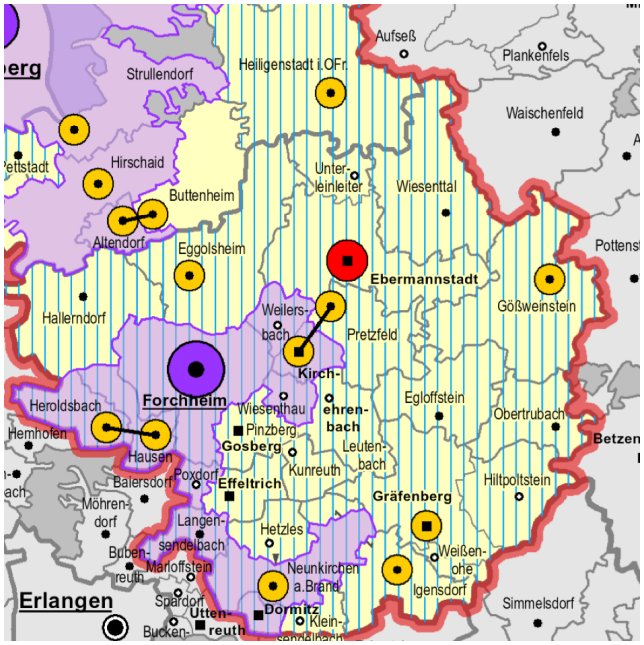
Abgrenzung und Merkmale



D61 Fränkische Alb
080 Nördliche Frankenalb

D59 Fränkisches Keuper-Liasland
112 Vorland der nördlichen Frankenalb
113 Mittelfränkisches Becken
115 Steigerwald
116 Haßberge
117 Itz-Baunach-Hügelland

Regionalplan Oberfranken West (4), Naturräumliche Gliederung, Ausschnitt
Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken West, 2018



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Grundzentrum

Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

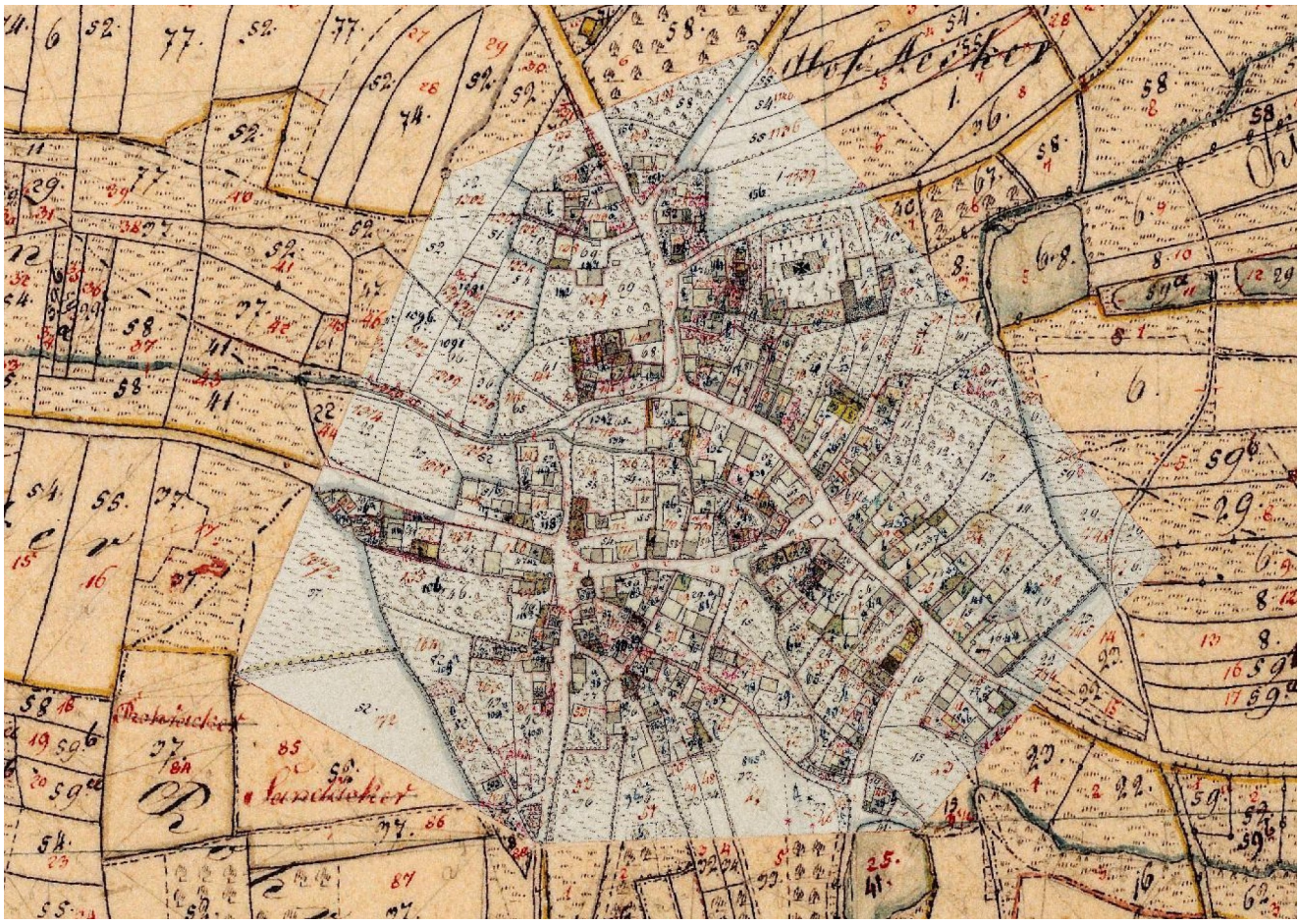
Oberzentrum

Mittelzentrum

Allgemeiner Ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Regionalplan Oberfranken West (4), Raumstrukturkarte, Ausschnitt
Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken West



Ort Langensendelbach, Uraufnahme (Ausschnitt)
Quelle: Bayernviewer, Bayerische Vermessungsverwaltung

Historische Entwicklung

„Erste Siedlungszeugnisse in Langensendelbach führen zurück in das 5. Jahrhundert. Aus dieser Zeit stammen Funde eines germanischen Doppelgrabes mit Grabbeigaben.
Mitte des 8. Jahrhunderts in der Zeit der Franken gehörte Langensendelbach wohl zum Königshof Forchheim. Die Urgemeinde der Bewohner Langensendelbachs war somit die Forchheimer St. Martinsgemeinde. Die erste urkundliche Erwähnung Langensendelbachs geht zurück auf den 13.07.1062. In der Schenkungsurkunde von Kaiser Heinrich IV. an den Bischof Gunther von Bamberg ist belegt, daß der Ort Forchheim „nebst allem Zubehör“ zur freien Nutzung an die Kirche geht. In der Urkunde werden 37 Ortschaften erwähnt, darunter auch das damalige Sentelbach.



Ortsansicht aus Nordost, Historische Luftaufnahmen, undatiert
Quelle: Gemeindeverwaltung Langensendelbach

Historische Entwicklung

Im 12. Jahrhundert erhält der Ortsname die Vorsilbe „Langen“ zur Unterscheidung von Kleinsendelbach. Gegen Ende des 13. Jahrhunderts erfuhr Langensendelbach die Zuordnung zur neu gegründeten Hofmark Neunkirchen. Im Jahr 1433 wird die bestehende Kapelle in Langensendelbach zu einer kleinen gotischen Kirche umgebaut. 1448 wird Langensendelbach in den Krieg zwischen dem Markgrafen Albrecht Achill gegen die Reichsstadt Nürnberg verwickelt und wie auch die Nachbarortschaften Kersbach und Baiersdorf abgebrannt. Auch der Krieg 1553 führte eine Zerstörung Effeltrichs und Langensendelbachs mit sich. Aus diesem Grund begann man mit dem Bau einer Friedhofsbefestigung mit zusätzlichem Wassergraben.

Im Zuge der Neuorganisation des Bistums bekommt Langensendelbach 1611 eine selbständige Pfarrei mit eigenen Pfründen. Später zählen auch Marloffstein, Adlitz, Atzelsberg, Bräuningshof, Schneckenhof und Igelsdorf dazu.

Von 1630 - 1634 ist Franken besonders vom Dreißigjährigen Krieg betroffen. Zusätzlich wütet 1632 - 1634 die Pest und läßt Dörfer veröden und Äcker brachliegen. Langensendelbach wird in diesem Zeitraum völlig zerstört.

Aus einer Kirchenrechnung ist die erste Erwähnung eines Schulhauses in Langensendelbach ersichtlich, welches 1654 / 55 abbruchreif ist. Mit einem Neubau innerhalb der Wehrmauer wird begonnen. Auch ein Pfarrhaus wird 1708 / 09 gebaut, im Jahr 1718 wird die Kirche umgebaut. Die Erneuerung des Turmes findet 35 Jahre später statt.

Durch die Ämterneuordnung in Bayern von 1808 - 1837 wird Langensendelbach bis 1839 vom Landgericht Gräfenberg verwaltet, danach vom Landgericht Forchheim. Für die Finanzverwaltung bleibt jedoch das Rentamt Neunkirchen zuständig. 1813 finden die ersten Wahlen von Gemeindevertretern statt.



Kreuzung Hauptstraße/ Honingser Straße



Hauptstraße mit hist. Stadel Hauptstraße 3



Kreuzung Hauptstraße / Igelsdorfer Weg mit Poxdorfer Straße, rechts oben



Hauptstraße mit Pfarrgasse



Sperberweg (li) und Blumenstraße (re), Blickrichtung Süd

Historische Luftaufnahmen von Ortssituationen, undatiert
Quelle: Gemeindeverwaltung Langensendelbach



Hochwasser in Langensendelbach, 21.07.2007
Quelle: FFW Baiersdorf

Das 200 Jahre alte Schulhaus wird 1856 abgerissen und durch ein neues ersetzt. Nach einer Sprengung entdeckt Pfarrer Wölfel 1896 unter den Friedhofsmauern das oben erwähnte germanische Körpergrab, dem silberne Halsringe und ein Tonkrug beigefügt sind. Der Erweiterungsbau der Kirche nach den Plänen des Architekten Michael Kurz wird von 1912 bis 1915 realisiert.
Der Bau der Wasserversorgungsanlage und der Kanalisation wie auch der Ausbau des Straßennetzes nach Effeltrich, Baiersdorf, Poxdorf und Bräuningshof wird 1955 in Angriff genommen, ebenso der Aus- und Umbau der Ortsdurchfahrt.
Das 1963 eingeweihte neue Schulgebäude wird schon 1976 erweitert. Gleichzeitig werden Kindergarten und Jugendheim fertiggestellt. Ein Jahr später finden die Einweihungsfeierlichkeiten für den neuen Friedhof mit Aussegnungshalle statt.
Der Ortsteil Igelsdorf wird im Zuge der Gebietsreform aus der Gemeinde Langensendelbach ausgegliedert. 1978/79 wird eine neue Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Effeltrich, Poxdorf, Geiganz und Langensendelbach gebildet, die im Januar 1980 jedoch wieder aufgehoben wird.“
(Textauszug aus VU 1999, Büro Resch + Stiefler, Bayreuth)

In der jüngeren Vergangenheit dürfte die Hochwasserkatastrophe vom 21.07.2007 das einschneidendste Ereignis in der Gemeindegeschichte darstellen. An jenem Abend fielen innerhalb von vier Stunden mehr als 200 Liter pro Quadratmeter. Das entspricht ca. einem Drittel der gesamten Jahresniederschlagsmenge, die zwischen 600 und 650 Liter pro Quadratmeter liegt. Alle Bäche, besonders der Schlangenbach treten über die Ufer und führen zu Überschwemmungen und Beschädigungen. Die gesamten Wassermengen sammeln sich im Regnitzgrund und rufen vor allem im Umfeld von Baiersdorf schwere Verwüstungen hervor.

Historische Entwicklung

Adäquate Schutzmaßnahmen konnten bis zum jetzigen Zeitpunkt nur in wenigen Bereichen realisiert werden. Im Ortskern wurde durch den gemeindlichen Erwerb eines Anwesens Hauptstraße 14 am Schlangenbach die Möglichkeit geschaffen, um in Zukunft durch weitere Wasserbaumaßnahmen eine bessere Wasserableitung zu ermöglichen.

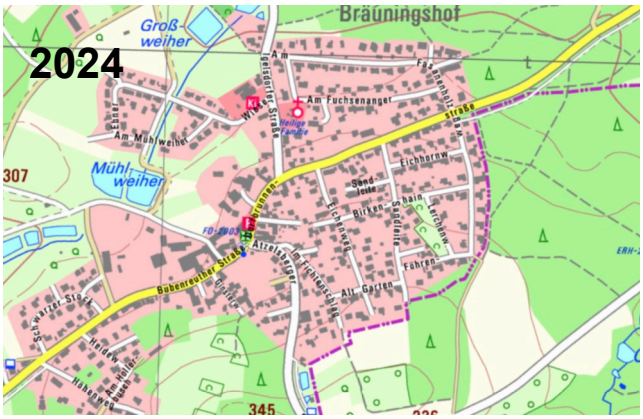
In den beiden Ortsteilen Bräuningshof und Langensendelbach wurden zentral gelegene und neu gestaltete Ortsplätze geschaffen, die jetzt die Ortsmittelpunkte aufwerten und deutlicher markieren.
Durch die Grundschule Langensendelbach und Marloffstein ist die Gemeinde Langensendelbach Schulstandort mit getrennt angebotenen Mittagsbetreuungen.

Der verhältnismäßig späte Bevölkerungszuwachs der Gemeinde ist eher ungewöhnlich. Am Beispiel von Bräuningshof läßt sich ablesen, wie erst in den 1970er Jahren die Ortserweiterung und -entwicklung einsetzt. In kurzer Zeit werden im Verhältnis zu den Ortskernen sehr große Siedlungsareale ausgewiesen, die schrittweise bis in die Gegenwart erweitert werden (z.B. Ebner Wiese in Bräuningshof).
Mit den Siedlungserweiterungen entstand in Bräuningshof sogar in den Jahren 1973/74 eine neue Kirche (Hl. Familie) und später ein Kindergarten, heute Kinderhaus. Diese Einrichtung hat einen positiven Einfluss auf den Wohnstandort Bräuningshof /Langensendelbach.
Durch massive Umstrukturierungen im Bistum Bamberg und die Abberufung des Pfarrers ist die Pfarrstelle in Langensendelbach seit Januar 2026 verwaist und wird zukünftig von Effeltrich aus betreut. Neben der Umstellung in den sozialen Abläufen befindet sich nun auch das Pfarrhaus in Langensendelbach in Leerstand.









Quelle: BayernAtlas, https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&t=ba&mid=1

Historische Bedeutung und Denkmalschutz

In der Gemeinde Langensendelbach sind laut Auszug des Landesamts für Denkmalpflege in Bayern insgesamt 19 Baudenkmäler und 18 Bodendenkmäler verzeichnet. Die Denkmaldichte ist damit im Vergleich mit dem Umland erstaunlich gering. Lediglich sechs Gebäude sind in Langensendelbach als Baudenkmäler verzeichnet und im Folgenden aufgelistet:



Hauptstraße 3
Bild: msh stadtplanung GbR



Hauptstraße 6
Bild: msh stadtplanung GbR



Kirchweg 6a, Pfarrhaus
Bild: msh stadtplanung GbR

Rechts: Auszug aus dem Denkmalviewer Bayern, letztmalig abgefragt am 05.08.2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler, Bodendenkmäler

Für den Ortsteil Langensendelbach:

Hauptstraße 6

Bauernhaus, giebelständiger erdgeschossiger Sandsteinquaderbau, Satteldach mit Fachwerkgiebel, geohrtes Haustürgewände, 18. Jh., nachqualifiziert, D-4-74-146-2

Kirchweg 6

Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau, verputzt, 1711. Nachqualifiziert, D-4-74-146-5

Kirchweg 6 a; Kirchweg 6a

Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, zweischiffiges Langhaus mit halbrund geschlossenem Chor, Massivbau mit Satteldach, Chor mit Mansardwalmdach, in barockisierendem Jugendstil 1913-15 von Michael Kurz, unter Beibehaltung des ehem. Chorturms (im Kern 1433, erneuert 1753) als Ostabschluss des Seitenschiffs an der Südseite, Sandsteinquaderbau mit Zwiebelhaube; mit Ausstattung; am Turm neugotischer Ölbergkapelle, bez.1890; Kirchhofeinfriedung aus Sandsteinquadermauerwerk, bez. 1880; neugotische Kreuzigungsgruppe bez. 1879; südlich der Kirche: drei Grabdenkmäler, zwei bez. 1786 und 1790; sowie Kriegerdenkmäler für die Gefallenen des 1. Weltkriegs, und des 2. Weltkriegs. Nachqualifiziert, D-4-74-146-6

Nähe Hauptstraße

Hierzu erdgeschossiges Stallgebäude, Fachwerkbau mit Schopfwalm u. Klebdächern, 18. Jh., nachqualifiziert, D-4-74-146-1

Nähe Nürnberger Straße

Marienkapelle, Sandsteinquaderbau mit Walmdach, bez. 1715; mit Ausstattung. Nachqualifiziert, D-4-74-146-8

Berggarten

Feldhüterhäuschen, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, steinernen Giebeln und verzahnten Ecken, 2. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert, D-4-74-146-25

Historische Bedeutung und Denkmalschutz

Bei den weiteren Einzeldenkmälern handelt es sich um Kunst- und Kulturdenkmäler wie Brunnenanlagen, Kreuze, Statuen, Bildstöcke sowie bedeutsame Grenz- und Wegsteine.
Bei den 18 Bodendenkälern sind neben den Siedlungen und Freilandstationen unterschiedlicher Zeitstellungen, die untertägigen Bauteile der spätmittelalterlichen Pfarrkirche St. Peter und Paul und der frühneuzeitlichen Marienkapelle von Langensendelbach zu nennen.



Kirche St. Peter und Paul mit Kreuzigungsgruppe an der Fränkische-Schweiz-Straße
Bild: msh stadtplanung GbR

Für den Ortsteil Bräuningshof:
Im Ortsteil Bräuningshof sind nur zwei historische Laufbrunnen im Ortskern entlang der Verbindungsstraße Bubenreuth/Langensendelbach als Einzeldenkmäler gelistet, die auch das kleine historische Siedlungszentrum markieren.
Dorfbrunnenstraße 1

Laufbrunnen, Brunnensäule und rechteckiger Trog, Gusseisen, historisch, Ende 19. Jh., D-4-74-146-13

Nähe Bubenreuther Straße

Laufbrunnen, Brunnensäule und rechteckiger Trog, Gusseisen, historisch, Ende 19. Jh., D-4-74-146-12

(Denkmalliste für Langensendelbach, siehe Anhang)



Bräuningshof, Laufbrunnen an der Bubenreuther Straße
Bild: msh stadtplanung GbR

Das südlich gelegene und in Luftlinie nur ca. 300m entfernte Einzeldenkmal Schloss Atzelsberg ist zusammen mit seinen Nebengebäuden bereits der Nachbargemeinde Marloffstein zugeordnet, da die südliche Bebauungsgrenze in Bräuningshof auch die Gemeindegrenze darstellt.



Bräuningshof, Laufbrunnen an der Dorfbrunnenstraße
Bild: msh stadtplanung GbR

Die Zahl der eingetragenen Bau- und Kunstdenkmäler in der Gemeinde ist gering, die Denkmäler sind eher unauffällig.
Gleichzeitig konnten die beiden Orte durch die Randlage zum Siedlungsstrang Erlangen-Forchheim ihre bäuerliche Struktur mit ihrem vorherrschenden Obstbau und ihrem dörflichen Charakter bewahren und wirken auch heute noch nicht zersiedelt oder durch auffällige Gewerbegebiete gestört. Durch die bäuerliche Nutzung der Landschaft ist in weiten Teilen eine Kulturlandschaft erhalten geblieben, die heute das Umfeld der Siedlungen prägt und mindestens genauso viel wie bauliche oder künstlerische Denkmale zu den kulturellen Werten der Gemeinde beiträgt.
Daher muss in Zukunft speziell darauf geachtet werden, dass der Landschaftseindruck und der scharf abgegrenzte Übergang von Siedlung zur Landschaft nicht durch unvorsichtig gesetzten Gewerbe- oder Wohngebieten an mehreren Stellen aufgeweicht oder zerstört wird.











Ortssituationen Langensendelbach (v. oben n. unten)
- Dorfkirche St. Peter und Paul,
- Baudenkmal Hauptstr. 3,
- Rathaus Kirchenweg 1,
- Dorfplatz an der Hauptstraße,
- Dorfweiher beim Feuerwehrhaus
Bilder: msh stadtplanung GbR

Ortsspezifische Bestandsaufnahme

a. Ort Langensendelbach

Ortsbild und Struktur

Der Ort Langensendelbach ist ein Haufendorf. Sein Zentrum ist rund um eine Stelle entstanden, an der der Keilesgraben, der kurz darauf Schlangenbach genannt wird, etwas langsamer fließt. Dieser Siedlungsbereich wird heute noch durch die Hauptstraße und den Igelsdorfer Weg eingerahmt.

Das Ortszentrum wird aus einigen Bauerngehöften gebildet, die alle an den Keilesgraben angrenzen. Folgende 10 Anwesen hatten in diesem Kernbereich direkten Zugang zum Bach: Hauptstraße 4, 4a, 6, 8, 12, 14, 16 und 18 sowie Igelsdorfer Weg 1 und 3.
Auffällig ist, wie nahe damals an den Bach gebaut wurde. Etwaige Hochwassermassen konnten scheinbar anderweitig abfließen, so dass die Anrainergebäude nie ernsthaft in Gefahr waren.
In den historischen Plänen ist im Oberlauf eine flache, weiherartige Aufstauung im Straßenbereich der heutigen Hauptstraße auf Höhe der Hausnummer 12 zu erkennen.
Rund um diesen zentralen Kern sind in der Uraufnahme in den jeweiligen Kreuzungsbereichen weitere verdichtet bebaute Bereiche zu erkennen, am auffälligsten zwischen der heutigen Nürnberger- und Blumenstraße.
Ansätze einer planvollen Ortserweiterung mit standardisiertem Bebauungsschema sind vor allem am Anfang der Honingser Straße vorhanden. Besonders auf der nordöstlichen Straßenseite sind Dreiseithöfe ähnlichen Zuschnitts vorhanden, die alle ein rückseitig querstehendes Scheunengebäude mit Durchfahrt aufweisen und deren Gartenfluren in die ehemals freie Landschaft übergehen.
In der nördlichen Einbuchtung des s-förmigen Verlaufs der Hauptstraße/ Fränkische-Schweiz-Straße befindet sich der Siedlungsbereich, der in Kirchennähe und ebenfalls entlang eines kleinen Bächleins entstanden ist. Dieses wurde durch drei Weiher gespeist und floß einst am Pfarrhaus vorbei, wo es heute noch erkennbar ist, westlich in Richtung Hauptstraße und von dort offen auf der Straße über den Igelsdorfer Weg in den Schlangenbach.
Die historisch bedingte, recht zögerliche Siedlungsentwicklung folgte lange Zeit in pragmatischer Weise den topografisch und geografisch bestehenden kleinsträumigen Vorgaben.



Ort Langensendelbach mit Sanierungsgebiet im Ortskern und Einteilung in Siedlungsbereiche
Quelle: Gemeinde Langensendelbach
Bearbeitung: msh stadtplanung GbR

Bedeutende Siedlungserweiterungen entstanden erst ab Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, zuerst in Folge der Flüchtlingswelle nach dem 2. Weltkrieg mit einer gleich darauf folgenden ca. zehnjährigen Stagnation auf einem Niveau von ca. 1260 Einwohnern. Danach zeigten sich teilweise außergewöhnliche Steigerungen mit den Höchstwerten zwischen 1970 und 1987 und einer Bevölkerungsanstieg von ca. 1.000 Personen in 17 Jahren, was einer Erhöhung von ca. 66 Prozent entspricht. Konträr zu vielen anderen Gemeinden hielt der Anstieg auch danach kontinuierlich an und das Schreckgespenst des Bevölkerungsschwunds war in der Gemeinde Langensendelbach trotz ländlicher Lage noch nie ein Thema.
Die Gebiete „Am Sportplatz“ und im Bereich „Ringstraße/Am Ziegelfeld“ kamen erst ab Ende der 1990 Jahre hinzu und entwickelten sich nur langsam. Bis heute sind nicht nur im Umfeld zwischen „Am Ziegelfeld“ und „Effeltricher Steig“ noch zahlreiche Bauplätze vorhanden.

Während sich manche Außenbereiche teilweise sehr dynamisch entwickelten, verharrten weite Bereiche des Siedlungskerns von Langensendelbach in ihrem Bestand. Manche von ihnen, überwiegend die ältesten wurden nur noch sporadisch gepflegt, zahlreiche ehemals bäuerlich genutzte Gebäude fielen sogar leer. Der Leerstand einiger Gebäude entlang der Hauptstraße ist dabei besonders auffällig. Die Gestaltung des Dorfplatzes durch Abriss von bestehenden, baufälligen Gebäuden kann nur teilweise eine gewachsene Ortsmitte ersetzen. Trotzdem ist das Ortszentrum jetzt erkennbar und ein gestalteter Platz für gemeinsame Feste mit abgetrennter Bushaltebucht und einigen Parkplätzen vorhanden.
Bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteilbereiche sind im Folgenden Stärken und Schwächen sowie Potentiale und Defizite beschrieben.

Vertiefte Ortsanalyse nach Teilbereichen

Ort Langensendelbach (LSB)

LSB Ortsmitte

Stärken:

Nahversorgung und Infrastruktur des Ortes in ausreichendem Maße vorhanden und sehr zentral gelegen, Schule und Betreuungseinrichtungen gut erreichbar, vieles auch fußläufig verbunden. Eigentümer sind überwiegend auch Bewohner der Immobilien.

Schwächen:

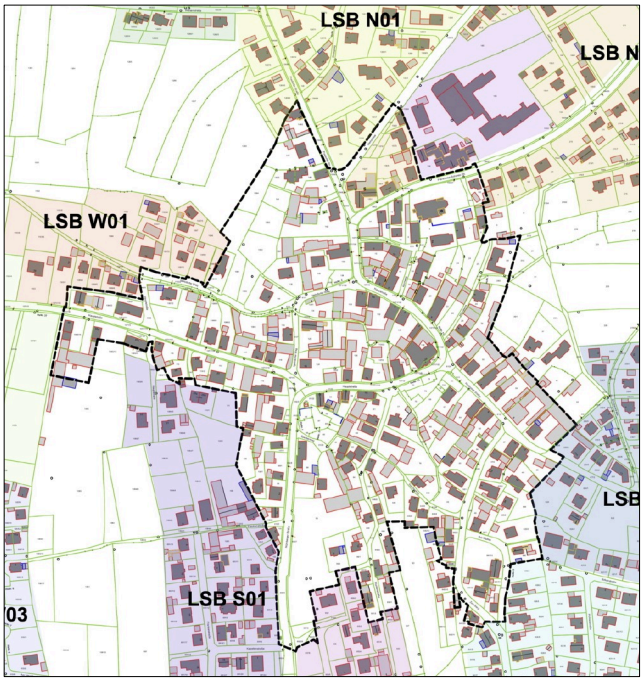
Ein Ortskern im eigentlichen Sinn ist nicht vorhanden, wenig eigenständiger Ortscharakter, keine Wohn- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen vorhanden, Gemeindebibliothek in Zwischennutzung untergebracht, ungelöste Hochwassersituation.

Potentiale:

Gemeinde mit Bevölkerungswachstum, mögliche Bau- und Siedlungsflächen noch vorhanden (erschlossen und noch nicht erschlossen), Innenentwicklung möglich und notwendig.

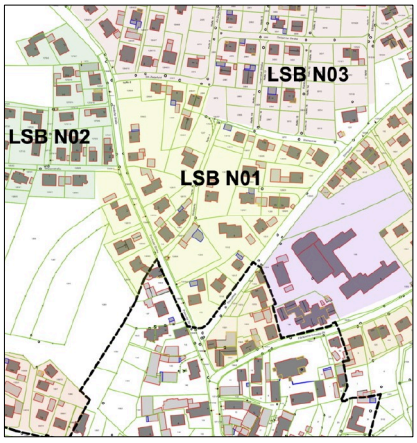
Defizite:

Historische bäuerliche Gebäudestruktur ist bedroht und gefährdet (Scheunen mit Leerstand oder Mindernutzung), für den Baubestand der Nebengebäude ist mit stark steigendem Sanierungsbedarf oder mit enormen Strukturänderungen zu rechnen (Brachflächen bzw. Neubauten), Ortsabschluss ist in allen Bereichen durch stückweise weitere Erschließung von Wohnbauflächen gefährdet. Bestand der gewerblichen (Läden, Gaststätten) und sozialen Nahversorgung (Ärzte, Betreuung) ungewiss.











LSB N 01

Stärken:

Zentral gelegen, direkte Nähe zur Nahversorgung und Post, Schule, begrünt, integrierter Standort.

Schwächen:

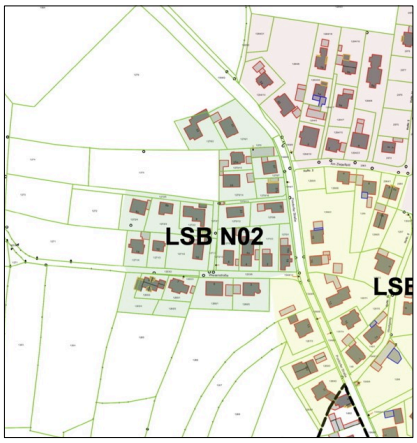
Grundstücke der Straßenanlieger Poxdorfer Str. mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, zufällig entstandene Struktur.

Potentiale:

Entwicklung der Leerstände Poxdorfer Str. 4 und FINr. 1298 zu einem Standort für Generationenwohnen.

Defizite:

Wohnqualität nur von Größe und Lage des Grundstücks abhängig.





LSB N 02

Stärken:

Ortsnahe Siedlungserweiterung

Schwächen:

Kein planvoller Ausbau, enge Zufahrten, nicht abschließend ausgebaut, kein Ausbaustandard im öffentlichen Raum angewendet.

Potentiale:

Besondere Potentiale nicht erkennbar

Defizite:

Weitere schleichende Siedlungstätigkeit zu befürchten, Ortsabrundung und planvolles Vorgehen nicht erkennbar. Zusammenwachsen mit Igelsdorfer Weg ist nicht ausgeschlossen.

Auf Doppelseite: Einteilung in Siedlungsbereiche in der Gemeinde Langensendelbach
Quelle Plangrundlage: Gemeinde Langensendelbach, Grafik und Bilder: msh stadtplanung GbR

LSB N 03

Stärken:

Ortsnahe Siedlungserweiterung, planvolle Erschließung

Schwächen:

Lange Besiedlungszeit, viele unbebaute Grundstücke, oft verhältnismäßig kleine Parzellen.

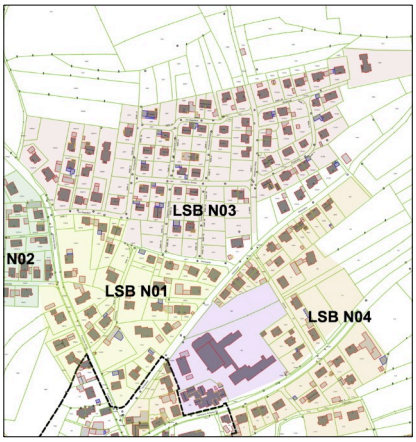
Potentiale:

Baugrundstücke für weitere Ansiedlungen noch vorhanden.

Defizite:

Kein Bebauungsgebot vorhanden. Langfristig erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke vorhanden, Erschließungskosten amortisieren sich nicht.

Bei Endausbau sehr dichte Bebauung ohne öffentlichen Spiel- und Freiflächenbereich im Siedlungszentrum.





LSB N 04

Stärken:

Integrierter Schulstandort, auch von südlichen Wohngebieten gut erreichbar. Ausreichend Bewegungsflächen vorhanden, Parkplätze vorhanden.

Schwächen:

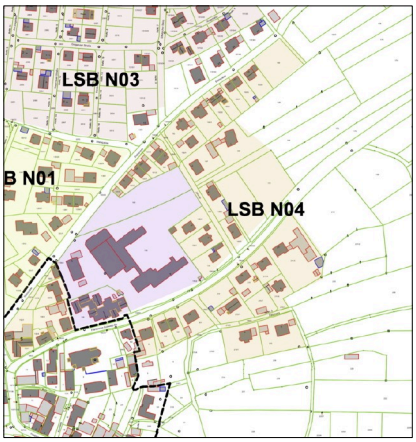
Weitere Bauflächenerschließungen am östlichen Ortsrand und in den dahinterliegenden Flächen sind erwartbar. Nutzung und Aufteilungen erfolgen ohne Masterplan, Post und Bücherei an erschwert auffindbaren Standorten.

Potentiale:

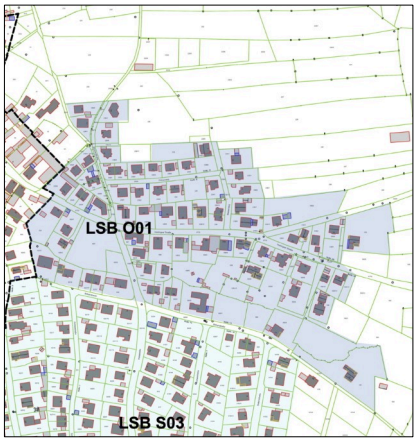
Siedlungserweiterungsflächen noch vorhanden, Ortsabrundung möglich, Fußwegeverbindungen.

Defizite:

Siedlungsentwicklung wirkt zufällig, Planung und Steuerung nicht erkennbar.









LSB 0 01

Stärken:

Ursprünglich planvolle Erschließung

Schwächen:

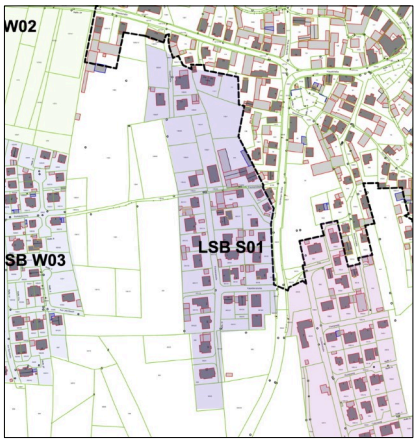
Siedlungserweiterungen parzellenweise ohne erkennbare Struktur.

Potentiale:

Noch einige Siedlungserweiterungsbereiche im nördlichen Bereich möglich, Ortsabrundung.

Defizite:

Siedlungsentwicklung an den Randbereichen wirkt zufällig, Planung und Steuerung nicht erkennbar, führt zum "Ausfransen" und somit zu immer weiteren Begehrlichkeiten für Bauland.





LSB S 01

Stärken:

Kleiner Siedlungsbereich

Schwächen:

Erschließungsstraßen teilweise beengt, Endbereiche teilweise ohne Straßenbefestigung und -gestaltung. Ungeplante Erweiterungszonen für Wohnbebauung sind zu erwarten, Siedlung konnte kein eigenständiges Gepräge entwickeln.

Potentiale:

Siedlungserweiterung Richtung Ortskern (Hauptstraße) noch möglich, Schließung von Lücken.

Defizite:

Weitere Siedlungsentwicklung wirkt zufällig, Planung und Steuerung nicht erkennbar. Zusammenwachsen mit Siedlung "Am Sportplatz" ohne verbleibende Freiflächen kritisch.

Auf Doppelseite: Einteilung in Siedlungsbereiche in der Gemeinde Langensendelbach
Quelle Plangrundlage: Gemeinde Langensendelbach, Grafik und Bilder: msh stadtplanung GbR

LSB S 02

Stärken:

Geplant angelegter Siedlungsbereich der 1980er und 1990er Jahre, kirchliches Gemeindezentrum mit guter Lage und Waldspielplatz. Siedlungsbereich mit eigenständigem Gepräge.

Schwächen:

Fortschreitende Bebauung Richtung Ost und Süd,
Wohnwert sinkt dadurch.

Potentiale:

Erweiterung der Siedlungsfläche im Innenbereich möglich, Erweiterungen wurden eingeplant und erfolgen nicht planlos.

Defizite:

Schwindende Freifläche FlNr. 840, Verringerung der Wohnqualität, Veränderung des Kleinklimas, Verlust des einheitlichen Charakters durch größere Kubaturen der Gebäude.





LSB S 03

Stärken:

Relativ großer Siedlungsbereich mit noch klaren Siedlungsgrenzen, aber Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten an den Flurstücken bereits erkennbar. Schule und Kita über wenig befahrene Wege erreichbar.

Schwächen:

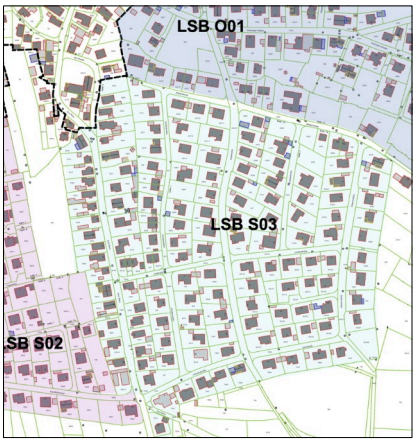
Ohne Siedlungszentrum, Straßenquerschnitte teilweise überdimensioniert, fehlende Gestaltqualität im öffentlichen Raum.

Potentiale:

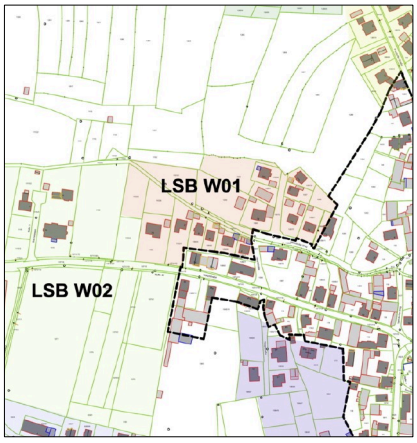
Zukünftige Nachverdichtung in den Bungalowbereichen wäre ohne weitere Versiegelung möglich. Gut begrünte Siedlungsstruktur, Neubauten auch ohne wesentliche Charakterveränderung möglich. Wohnwert durch Hanglage und Nähe zu Wald- und Wiesengebieten.

Defizite:

Eintönige Siedlungsstruktur, Generationenwechsel steht an, Sanierungsbedarf wird großflächig ansteigen.









LSB S W 01

Stärken:

In zweiter Reihe gelegen, ruhig, teilweise freie Blicke in die Bachaue und die Felder, Nähe zum Ortszentrum.

Schwächen:

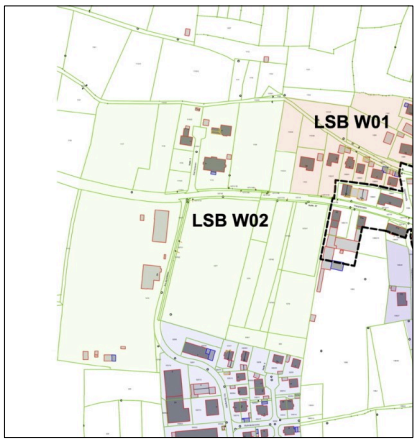
Fehlende durchgehende Gestaltung, Erweiterung durch Baugrundstücke unstrukturiert.

Potentiale:

Hanglage am Schlangenbach.

Defizite:

Schleichende unstrukturierte Siedlungserweiterung, teilweise Hochwassergefährdung.





LSB S W 02

Stärken:

Trotz Bebauungen hoher Grünflächenanteil, Ortseingang nicht durch Gewerbegürtel beeinträchtigt.

Schwächen:

Einzelne Solitärgebäude bereits vorhanden.

Potentiale:

Ortseingangsbegrünung noch möglich, vorhandenes zurückgesetztes Gewerbegebiet stört nicht.

Defizite:

Durch vorgeschobene Bebauungen ist die weitere Bebauung des Ortseingangs möglich, mögliche Gebäudegroßstrukturen (Gewerbegebäude) können den Ortseingang negativ verändern.

Auf Doppelseite: Einteilung in Siedlungsbereiche in der Gemeinde Langensendelbach
Quelle Plangrundlage: Gemeinde Langensendelbach, Grafik und Bilder: msh stadtplanung GbR

LSB S W 03

Stärken:

Versuch eines kombinierten Wohn- und Gewerbegebiets.

Schwächen:

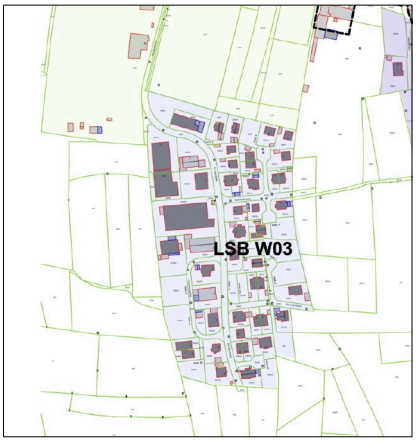
Siedlungseingang gestalterisch unzureichend, Arbeitsareal (westlich) und Wohnareal (östlich) existieren gestalterisch ohne Berührungspunkte oder Verflechtung.

Potentiale:

Ausbau und Erweiterung für Bereiche Wohnen und Gewerbe noch möglich.

Defizite:

Siedlungseingang ist überwiegend festgelegt, gestalterische Verbesserung des Ortseingangs notwendig, Erreichbarkeit nur über eine Stichstraße.





Ort Langensendelbach: allgemeine Qualitäten

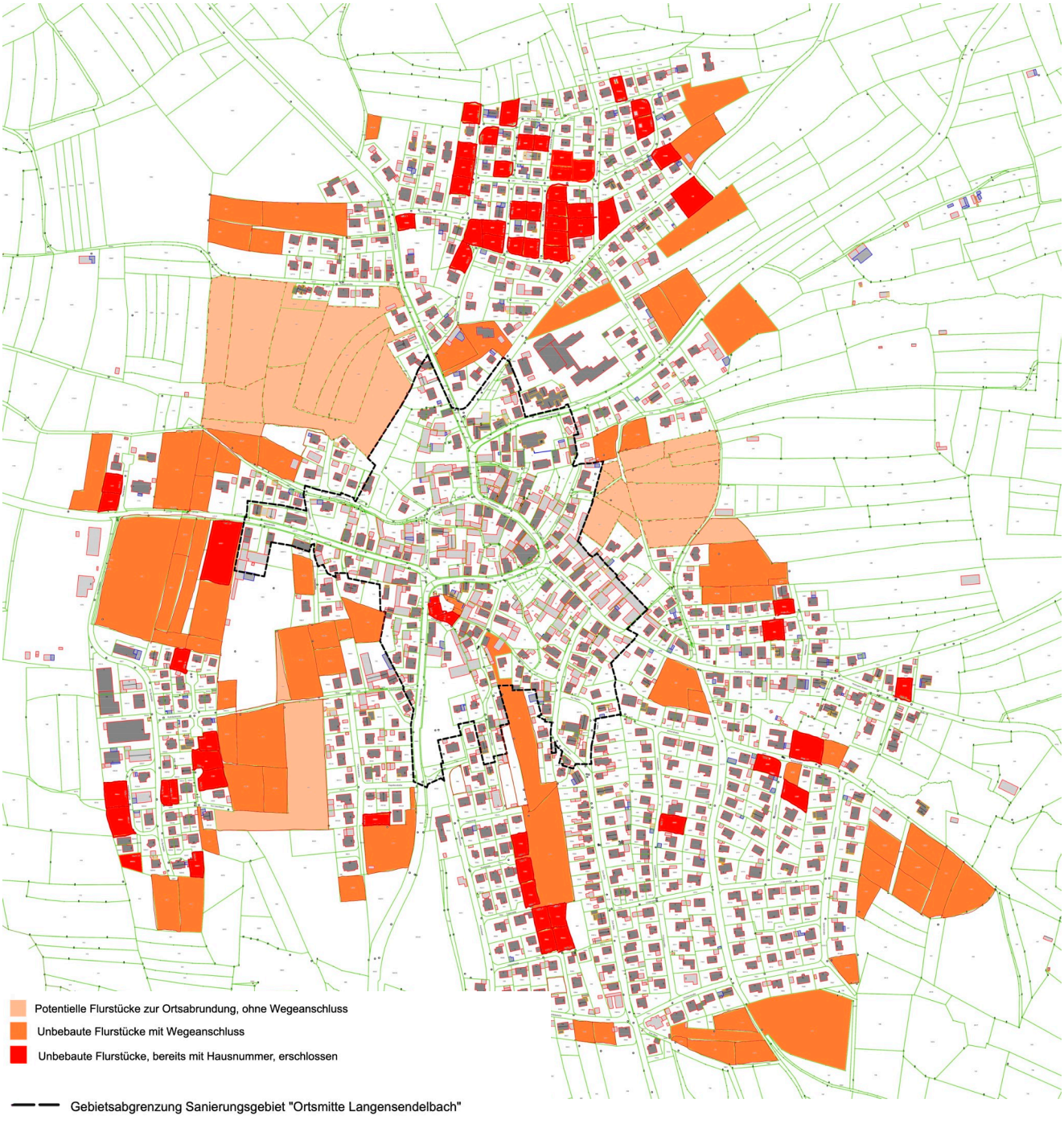
- Bis jetzt keine auffälligen Gewerbegebiete an den Ortseingängen.
- Schöne Übergänge vom Ort in die Landschaft vorhanden.
- Fehlendes Ortszentrum durch Platzgestaltung kompensiert.
- Erlebbarkeit des Bachlaufes Keilesgraben/Schlangenbach möglich.
- Neugestalteter Bachlauf Schlangenbach vermittelt Atmosphäre.
- Nähe der Siedlungsgebiete zum Ortskern, fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit ist noch gegeben.
- Ärztliche Versorgungsstrukturen sind im Ort vorhanden.
- Grünbereiche lockern die Siedlungen auf und gleichen das Gründefizit im Ortskern aus.
- Kleine Fußwege bilden willkommene Abkürzungen.

Ort Langensendelbach: allgemeine Defizite

- Neu gestalteter Ortsplatz mit wenig Attraktivität für den Aufenthalt.
- Hohe Verkehrsfrequentierung der Hauptstraße, zu hohe Fahrgeschwindigkeiten.
- Wenig bis keine Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Mehrere gefährliche Stellen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, speziell Kinder und Senioren.
- Siedlungsrand nicht definiert, Ortsabrundung unklar. Neubauten fressen sich in die Landschaft (u.a. Honingser Straße), Gefahr der schleichenden und ungeplanten Zersiedelung.
- Hoher Anteil an erschlossenen aber unbebauten Grundstücken vorhanden, besonders auffällig rund um die Gaiganzer Straße.
- Erschließungsmöglichkeit von noch unerschlossenen Restflächen teilweise ungelöst.
- Hoher Anteil an mindergenutzten oder leerstehenden, teilweise sehr großen, ehemals bäuerlich genutzten Nebengebäuden (Scheunen, Remisen, Stadel), Bausubstanz ist bei fehlender Instandhaltung stark gefährdet - dadurch ist eine enorme Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.
- Öffentliche Gebäude oft unzureichend ausgeschildert und erschwert auffindbar. Orientierungsmöglichkeiten und Beschilderungen fehlen.
- Brachfläche Areal Sperberstraße 1, 3 beeinträchtigt das Ortsbild an zentraler Kreuzungssituation.
- Keine Möglichkeiten fürs Wohnen im Alter vorhanden. (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, etc.)
- Geringe Kaufkraftbindung und Wohnstandortsattraktivität ohne Nahversorgungszentrum.
- Das Gewerbe- und Wohngebiet „Am Sportplatz“ ist wenig definiert. Wohn- und Gewerbebauten stehen zu nahe und ohne Übergang beieinander. Die Erschließung dieses Gebiets ist wegen ungünstiger Wegeführung unattraktiv.
- Keine Apotheke vor Ort.

Übersichtskarte Unbebaute Flurstücke, potentielle Flurstücke zur Ortsabrundung im Ortsbereich Langensendelbach

Besonders im Ort Langensendelbach sind auffällig viele erschlossene aber nicht bebaute Grundstücke vorhanden, die vor der Erschließung weiterer Wohngebiete vordringlich genutzt werden sollten. Darüber hinaus sollten Flurstücke genutzt werden, die im Ortskernbereich bereits mit Zuwegungen erschlossen sind. Auch hier ist noch erhebliches Potential vorhanden, ohne dass eine weitere Zersiedelung im Außenbereich erfolgen müsste.











Ortssituationen Bräuningshof (v. oben n. unten)
- Dorfplatz, Dorfbrunnenstraße
- Blick zur Kirche Hl. Familie
- Bubenreuther Straße mit Pferdehof
- Wohngebiet Ebner Wiese

Bilder: msh stadtplanung GbR

b. Ort Bräuningshof

Ortsbild und Struktur

Noch zur Zeit der Uraufnahme (1808-1864) besteht der Ort Bräuningshof aus ca. 15 überwiegend kleinen Hauptgebäuden entlang der Straße, die damals keine direkte Verbindung zwischen Bubenreuth und Langensendelbach darstellte, sondern besser ausgebaut eher nach Igelsdorf führte. Diese historische Verkehrswegesituation kann auch mit ein Grund dafür sein, dass die Wahrnehmung der beiden Ortsteile als kommunale Einheit nicht sehr ausgeprägt ist und Bräuningshof, auch durch die örtliche Nähe, eher in Richtung Bubenreuth / Erlangen orientiert ist.

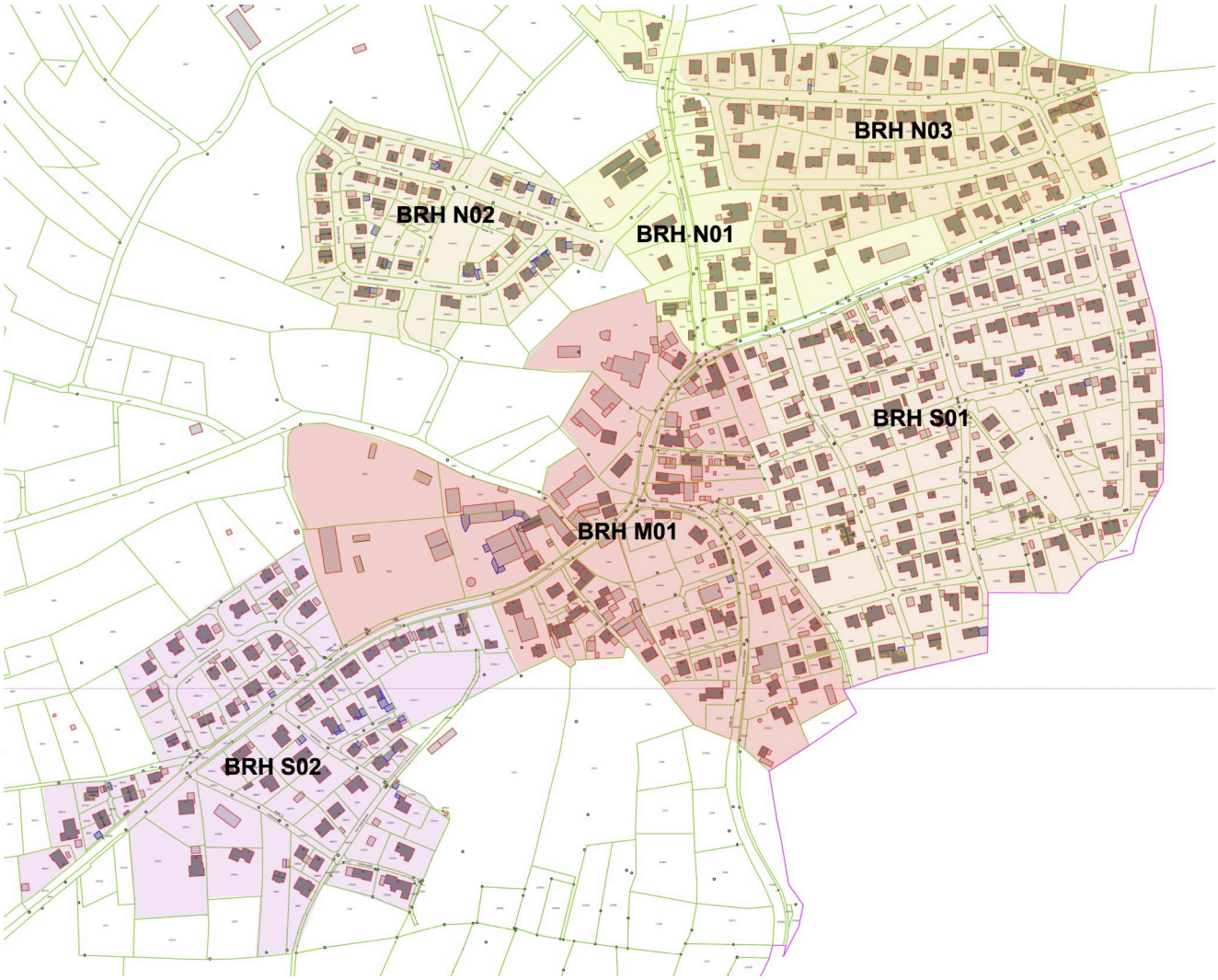
Lange blieb der Siedlungsraum des Ortes auf die wenigen Anwesen und Gehöfte entlang der Straße beschränkt und erst in den 1970er Jahren wurden größere Siedlungsbereiche südlich der Dorfbrunnenstraße zwischen Eichen- und Föhrenweg erschlossen, aber nur teilweise bebaut.

In den 1980er Jahren kam es zu größeren Bautätigkeiten, in die nun auch Bereiche nördlich der Dorfbrunnenstraße (Fasanenholz) mit einbezogen wurden. Später wurde in nennenswerter Größe nur noch das Gebiet „Ebner Wiese“ als separater Siedlungsbereich ab ca. 2005 erschlossen. Diese Siedlung wirkt mit dem durchfließenden Bach gut in die Landschaft eingepasst und harmonisch gestaltet. Durch das vorgelagerte Kinderhaus ist es an den Gesamtort gut angeschlossen und wertet dessen Bedeutung auf.

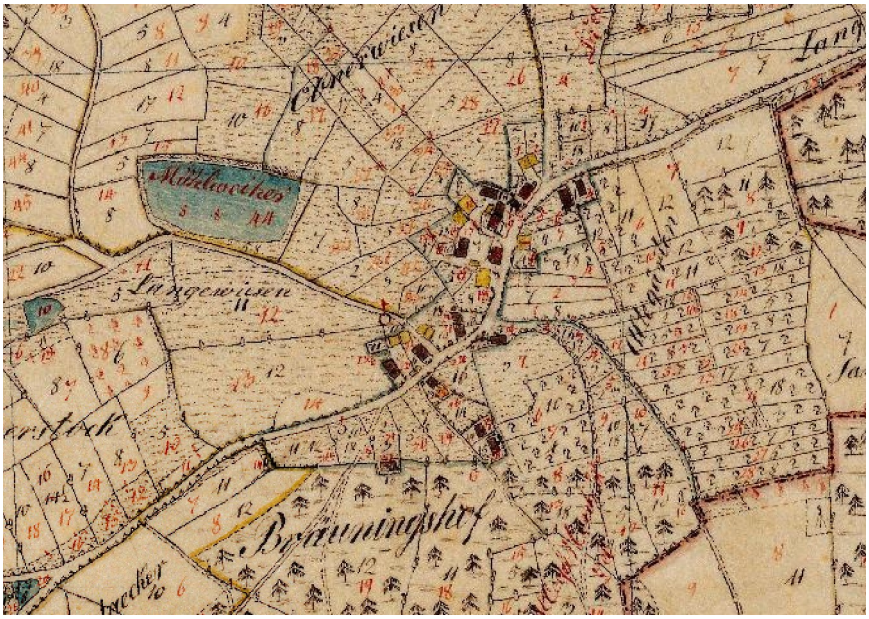
Gleichzeitig ist in den Siedlungszonen aus den 1970er Jahren ein Generationenwechsel im Gange und viele Gebäude bedürfen mittlerweile grundlegender Sanierungen, speziell im Bereich Energieeffizienz (Wärmedämmung, Heizung, Haustechnik). Da das ein allgemeines Phänomen ist und auch für die Siedlungsbereiche aus dieser Zeit für Langensendelbach gilt, darf diese Problematik nicht unterschätzt werden. In den nächsten Jahren dürfte die notwendige Transformation zunehmend präsent werden. Darin steckt aber auch eine Chance, da bereits gebauter Raum und somit auch viel „graue Energie“ bereits vorhanden sind, die den derzeit latent vorhandenen Wohnraummangel lindern oder kompensieren können.

Neben einer restriktiven Ausweisung von neuen Baugebieten, könnte sich der Aufbau eines Leerstandsmanagements mit Hinweisen zu Verkaufs- oder Sanierungsbereitschaft, zusätzlich als lohnend erweisen.

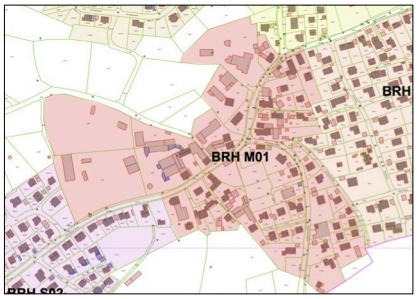
Nachfolgend werden Stärken und Schwächen sowie Potentiale und Defizite der einzelnen Siedlungszonen detaillierter beschrieben.



Ort Bräuningshof mit Einteilung in Siedlungsbereiche
Quelle: Gemeinde Langensendelbach
Bearbeitung: msh stadtplanung GbR



Ort Bräuningshof, Uraufnahme (Ausschnitt)
Quelle: Bayernviewer, Bayerische Vermessungsverwaltung





Vertiefte Ortsanalyse nach Teilbereichen
Bräuningshof

BRH M 01

Stärken:

Zwei Aufenthaltsbereiche an der Hauptkreuzung mit diversen Infrastruktur-Angeboten bilden die Ortsmitte.

Schwächen:

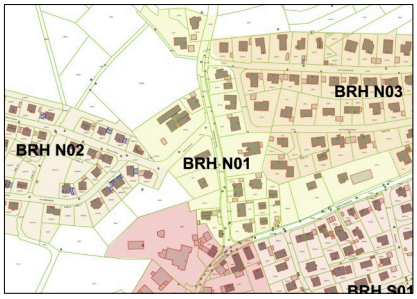
Bubenreuther Straße und Dorfbrunnenstraße mit zeitweise starkem Durchgangsverkehr ohne Geschwindigkeitsreduzierungen. Dies stört das Sicherheitsempfinden und die Aufenthaltsqualität der beiden kleinen Plätze. Das Überqueren der Hauptstraße ist erschwert.

Potentiale:

Dominanz des Durchgangsverkehrs könnte durch geeignete Maßnahmen reduziert, Aufenthaltsqualität dadurch erhöht werden.
Mehr öffentliches Grün wäre wünschenswert. Der Dorfplatz könnte weiter aufgewertet werden, z.B. durch einen zentralen Baum und optische Abschirmungen gegen die stark befahrene Straße (Bäume, etc.).

Defizite:

Durchgangsverkehr hoch, Zunahme wahrscheinlich.





BRH N 01

Stärken:

Anschluss an Ortskern, Kinderhaus gut erreichbar

Schwächen:

Straße nach Igelsdorf und vor allem stark befahrene Dorfbrunnenstraße (Bubenreuth <-> Langensendelbach) mitten durch das Gebiet.
Zeitweise vor allem auf letzterer starker Durchgangsverkehr. Wenige Stellen mit Aufenthaltsqualität.

Potentiale:

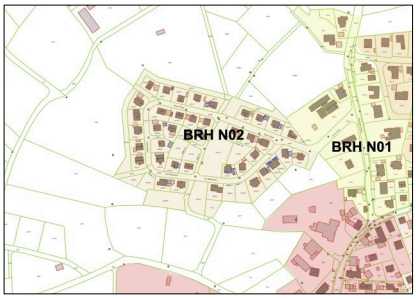
Dominanz des Durchgangsverkehrs könnte durch Maßnahmen reduziert, Aufenthaltsqualität erhöht werden. Mehr öffentliches Grün wäre wünschenswert.

Defizite:

Durchgangsverkehr hoch, weitere Zunahme wahrscheinlich.

Auf Doppelseite: Einteilung in Siedlungsbereiche in der Gemeinde Langensendelbach
Quelle Plangrundlage: Gemeinde Langensendelbach, Grafik und Bilder: msh stadtplanung GbR

BRH N 02





Stärken:

Straße schmal und gewunden, durch Grünstreifen mit Bäumen geschützter Gehsteig, der zum Spazieren einlädt, mehrere Anwesen mit Hecken statt Zäunen -> statt Abschottung grüner, lebendiger Übergang von Privatbereichen zu öffentlichem Raum / insgesamt sehr ansprechende und harmonische Wirkung.

Schwächen:

Unwesentlich

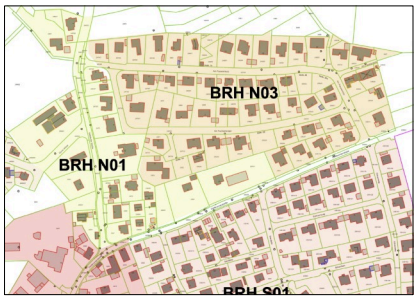
Potentiale:

Die positive Wirkung der grünen statt abschottenden Garteneinfassungen könnte weitere Bewohner inspirieren.

Defizite:

Unwesentlich

BRH N 03





Stärken:

Gewachsene Gärten

Schwächen:

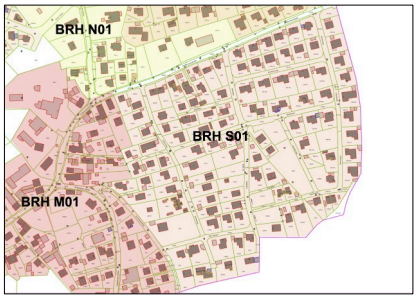
Breite Straße mit ein- bis zweiseitigem Gehsteig -> Straßenraum überdimensioniert, eintönig, auf ganzer Breite versiegelt.

Potentiale:

Eine Reduzierung der Fahrwegbreite durch Anlegen von Grünstreifen (ein- oder beidseitig) mit Bäumen kann den Straßenraum stark aufwerten, evtl. verkehrsberuhigte Bereiche, breiter Straßenraum könnte zum Lebensraum für Bewohner, Fußgänger, spielende Kinder werden. Dadurch könnte das Gebiet attraktiver für junge Familien werden und eine Mischung der Altersstruktur gefördert werden -> vielfältigeres Leben.

Defizite:

Anstehender Generationenwechsel. Familien mit Kindern momentan wohl selten. Leerstand Wohnhaus „Am Fuchsenanger“. Mietshäuser mit Maximierung der vermietbaren Einheiten in ortsunüblicher Bauweise/ Baukörpern (s. Am Fasanenholz 31, 34a) könnten zu Anonymisierung des Gebietes führen.





BRH S 01

Stärken:

Ruhige Wohnbereiche mit gut eingewachsenen Gärten.

Schwächen:

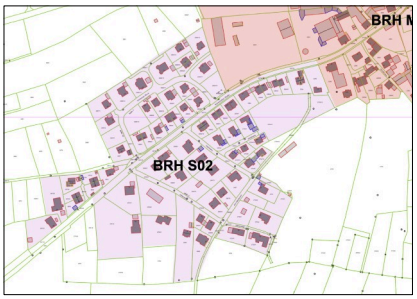
Bubenreuther Str. mit zeitweise starkem Durchgangsverkehr -> hier kaum Aufenthaltsqualität, Querung der Hauptstraße.

Potentiale:

Viel potentieller gebauter Wohnraum vorhanden, viel „Graue Energie“ vorhanden.

Defizite:

Anstehender Generationenwechsel. Familien mit Kindern momentan wohl selten. Durchgangsverkehr hoch, Zunahme wahrscheinlich.





BRH S 02

Stärken:	Ruhige Wohnbereiche mit gut eingewachsenen Gärten, unbebaute Grundstücke teils als gepflegte Nutzgärten (Obstbäume, Gemüsebeete) -> lockern Gebiet positiv auf.
Schwächen:	Bubenreuther Straße mit zeitweise starkem Durchgangsverkehr -> hier kaum Aufenthaltsqualität, Querung der Hauptstraße.
Potentiale:	Viel potentieller gebauter Wohnraum vorhanden, Graue Energie.
Defizite:	Anstehender Generationenwechsel. Familien mit Kindern momentan wohl selten, Durchgangsverkehr hoch, weitere Zunahme wahrscheinlich.

Auf Doppelseite: Einteilung in Siedlungsbereiche in der Gemeinde Langensendelbach
Quelle Plangrundlage: Gemeinde Langensendelbach, Grafik und Bilder: msh stadtplanung GbR

Ort Bräuningshof: allgemeine Qualitäten

- Noch relativ unverstellte Ortseingänge ohne großflächige Gewerbegebiete
- Einbindung in die Landschaft mit Naherholungsmöglichkeiten
- Ruhige Siedlungsbereiche, ansprechende neue Siedlung „Ebner Wiese“
- Gute Verkehrsanbindung, Nähe zur Regnitz-Achse und z.B. Stadt Erlangen oder Forchheim
- Kinderhaus und Kirchenstandort vorhanden
- Übernachtungsmöglichkeit vorhanden
- Erschlossene, aber nicht bebaute Grundstücke vorhanden

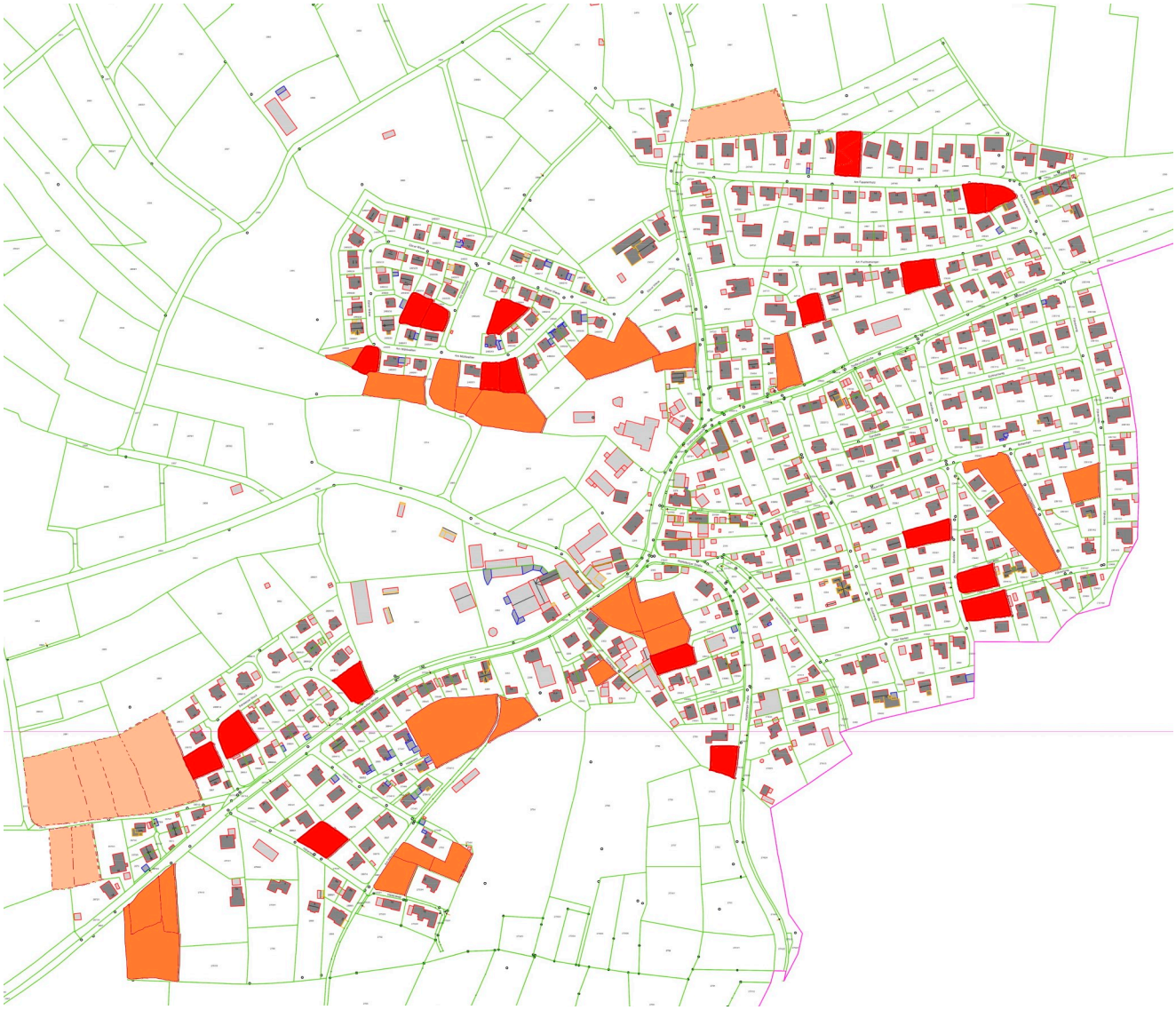
Ort Bräuningshof: allgemeine Defizite

- Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf nicht vorhanden
- Geringe Kaufkraftbindung und Wohnstandortsattraktivität, Nahversorgungszentrum in Nachbargemeinde, aber besser erreichbar als von Langensendelbach
- Ortsmitte durch vorhandene Platzgestaltung erkennbar, aber wenig Aufenthaltsqualität
- Medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind im Ort nicht gegeben
- Anbindung an den Hauptort Langensendelbach verbesserungswürdig
- Wenig bis keine Aufenthaltsqualität im Straßenraum, zu hohes Geschwindigkeitsniveau
- Die ehemals neuen Siedlungsgebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren (Bereich „Am Fuchsanger und im Bereich Eichenweg/ Föhrenweg) werden vielfach bald die Stufe der Sanierungsbedürftigkeit erreichen. Zusammen mit dem Generationenwechsel ein destabilisierender Faktor für die kommenden Jahre
- Keine Möglichkeiten fürs Wohnen im Alter vorhanden (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, etc.)

Bräuningshof, als einziger Ortsteil der Gemeinde, wird von der Bewohnerschaft gefühlt oftmals als „zweitrangig“ wahrgenommen. Dieser Eindruck wird durch die geographische Lage und die Siedlungsstruktur verstärkt. Tatsächlich wurden aber vergleichbare Potentiale und Defizite erkannt. Die Bevölkerungsbefragungen und Beteiligungen ergaben zudem eher einen geringeren Handlungsbedarf in Bräuningshof, zu baulichen wie auch sozialen Aspekten.

Übersichtskarte: Unbebaute Flurstücke, potentielle Flurstücke zur Ortsabrundung im Ortsbereich Bräuningshof

Der Ortsteil Bräuningshof ist in seiner Struktur grundsätzlich erfreulich kompakt und weist auch in den Siedlungszonen vergleichsweise wenige unbebaute Grundstücke auf. Besonders im Siedlungsbereich Birkenhain werden zunehmend Gebäude sanierungsrelevant werden, was in naher Zukunft zu verstärktem Modernisierungsbedarf, vermehrten Eigentümerwechseln oder auch erhöhter Mindernutzung bzw. Leerstand führen wird.



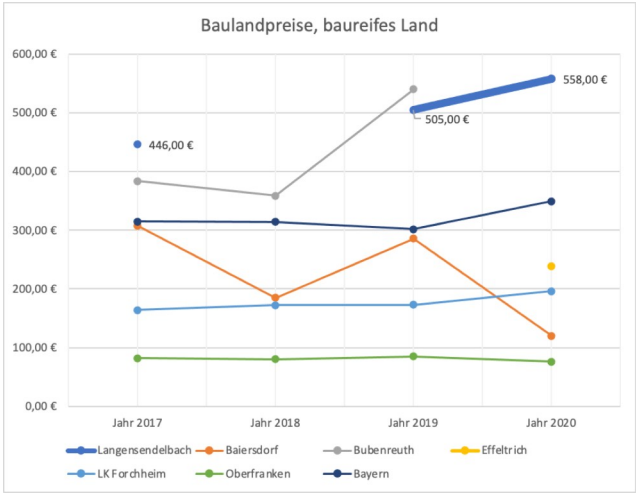
Räumliche und bauliche Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde

Bauen und Wohnen

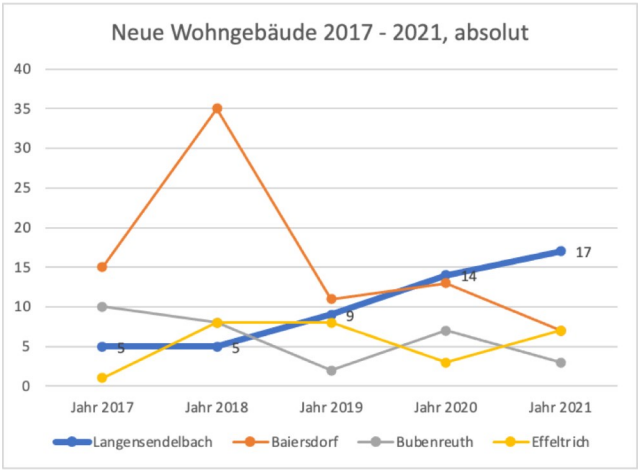
Die Gemeinde Langensendelbach weicht im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden immer etwas vom Durchschnitt ab. Die Siedlungsentwicklung erfolgte spät, dann aber vergleichsweise rasant. In Bräuningshof und Langensendelbach entstanden ab den 1970er Jahren in großem Stil neue Wohnsiedlungen, die nach und nach bebaut wurden.

Trotz der geringen Entfernung zur verdichteten Regnitzachse, ist das Wohnumfeld ruhig und sehr ländlich geprägt. Die Ballungszentren oder der Bahnhof sind auch mit dem Rad noch gut erreichbar.

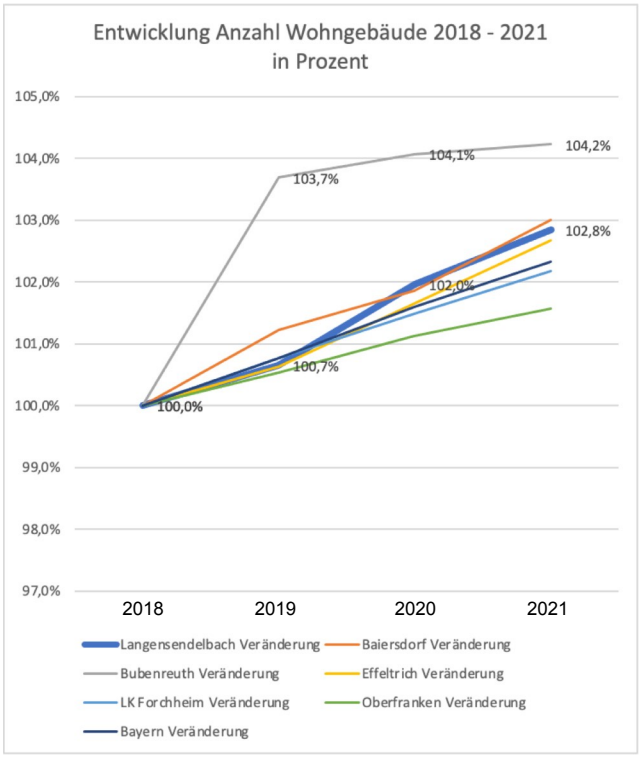
Dieses Zusammenspiel positiv wahrgenommener Eigenschaften von der Nähe zum Ballungsraum und ländlichem Wohnen mit für Familien guter schulischer Grundversorgung hat eine so hohe Attraktivität entwickelt, dass die Baulandpreise weit über dem Durchschnitt von Bayern und auch der Nachbargemeinden liegen. Ein Umstand, der den Erwerb von Bauland besonders für einheimische junge Bauwillige sehr erschwert und bei Beteiligungen im Rahmen des ISEK-Prozesses als eines der zentralen Probleme benannt wurde und den Ruf nach einem Baulandmodell verstärkte.



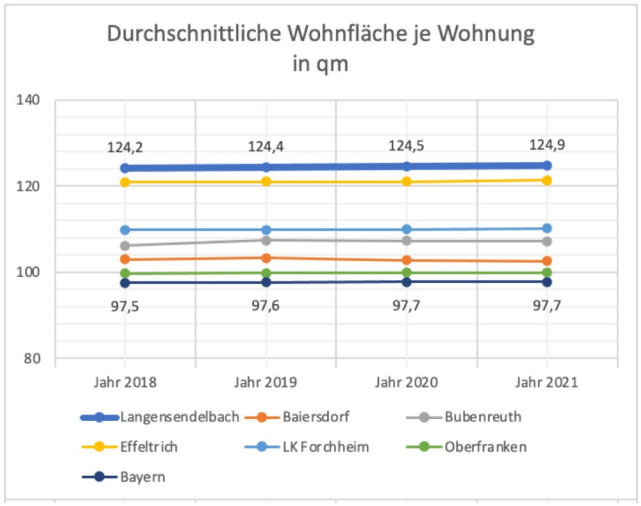
Baulandpreise im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung



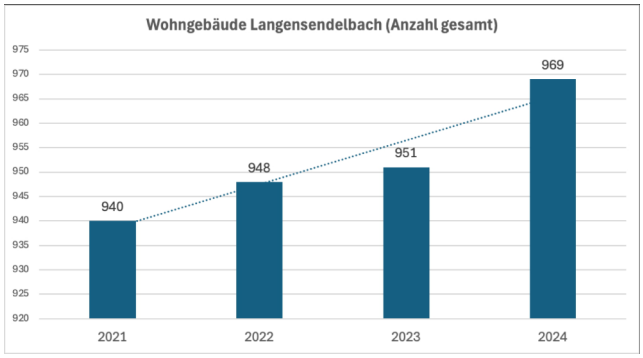
Wohnbautätigkeit, neue Wohngebäude im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung



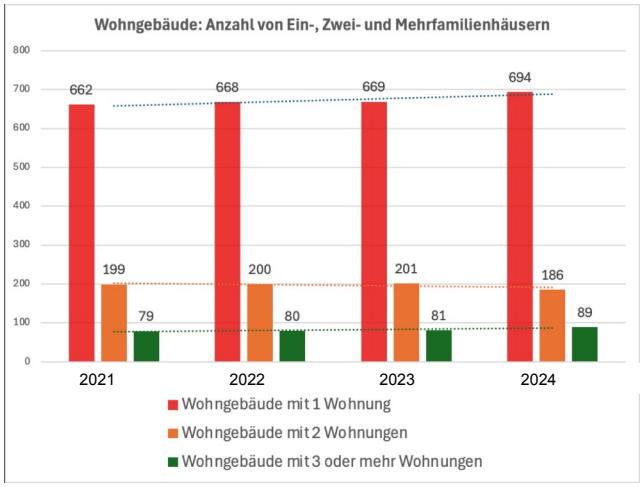
Steigerung der Wohngebäudezahl im Vergleich in Prozent seit 2018
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR



Wohnungsgrößen im Vergleich, in qm Wohnfläche
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR



Anzahl der Wohnungen gesamt , Anstieg zwischen 2021 und 2025
Quelle: Statistik Kommunal, 2025, Grafik: msh stadtplanung GbR



Anzahl der Wohnungen nach Wohngebäudetypen (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) zwischen 2021 und 2025
Quelle: Statistik Kommunal, 2025, Grafik: msh stadtplanung GbR

Hebelwirkung der Städtebauförderung
Quelle: https://www.holetschek.de/lokal_1_1_393_Bund-Laender-Staedtebaufoerderung-2025.html

Trotz des hohen Preisniveaus lag die Wohnbauentwicklung im Vergleich auf überdurchschnittlichem Niveau und wurde im kommunalen Umfeld nur von der Gemeinde Bubenreuth übertroffen.
Bei den durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegt die Gemeinde Langensendelbach teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt, sowie dem Durchschnitt der Umlandgemeinden, des Landkreises und des Bezirks.
Größere Wohnungen sind grundsätzlich von Vorteil, da aber 71,6% der Wohngebäude Einfamilienhäuser sind, kommt dieser Effekt hauptsächlich nur dort zum Tragen. Im Jahr 2024 waren, trotz leichten Anstiegs, nur 186 Zweifamilienhäuser und lediglich 89 Mehrfamiliengebäude vorhanden (knapp 9,2 %). Das mehrfach in den Beteiligungen angesprochene Defizit an kleinen (Miet-)Wohnungen für junge Erwachsene, Senioren, Singles, oder Alleinerziehende ist auch statistisch ablesbar.
Zudem ist z.B. im historischen Kernbereich von Langensendelbach auch ein überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand zu verzeichnen, der sich ohne geeignete Gegenmaßnahmen noch ausweiten dürfte.
Nach den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte muss nun der Fokus auf die Innenentwicklung gerichtet werden, zu der neben dem Schließen der bestehenden Baulücken in den Siedlungen vor allem die Reaktivierung bestehender Kernflächen (Innenentwicklung) gehört. Untergeordnet können auch Ortsabrundungen vorgenommen werden.

Kommunal initiierte Projekte wie Platz- und Straßengestaltungen können dazu wichtige Impulse für die Anwohner und Eigentümer liefern, um an der eigenen Immobilie selbst notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Sanierungen durchzuführen. Dieser Vorbild-Effekt ist vielfach nachgewiesen. Die Hebelwirkung nutzen die Städtebauförderprogramme, so dass aus jedem eingesetzten Euro Fördergeld durch weitere öffentliche und private Gelder die vielfache Summe (bis zu 7-fach) an Investitionen in den Sanierungsgebieten entsteht.

Gebäude und Freiflächen

Die Gemeinde ist ländlich geprägt und ursprünglich aus den beiden Ortschaften mit ihren kleinen Siedlungskernen entstanden. Gebäude und Freiflächen waren in Größe und Anlage den Anforderungen und der Lage pragmatisch angepasst. Kirche, Pfarrhaus und Rathaus bildeten das Zentrum, darum gruppierten sich kleinere und größere Höfe mit Landwirtschaft sowie einige spezialisierte Grundstücke von Gewerbetreibenden und Handwerkern (z.B. Bäcker, Lebensmittelhändler, Gastwirtschaften).



Beispiel: großer Hofraum eines landwirtschaftlichen Anwesens
Bild: msh stadtplanung GbR

Die historischen Gebäude sind zumeist an die Verbindungsstraßen angelagert und bilden ein Haufendorf. Die Freiflächen waren zumeist als Hofflächen angelegt und dienten als Verkehrsflächen zwischen Hauptgebäuden, Stadeln, Ställen und Remisen. Daher sind viele auch größere Hofräume heute versiegelt und mit schwerem Gerät befahrbar. Lediglich manche vom Dorfkern und der Straßenseite abwandten, rückwärtigen Bereiche der Grundstücke, weisen Grünbereiche auf, die oft als Nutzgarten, hofnahe Weiden, kleine Äcker oder Obstwiesen genutzt wurden (Langensendelbach vor allem Honingser Straße, Bräuningshof einige entlang der Dorfbrunnenstraße). Darauf schließen sich in beiden Ortsteilen relativ schnell reine Wohngrundstücke an, die erst vereinzelt, ab den 1970er Jahren dann als relativ große Wohnsiedlungen entstanden.



Beispiel: rückwärtig gelegene Grünflächen um den Ortskern Langensendelbach
Bild: msh stadtplanung GbR

Diese Siedlungsbereiche sind überwiegend durch rasterförmig angelegte Anliegerstraßen erschlossen und hauptsächlich mit Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten bebaut.

Die historischen Siedlungsbereiche weisen heute neben strukturellen Defiziten hauptsächlich bauliche Mängel bei den Nebengebäuden auf. Besonders die bäuerlich genutzten Hofanlagen mit Stadel, Remisen und Ställen haben zumeist nur noch sporadische Nutzungen. Durch den fehlenden baulichen Unterhalt entstehen nach und nach weitere Mängel, die in der Regel nicht mehr kostendeckend behoben werden können. Große Gebäude- und Freiflächen im Siedlungskern sind zunehmend mindergenutzt oder wurden bereits abgerissen. Diese Brachflächen sind jetzt als Wunden im Ortsgefüge wahrnehmbar (z.B. Sperberweg 1 und 3) oder werden lediglich als Parkplätze genutzt (z.B. Igelsdorfer Weg 2). Hier muss inhaltlich und planerisch (Masterplan, Maßnahmenmatrix 1.1) nach Neunutzungs- oder Anpassungslösungen gesucht werden. Da die Bausubstanz eines Großteils der Wohnsiedlungen auch bereits um die 50 Jahre Nutzungsdauer hinter sich hat, steht in beiden Ortsteilen wohl ein größerer Generationenwechsel an, dem meist mit den Eigentümerwechseln auch grundlegende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten folgen müssen, da vor allem die Heizungs- und Wärmedämmstandards nicht mehr ausreichen.



Beispiel: Brachfläche nach Gebäudeabrissen, Langensendelbach Sperberweg
Bild: msh stadtplanung GbR





Privater Parkplatz Hauptstraße 2
Bild: msh stadtplanung GbR



Dorfplatz Bräuningshof, Bild: msh stadtplanung GbR



Kirchenvorplatz Hl. Familie, Bräuningshof
Bild: msh stadtplanung GbR

Öffentlicher Raum

Erst durch das Zusammenspiel von privaten Grundstücken mit Wohnbebauungen und dem öffentlichen Raum, der Erschließung und Aufenthalt ermöglicht, entsteht der individuelle Charakter eines Ortes. Die Nutzung vorhandener Potentiale kann dazu dienen, räumliche Defizite zu mildern oder abzubauen. Das Einflussspektrum der Gemeinde liegt bei bestehenden Situationen überwiegend in der Gestaltung der öffentlichen Bereiche.

Der öffentliche Raum wird in beiden Gemeindeteilen von den Durchgangsstraßen (St 2242 und FO 26), Kreuzungssituationen und deren Erscheinungsbild geprägt. Das Rathaus, gewöhnlich der Ortsmittelpunkt, liegt in Langensendelbach etwas versteckt am kleinen Kirchplatz.

Der Dorfplatz in Langensendelbach ist durch Abriss eines Gehöfts an der Hauptstraße (die in diesem Bereich Teil der ST 2242 ist) im Kreuzungsbereich zur Honingser Straße entstanden und wird besonders für öffentliche Veranstaltungen genutzt. In der Hauptstraße 2 ist eine platzartige Freifläche vorhanden, die aber nur als privater Parkplatz fungiert und nach Schließung des Gasthauses Kögel kaum genutzt wird.

Der „Dorfplatz“ in Bräuningshof besteht aus zwei gestalteten Straßenaufweitungen mit Brunnen entlang der Dorfbrunnenstraße/Bubenreuther Straße (FO26). Weitere Aufwertungs- und Begrünungsmaßnahmen erscheinen hier aber sinnvoll.

Der anspruchsvoll gestaltete Vorplatz der Kirche Hl. Familie an der Igelsdorfer Straße bietet einen gepflasterten Versammlungsbereich, an den auch ein Parkplatz anschließt. Beides aber mit eher halböffentlichem Charakter.

Weitere definierte Plätze sind in beiden Orten nicht vorhanden, platzartige Situationen entstehen nur bei Straßenaufweitungen in Kreuzungsbereichen und haben aber keine oder nur geringe Aufenthaltsqualität. Bäume als räumliche Akzente und Sitzgelegenheiten als kleine Treffpunkte könnten in Zukunft dazu helfen, um diese Situationen aufzuwerten.

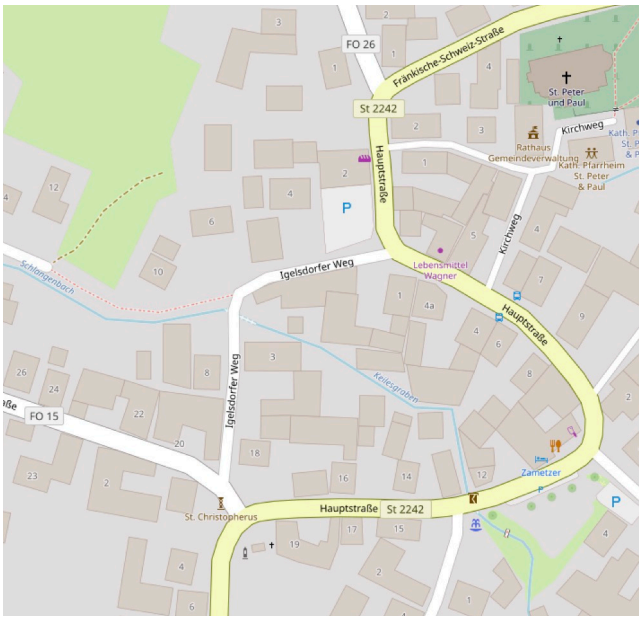
Verkehr

Die Straßenräume werden durch den Verkehr bestimmt. Da in Stoßzeiten die Straßen in beiden Kernbereichen stark frequentiert sind, die Bürgersteige oft schmal bzw. manchmal gar nicht vorhanden sind und es zudem keine Fahrradwege gibt, herrscht vor allem an kurvigen Schlüsselstellen (z.B. in der Hauptstraße) große Enge. Für die Bushaltestelle am Kirchweg ist z.B. keine Haltebucht vorhanden. Die erlaubten Fahrgeschwindigkeiten von 50 km/h bringen zusätzliche Sicherheitsdefizite besonders für Kinder, Senioren und alle weiteren vulnerablen Gruppen mit sich. Barrierefreiheit ist nur selten gegeben und muss dringend verbessert werden.

Auch in Bräuningshof könnte der zentrale Ortsbereich von Geschwindigkeitsreduzierungen profitieren, da nicht nur durch den Kindergarten zu bestimmten Zeiten ein erhöhtes Fußgängeraufkommen vorhanden ist und die Querung der Durchgangsstraßen dadurch sicherer möglich wäre. Die Ampelanlage im Bereich der Grundschule ist gut, weitere Querungshilfen (Mittelinseln, vorgezogene Seitenräume) an belebten Kreuzungsstellen wären aber in beiden Ortsteilen sinnvoll.

In den untergeordneten Siedlungsstraßen ist die Situation meist unproblematischer, Parken ist im Straßenraum möglich, die meisten Grundstücke haben aber auch ihre privaten Stellplatzmöglichkeiten.

Hier scheinen die vorhandenen Straßenbreiten meist überdimensioniert und einseitig auf Kfz-Verkehr ausgelegt. Damit diese Siedlungsbereiche in beiden Ortsteilen weiterhin ihre Attraktivität aufrecht erhalten können, sollte von Seiten der Gemeinde der Zustand des öffentlichen Raumes kritisch geprüft und gestalterisch überarbeitet (Begrünung) sowie verkehrsrechtlich angepasst werden (verkehrsberuhigte Bereiche), um die Einzelgebäude und den jeweiligen gesamten Siedlungsbereich weiterhin attraktiv zu halten.



Straßenhierarchie Langensendelbach
Quelle: OpenStreetMap


Beispiel einer beengten Straßensituation: Hauptstraße Langensendelbach mit Bushaltestelle, zu schmale Bürgersteige, zu hohe Fahrgeschwindigkeiten
Bild: msh stadtplanung GbR


Straßensituation Am Fasanenholz, Bräuningshof, Straßenraum ideal für Umgestaltung in verkehrsberuhigten Bereich geeignet
Bild: msh stadtplanung GbR



Straßensituation Kreuzung Honingser Str. / Waldstraße
Bild: msh stadtplanung GbR

Hinweise ADFC, 02.07.2026:
Tempo 30 wäre innerorts grundsätzlich notwendig. Ausbau der Radwege dringlich, Einrichtung von Schutzstreifen ist zu überlegen. Tempo 30 und Querungshilfe am Ende des Radwegs von Poxdorf.

Hinweise LRA Forchheim, FB 32, Straßenverkehr, 22.06.2026:
Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße FO 26 liegt mit 1374 Fahrzeugen unter dem Durchschnitt des Landkreises von etwa 1700 Fahrzeugen. Die Staatsstraße ST2242 liegt mit 4007 Fahrzeugen über dem landesweiten Durchschnitt von 3700 Fahrzeugen pro Tag. Er liegt somit aus verkehrlicher Sicht nicht im Bereich außergewöhnlich hoher Verkehrsbelastung. Keine erhöhte Unfalllage. Angesprochene Tempo 30 Bereiche liegen teilweise auf Kreis- oder Staatsstraßen, die dem überörtlichen Verkehr dienen.

Hinweise LRA Forchheim, FB 52, Tiefbauamt, 02.07.2026:
Unterhaltsmaßnahmen beabsichtigt (vorbehaltlich zugewiesener Haushaltsmittel): 2029: Unterhaltsmaßnahme Kr FO 26 Ortsdurchfahrt Bräuningshof (Teilbereich); 2030: Unterhaltsmaßnahmen FO26 an der freien Strecke von Kreisstraße FO15 bis nach Bräuningshof.

Hinweise LRA Forchheim, FB 52, Tiefbauamt, 02.07.2026:
Unterhaltsmaßnahmen beabsichtigt (vorbehaltlich zugewiesener Haushaltsmittel): 2029: Unterhaltsmaßnahme Kr FO 26 Ortsdurchfahrt Bräuningshof (Teilbereich); 2030: Unterhaltsmaßnahmen FO26 an der freien Strecke von Kreisstraße FO15 bis nach Bräuningshof.

Hinweise Staatliches Bauamt Bamberg, 05.06.2026.2026:
Punkt (10) Ausbauabsichten: Für die Strecken der St 2242 Adlitz-Langensendelbach - Effeltrich ist mittelfristig der Ausbau mit Anbau eines Radweges vorgesehen. Hierfür sind zusätzliche Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Punkt (17):Im Übrigen können wir, nach uns vorliegenden Erkenntnissen zu urteilen, keine besondere Gefahrensituationen in der OD Langensendelbach erkennen, für die konkrete straßentechnische (Umleitung von Lkw), straßenbauliche (Umbau des Verkehrsraums, lärmmindernder Fahrbahnbelag) oder straßenverkehrsrechtliche (StVO-Beschilderungen) Maßnahmen notwendig sind.

Für den Radverkehr sind in den Ortschaften keine und übergeordnet nur wenig gesonderte Radwege vorhanden (z.B. die Verbindung Bräuningshof-Langensendelbach). Weitere ortsverbindende Radwege z.B. nach Effeltrich, Marloffstein oder Igelsdorf wären notwendig und werden von der Bürgerschaft dringend gefordert. Sie könnten durch die Erhöhung der Sicherheit zur verbesserten Mobilität von Kindern und Senioren beitragen und damit auch zu einer Reduzierung von sonst notwendigen Kurzstreckenfahrten mit dem Kfz führen (Schul- und Kindergarteneinzugsgebiet).
Die für eine Landgemeinde grundsätzlich gute Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs zeigt jedoch bei der Taktung der direkten Verbindung der beiden Ortsteile Langensendelbach und Bräuningshof Schwächen. Auf eine Verbesserung dieses Defizits sollte beim Landratsamt und dem Verkehrsverbund immer wieder hingewiesen werden. Des weiteren wurde eine Verbesserung der Taktung der Verbindungen zu den Sprengelschulen (z.B. nach Forchheim) besonders von Bräuningshof aus gefordert und sollte zukünftig verbessert werden.

Öffentliche Infrastruktur und funktionale Bedeutung

Verwaltung:
Rathaus mit zentraler Gemeindeverwaltung

Technische Infrastruktur:
Brandschutz: Freiwillige Feuerwehr Langensendelbach, Freiwillige Feuerwehr Bräuningshof

Sicherheit:
Polizeiinspektion Forchheim

Wasserversorgung: Gemeinde Langensendelbach - Wasser und Abwasser, eigene Wasserversorgung, zuständig ist der Bauhof Gemeinde Langensendelbach

Soziale Infrastruktur:
Bildung: Grundschule Langensendelbach, Gemeindebücherei Langensendelbach

Kinderbetreuung:
Kath. Kinderhaus Hl. Familie Bräuningshof, Kath. Kindertagesstätte St. Peter und Paul, Langensendelbach, Waldkindergarten „Mooswichtel“, Bräuningshof-Langensendelbach,

Soziale Angebote:
Behindertenbeauftragter, Lokale Allianzen für Menschen mit Demenz

Gesundheitsversorgung:
Arzt- und Zahnarztpraxen vor Ort, keine Apotheke

Sportangebote:
Sportverein 1926 eV Langensendelbach mit Unterabteilungen, Tanzkreis Langensendelbach, 2 Schützenvereine

Kultureinrichtungen:
Musikverein, Heimat- und Trachtenverein, Gesangverein mit Kinderchor, Freizeitwerk e.V.

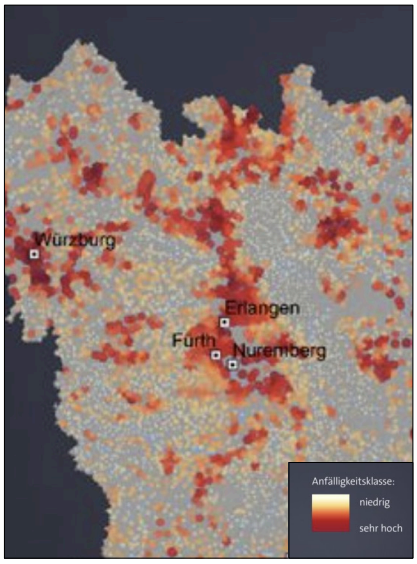
Grüne Infrastruktur, Spielplätze:
Spielplatz Bräuningshof bei der Igelsdorfer Straße; Langensendelbach: Spielplatz am Ziegelfeld, Spielplatz Zedernstraße, Waldspielplatz an der Kochfeldstraße



Ärztestandort in der Hauptstraße
Bild: msh stadtplanung GbR

Der selbstständigen Gemeinde Langensendelbach obliegen viele Aufgaben, die für die kleine Gemeindegröße eine zunehmend größere Herausforderung darstellen. Trotzdem ist die Gemeinde z.B. in der Trinkwasserversorgung eigenständig und das System wird durch laufende Modernisierungsarbeiten (z.B. Austausch Hauptwasserzähler, Leitungssanierungen) in Stand gehalten um auch Trinkwasserverluste gering zu halten.
Ein eigener Bereich für die Entwicklung der Gewerbeinfrastruktur wurde bis jetzt nur im Gewerbegebiet „Am Leschbach“ geschaffen. Die Suche und Entwicklung eines Nahversorger-Standorts ist als Projekt mit hoher Priorität gelistet.

Hinweis N-ERGIE netz, 07.07.2026:
Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die N-ERGIE rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.



Gefährdung durch Sturzfluten für bayerische Ortschaften
Quelle: BR24, Grafik: Journal of Hydrology

Umwelt und Energie

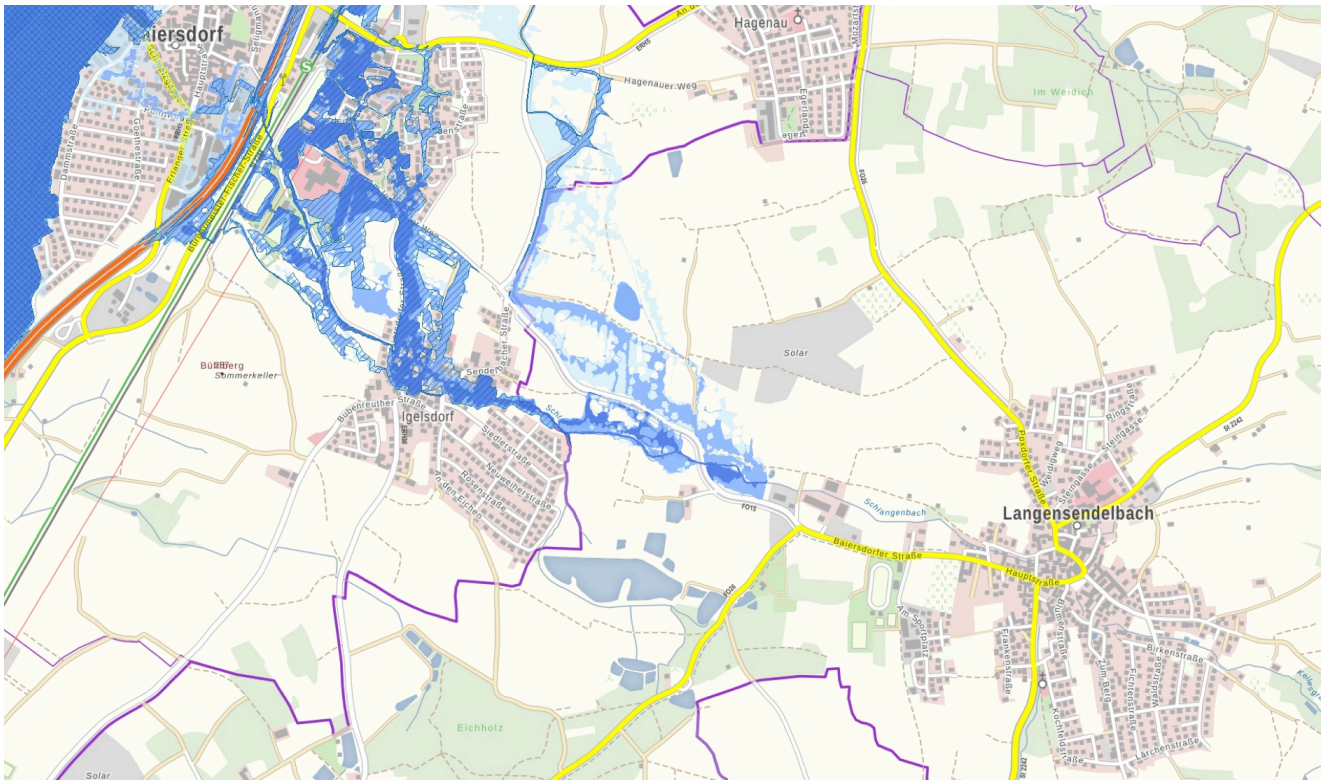
Die Möglichkeiten und Einschränkungen der Ortsentwicklung werden neben den klassischen architektonischen, sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen zunehmend von Umwelt- und Klimafaktoren maßgeblich beeinflusst. Daraus sich ergebende Potentiale sowie Beeinträchtigungen und Risiken sollten, soweit absehbar, bereits jetzt in zukünftige Planungen integriert werden.
Klimaschutz- oder Klimaanpassungsmaßnahmen spielen dabei mittlerweile eine zentrale Rolle, da diese für die zukünftige Wohn- und Lebensqualität, aber zuallererst für die Gewährleistung eines sicheren Lebensumfelds notwendig sind.
Besonders durch die Starkregen- und Überschwemmungsereignisse von 2007 in der Gemeinde und vor allem in Langensendelbach, sind die Folgen der bestehenden Gefährdung leider schon zur traurigen Realität geworden.

Wasserversorgung

Die Regierung von Oberfranken gab in ihrer Wasserversorgungsbilanz 2015 folgenden Status und Ausblick:
„Derzeit und auch künftig kann in Oberfranken der ermittelte Wasserbedarf durch ausreichende nutzbare Grundwasservorkommen gedeckt werden. Im Prognosezeitraum bis 2025 dürfte der Trinkwasserbedarf leicht sinken. Aufgrund der sich abzeichnenden Klimaänderung wird auch ein Rückgang der Grundwasserneubildung erwartet, die höheren Niederschläge im Winterhalbjahr können nicht gespeichert werden, im Sommerhalbjahr nehmen die Verdunstung und der maximale Tagesbedarf zu.

Mit den bereits erkundeten Grundwasservorräten in Oberfranken kann nach derzeitigen Erkenntnissen auch der Trinkwasserbedarf im Jahr 2025 gedeckt werden.
Dennoch ist die Versorgungssicherheit nicht in allen Gebieten ausreichend gegeben. Strukturelle Defizite, die zu einer mehr oder minder eingeschränkten Versorgungssicherheit führen können, sind vor allem in den Landkreisen Forchheim und Bayreuth vorhanden.“
Nach den Trockenjahren um 2018 ist davon auszugehen, dass sich diese Situation verschärft hat.

Quelle: Wasserversorgungsbilanz Oberfranken – Heute schon an morgen denken
Istanalyse + Entwicklungsprognose 2025
Regierung von Oberfranken, Mai 2015



Hochwassersituation,
Hochwassergefahrenflächen HQ häufig (dunkel) und HQ 100 (hell) im Gemeindegebiet
Quelle: umweltatlas.bayern.de

Hochwasser und Starkregen

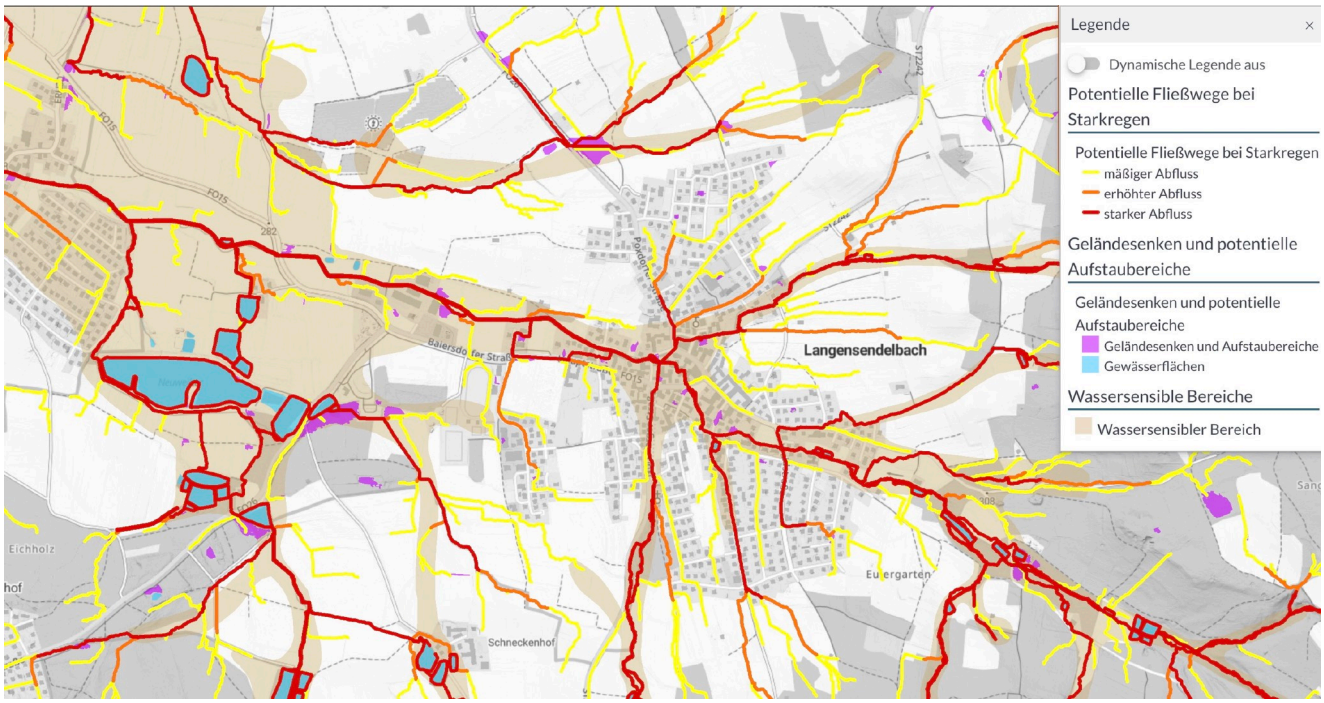
Bei einerseits allgemein geringen Niederschlagsmengen in der Region besteht auf Grund der Topographie trotzdem die Gefahr von Überschwemmungsereignissen, die schwerwiegende Schäden in Siedlungsbereichen und in der unbebauten Landschaft hervorrufen können. Besonders der Ortskern von Langensendelbach ist durch den offen oder teilweise verrohrt geführten Lauf des Keilesgrabens bzw. Schlangenbachs durch Überschwemmungen gefährdet. Obwohl der westliche Bereich beim Igelsdorfer Weg bereits erfolgreich ausgebaut und neu gestaltet wurde, konnten für die sehr beengten Bereiche Richtung Hauptstraße und im weiter folgenden Oberlauf wegen der schwierigen Grundstücksverhältnisse noch keine Lösungen gefunden werden.

Der Ankauf des Grundstücks Hauptstraße 14 durch die Gemeinde kann den erforderlichen Weiterbau ermöglichen. Durch die Dringlichkeit sollte diesem Projekt besondere Priorität eingeräumt werden. Über eine Beteiligung aller Anrainer des zentralen Bereichs rund um die Hauptstraße und Igelsdorfer Weg ließen sich die Rahmenbedingungen oder Umsetzungsmöglichkeiten z.B. durch Tausch oder Verkauf eventuell klären. Die Minderung der Gefährdungssituation für alle Beteiligten sollte zentrale Bedeutung haben.

In einem weiteren Schritt sollte das gleiche Verfahren mit den Eigentümern im folgenden Oberlauf des Keilesgrabens zwischen Hauptstraße und Sperberweg bzw. Zum Berg angewendet werden.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Kronach. 08.07.2026:
- Maßnahmen wie Neugestaltung und Verbesserung der Erlebbarkeit des Bachlaufs Keilesgraben/Schlangenbach werden begrüßt, sofern sie zu einem guten ökologischen Zustand führen.
- Förderbeitrag bei Renaturierung und naturnahen Unterhaltung von Gewässern möglich: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/förderung/index.htm

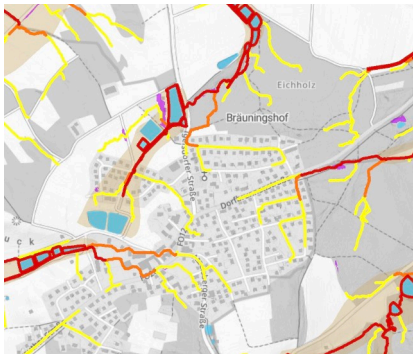
-



Potentielle Fließwege bei Starkregen, Kartenausschnitt Langensendelbach
Quelle: Umweltatlas Bayern
https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=webkarte_grau_schum

Der gesamte Dorfkern ist zusammen mit dem Bachlauf des Keilesgraben im Osten zwischen Honingser Straße und Birkenstraße sowie des Schlangenbachs im Westen zwischen Baiersdorfer Straße und Igelsdorfer Straße als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

In Zukunft ist besonders in diesen Bereichen bei Baumaßnahmen das Risiko durch Hochwasser und Starkregen besonders zu beachten. Das gilt besonders bei Ausweisung neuer Baugebiete in Einsenkungen.



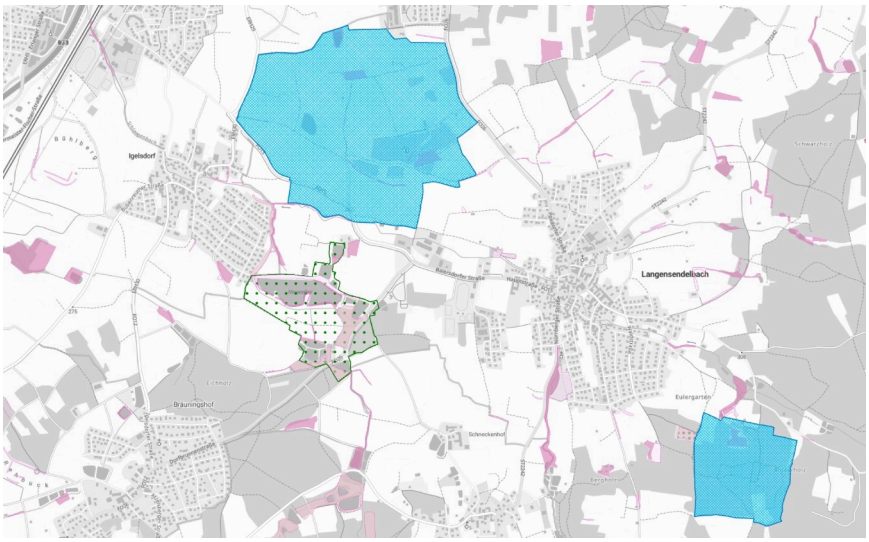
Potentielle Fließwege bei Starkregen, Kartenausschnitt Bräuningshof
Quelle: Umweltatlas Bayern

Landschaftsschutz und Klimaanpassung

Gleichzeitig bietet die leichte Kessellage mit großen Waldflächen im südlichen und östlichen Gemeindebereich auch den Vorteil Wassereinzugs- und -sammelbereich zu sein. Dadurch hat die Gemeinde zwei größere Trinkwasserschutzgebiete aufzuweisen: Südöstlich in den Waldgebieten im Bereich Eulergarten / Butzenquelle (ca. 26 ha) sowie im Talbereich in der Nähe von Igelsdorf das Trinkwasserschutzgebiet TB I und II (ca. 99 ha).

Neben zahlreichen eingetragenen kleinen Biotopgebieten, die in vielen Fällen entlang wasserführender Bereiche gelegen sind, gibt es noch ein kleines Landschaftsschutzgebiet im Umfeld des Neuweihers zwischen Bräuningshof und Langensendelbach.

Die großzügigen Freiflächen, Wiesen und Waldflächen rund um die beiden Ortschaften und der fast unmittelbare Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft leisten einen wesentlichen positiven Beitrag zum Wohnklima und somit zur Attraktivität der Gemeinde.



Wasserrelevante Schutzgebiete und Flächen, Kartenausschnitt Langensendelbach
Quelle: Umweltatlas Bayern
https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=webkarte_grau_schum

Nur belebte Naturflächen können durch Photosynthese den zunehmenden Wärmeeintrag in Biomasse umwandeln und zum aktiven Klimaschutz beitragen.

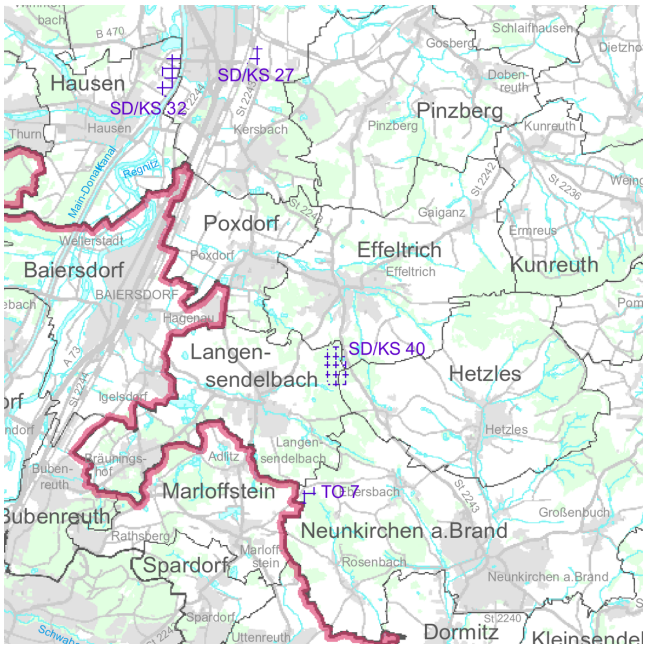
Mit dem Klimawandel steigt die Anzahl von Hitzetagen und damit die Notwendigkeit, Klimaanpassungsmaßnahmen auch im privaten Bereich zu ergreifen. Das gilt besonders für die weitläufigen Siedlungsbereiche, die ab den 1970 Jahren in der Gemeinde entstanden sind und in puncto Energieeinsparung und -gewinnung z.B. durch Wärmedämmung oder Nutzung von Solarenergie dringend ertüchtigt werden sollten (in Bräuningshof und Langensendelbach).

Im Bewusstsein für diese Werte muss der Landschaftsschutz eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Gemeinde spielen. Eine Konsolidierung oder leichte Erhöhung der Bewohnerzahlen, die zur stabilen Gemeindeentwicklung notwendig ist, sollte in Zukunft ohne die weitere Ausweisung von Wohngebieten auskommen. Dazu sind Maßnahmen wie die Reaktivierung, Erneuerung oder Modernisierung bestehender Siedlungszonen unerlässlich und das Gebot der Stunde sowie der kommenden Jahre.

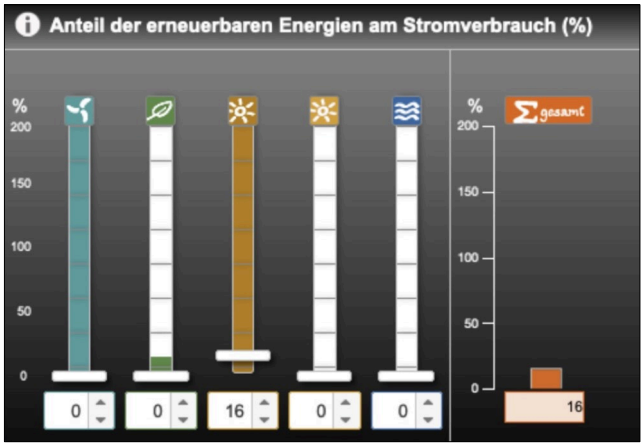
Wie im Landesentwicklungsplan von 2023 vorgesehen, muss man „dynamische Bereiche von Baumaßnahmen freihalten und klimarelevante Freiflächen wie etwa Frischluftschneisen in Verdichtungsräumen sichern.“

Wenn das gelingt, kann eine Win-Win-Situation für Mensch und Landschaft entstehen.

Hinweis des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) 26.06.2026:
Im Gemeindegebiet sind zwei Rutschungen als Georisk-Objekte erfasst. Weiterhin liegen Gefahrenhinweise für Sturzprozesse in einzelnen Bereichen vor. Diese Hinweise auf (potentielle) Geogefahren sollten bei konkreten Planungen berücksichtigt werden.
Anmerkung d. Verf.: Betroffen sind besonders die Hanglagen südlich von Bräuningshof und Richtung Atzelsberg



Regionalplan Oberfranken West (4), Tekturkarte Bodenschätze, Ausschnitt
Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken West, 2018



Energiepotentiale Strom, Stromgewinnungspotentiale sind vor allem durch Aufbau von privaten Solaranlagen und Windkraftanlagen vorhanden
Quelle: Energieatlas Bayern

Umwelt und Energie

Bodenschätze

Auf dem Gemeindegebiet sind als Bodenschätze im Regionalplan Oberfranken West lediglich Vorkommen von Sand und Kies gelistet. Dafür ist im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Grenze zu den Gemeinden Hetzles und Effeltrich ein Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Sonst sind die Sand- und Kiesgebiete überwiegend im unmittelbaren Talbereich der Regnitz anzutreffen.
Vor dem Hintergrund der zunehmenden Knappheit dieser Baurohstoffe und dem entsprechenden Wertanstieg könnte hier in Zukunft eine verstärkte Nachfrage mit Abbauanfragen erfolgen. Es gilt dann den wirtschaftlichen Wert mit den Folgen der Eingriffe in die Landschaft abzuwägen.

Energetische Situation

Eine Kartographierung von Solarpotentialen auf Gebäuden über einen Solaratlas ist im Gegensatz zu vielen Nachbarlandkreisen für den Landkreis Forchheim und somit auch für die Gemeinde Langensendelbach noch nicht verfügbar. Das Solarpotential in den Siedlungsbereichen kann somit von Privatpersonen noch nicht flurstücksgenau eingesehen werden.

Der Energieatlas Bayern zeigt im Bereich der Stromgewinnung ein besonders hohes Potential für Photovoltaikanlagen auf privaten Grundstücken (Dächern) und für Windkraftanlagen an. Während im Bereich der Solarenergiegewinnung schon Kapazitäten vorhanden sind, die auch noch ausgebaut werden könnten, liegt im Bereich Windkraft das volle Potential noch brach.

Vergleicht man die Zahlen der Solarenergiegewinnung aus dem Energieatlas Bayern für Langensendelbach und die Nachbargemeinden, so lassen sich Vergleiche ziehen und die Situation der Gemeinde einordnen.

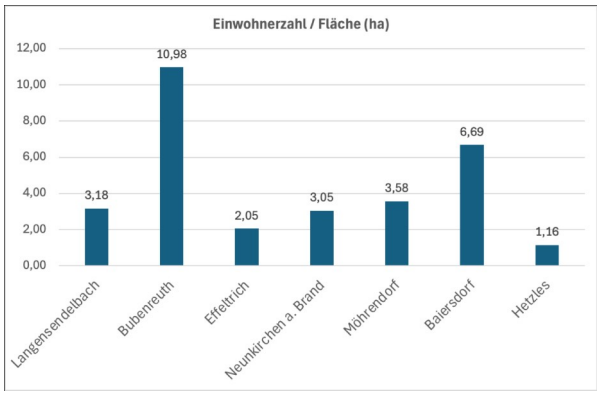
Im Umkreis gehört die Gemeinde Langensendelbach mit ihren ca. 3000 Einwohnern eher zu den kleineren Gemeinden, hat aber dazu eine relativ große Gemeindefläche mit ca. 958 Hektar. Somit ergibt sich mit ca. 3,2 Einwohnern/ha die geringe Bevölkerungsdichte einer Landgemeinde, die allerdings ganz dicht am Ballungsraum liegt. Die absolute Zahl der bisher sich am Netz befindlichen Anlagen (349) wie auch die damit verbundene Leistung von ca. 3022 kWp ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden daher eher gering. Setzt man diese Zahlen aber mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis, ergibt sich für die Gemeinde Langensendelbach ein Leistungsniveau, das sogar leicht über denen der Nachbargemeinden liegt. Verbunden mit dem im Energieatlas aufgeführten Potential für private Solaranlagen kann die Situation der Energiegewinnung auf technischer Seite noch deutlich ausgebaut werden.

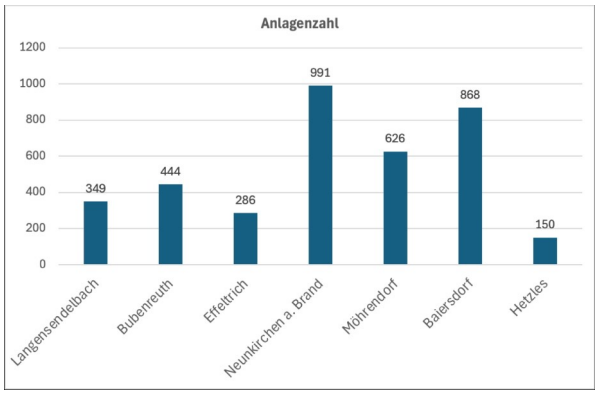
Da die großen Potentiale auch wahrscheinlich auf die vorhandenen großen Dachflächen der ehemals bäuerlichen Anwesen zurückzuführen sind, sollten die Aufbaumöglichkeiten genauer geprüft werden, um zu vermeiden, dass in Zukunft die mit Photovoltaik belegten Dachflächen auf den Stadeln und alten Gehöften eine Ortsentwicklung mit bewohnten und intensiv genutzten Grundstücken verhindert.

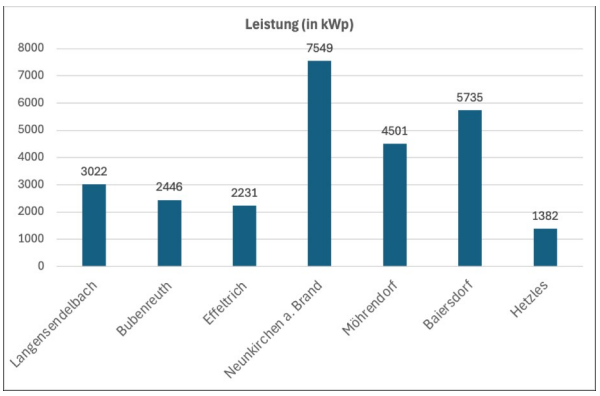
Auch hier ist die Erarbeitung eines strategischen Entwicklungsplans anzustreben, der zukunftsfähige Grundstücke aufzeigt sowie mögliche Areale zur Neuordnung ausweist.

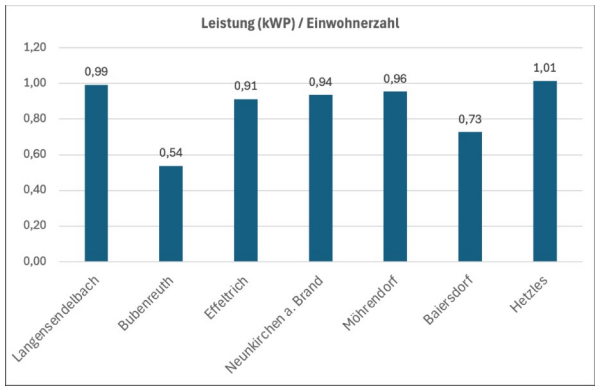
Bei Freiflächenanlagen gibt es seit 2023 für Langensendelbach und Bräuningshof zwei Solarparks mit je ca. 9,5 MWp Gesamtleistung, mit denen insgesamt ca. 8.500 Tonnen CO2 eingespart werden können (www.greenovative.de). Die Gemeinde ist somit auf einem guten Weg.

Um energetisch ein zweites Standbein aufzubauen, sollten perspektivisch auch die Möglichkeiten und Standorte für Windenergie geprüft werden, auch wenn die Ertragsaussichten selbst in den höheren Lagen des Gemeindegebiets lediglich im mittleren Bereich liegen.

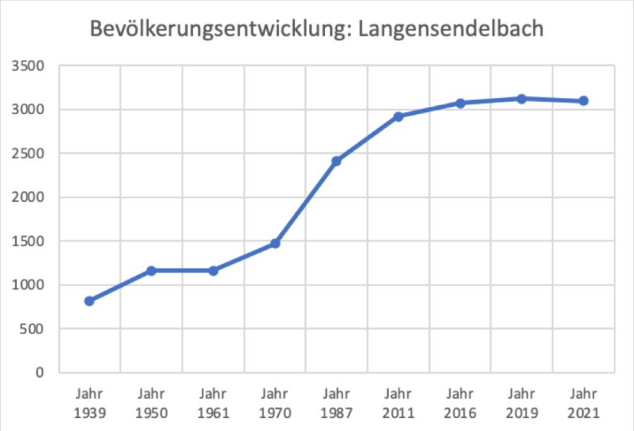




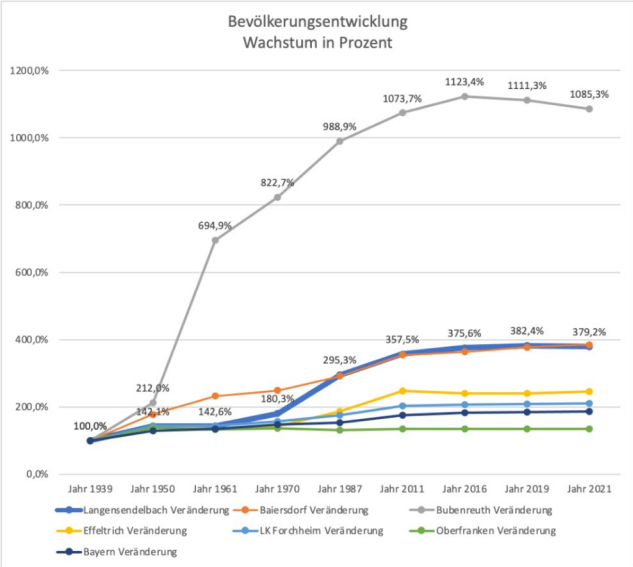




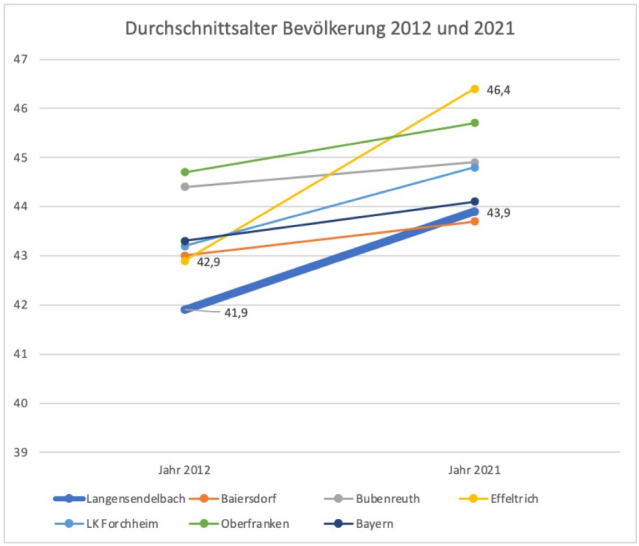
Solarenergie und Potentiale, Vergleich Gemeinde Langensendelbach mit Nachbargemeinden
Quelle: Energieatlas Bayern, Bearbeitung: msh stadtplanung GbR



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Langensendelbach
Quelle: Statistik Kommunal, 2022



Bevölkerungsentwicklungen im Vergleich, Langensendelbach, Bubenreuth, Baiersdorf, Effeltrich, Lkr. Forchheim, Bezirk Oberfranken, Land Bayern
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR



Durchschnittsalter der Bevölkerung Gemeinde Langensendelbach
im Vergleich, Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR

Sozioökonomische Situation

Bevölkerungszahlen

Anders als viele Gemeinden in Bayern hat die Gemeinde Langensendelbach einen gravierenden Bevölkerungszuwachs nicht nach 1945 (so wie z.B. in Bubenreuth), sondern erst ab Mitte der 1970er Jahre erfahren. Dann stieg aber die Bevölkerungszahl bis ca. 2010 steil von ca. 1.500 auf knapp 3.000 Personen an und konnte sich bis dato auf diesem Niveau weitgehend stabilisieren. Das entspricht seit der Nachkriegszeit einer Verzehnfachung der Bevölkerungszahl, während die Nachbargemeinden nur eine Verdrei- bis Vervierfachung zu verkraften hatten.
Das war nur mit einer massiven Ausweitung der Siedlungsbereiche in Bräuningshof und Langensendelbach möglich.
Besonders durch den Siedlungsdruck, der in der Metropolregion besonders entlang der Regnitzachse entstanden ist, konnte die Bevölkerungszahl auch in den vergangenen beiden Jahrzehnten recht hoch gehalten und in den Jahren 2024 und 2025 sogar stabilisiert werden.
Diese erfreulichen Zahlen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass dadurch ein hoher Siedlungsdruck auf der Gemeinde lastet, der mit sehr hohen Bodenpreisen einhergeht. Diese belasten speziell einheimische Bauwillige außerordentlich.

Bevölkerungsstruktur

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in der Gemeinde Langensendelbach ist allein im Zeitraum zwischen 2012-2021 im bayerischen Vergleich von einem niedrigen Niveau überdurchschnittlich stark angestiegen. Trotzdem ist die Gemeinde im Vergleich zu den Nachbargemeinden relativ jung, da das Durchschnittsalter (43,9 Jahre) zwei bis drei Jahre niedriger liegt (z.B. Effeltrich 46,4 Jahre).

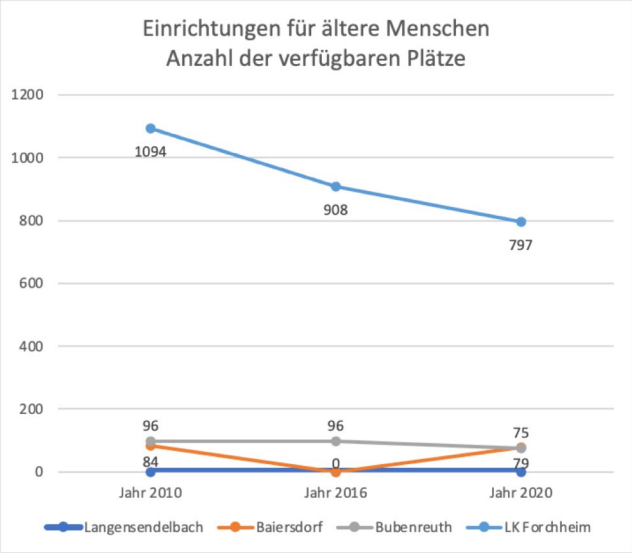
Senioren

Der starke Anstieg in den letzten Jahren ist jedoch auch als Warnzeichen zu sehen, dass in den kommenden Jahren viele vor 30 bis 40 Jahren zugezogene Personen ins Seniorenalter kommen und zunehmend angepasste Wohnsituationen suchen oder Pflegebedarf entwickeln werden.

Diese Problematik wird dadurch noch verschärft, dass in der Gemeinde keine ausgewiesenen Wohnplätze für Senioren vorhanden sind und die Zahl der Einrichtungen für ältere Menschen im näheren Umfeld und auch der verfügbaren Plätze ab- und nicht zugenommen hat.

Ein Alarmzeichen, das die Gemeinde schon seit längerem erkannt und durch Arrondierung und Vorhaltung geeigneter Flächen sowie Erarbeitung von architektonischen Umsetzungsmöglichkeiten versucht hat, dem entgegenzuwirken. Durch die schwierige und unsichere Situation im Pflegebereich konnte dazu aber noch keine Lösung finanzierbar umgesetzt werden. Maßnahmen dazu sind in den kommenden Jahren dringend notwendig. Flankierend dazu werden zudem eine große Zahl an Wohnungsanpassungsmaßnahmen notwendig werden, um die Menschen möglichst lange möglichst autark in ihren Wohnungen halten zu können. Das betrifft alle Siedlungsgebiete bis in die 2010er Jahre und besonders die historischen Kerngebiete von Bräuningshof und Langensendelbach. Im Sanierungsgebiet Langensendelbach werden viele zum Teil auch große Grundstücke nur noch von ein bis zwei älteren Personen bewohnt. Um diese Personengruppe möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld wohnen lassen zu können, sollten im Rahmen einer begleitenden Sanierungsberatung Hilfestellungen zu Wohnungsanpassungsmöglichkeiten gegeben werden. Links zu weitergehenden Fördermöglichkeiten siehe rechts.

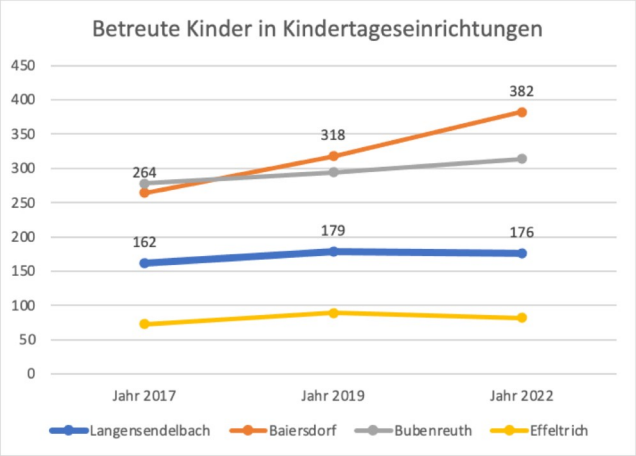
Da in der Gemeinde keine eigene Sozialstation vorhanden ist, müssen diese Dienste z.B. durch die Sozialstationen der Caritas in Neunkirchen a. Br. oder Bubenreuth sowie weitere ambulante Pflegedienste im näheren Umkreis übernommen werden.



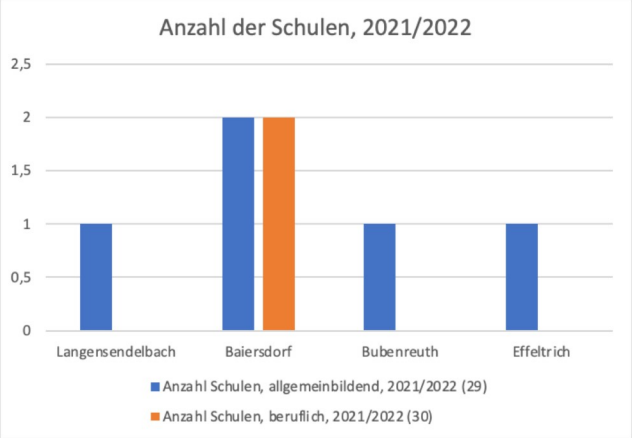
Einrichtungen für ältere Menschen, verfügbare Plätze im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR

Fördermöglichkeiten z.B. zur Barrierereduzierung über die KfW:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/?redirect=793664

Förderinfo des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
https://www.stmb.bayern.de/min/barrierefreiheit/wohnen/



Plätze in Kindertageseinrichtungen im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR



Anzahl der Schulen im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik: msh stadtplanung GbR



Ehemaliger Schulgarten an der Fränkischen-Schweiz-Straße. Durch Nutzungsänderungen muss dringend eine Umgestaltung der Freifläche erfolgen
Bild: msh stadtplanung GbR

Kinderbetreuung und Schulen

Ein großer Pluspunkt der Gemeinde ist die gute Grundversorgung von Familien mit Kindern durch Betreuungseinrichtungen und einer Grundschule in Langensendelbach.
Durch die Standorte der Kindertagesstätten in beiden Gemeindeteilen können die Kinder oftmals sogar fußläufig oder mit dem Rad zu den Einrichtungen gebracht und wieder abgeholt werden.
Erfreulicherweise konnte die Zahl von über 175 Betreuungsplätzen gehalten werden.

Durch die Grundschule im Ortskernbereich ist ein zumeist wohnortnaher Standort gegeben, der gerade für die kleinen Schüler positive Auswirkungen auf die frühe Ausbildung von sozialen Kontakten im Wohnumfeld hat. Viele Kinder können den Schulweg sogar alleine bewältigen und erlangen so frühzeitig ein Stück Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit.
Die hohen Fahrgeschwindigkeiten und die zeitweise hohe Verkehrsfrequenz auf den Hauptstraßen stellen jedoch besonders für Kinder und Senioren ein hohes Gefahrenpotential dar, das auch aus diesem Grund dringend durch Geschwindigkeitsreduzierungen und z.B. auch Querungshilfen (z.B. Hauptstraße, Fränkische-Schweiz-Straße) verringert werden sollte.

Durch Verlegung der Gemeindebibliothek in die leerstehende Hausmeisterwohnung im Schulgebäude muss ein neuer, separater Zugang zur entstehenden Bibliothek erstellt und das dazugehörige Umfeld als öffentlicher Vorbereich und Aufenthaltsraum geplant, gestaltet, möbliert und umgesetzt werden. Die integrierte zentrale Lage und direkte Nähe zur Kita sprechen für diesen Standort.
Vor allem durch die Nähe zu Erlangen und Forchheim ist eine gute Erreichbarkeit weiterführender Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten gegeben. Der Anschluss der Gemeinde über das öffentliche Verkehrsnetz, zumindest bis Bubenreuth aber auch in die Sprengelschulen, müsste dazu jedoch verbessert werden.

Familien

Durch die ländliche Prägung und das attraktive, weitgehend unzersiedelte landschaftliche Umfeld hat sich die Gemeinde für Familien als beliebter Wohnstandort etabliert. Durch die sehr hohen Baulandpreise ist der Erwerb von Grundstücken besonders für die Nachkommen von einheimischen Familien nur selten finanzierbar und mangels Angeboten zusätzlich erschwert.

Die Gemeinde bemüht sich um die Einbindung ihrer neuen Bewohner. Durch die familienfreundliche kleine Gemeindegröße und das dazu im Verhältnis große Angebot an Vereinsaktivitäten, verbunden mit der guten gesundheitlichen und schulischen Grundversorgung sind gute Voraussetzungen für Familien gegeben.

Lediglich bei der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sind deutliche Defizite vorhanden, die sich in naher Zukunft durch die absehbare Aufgabe der Läden der Nahversorger in Langensendelbach deutlich verschärfen dürften. Größere Einkäufe sind bereits jetzt schon für Senioren oder Familien ohne Pkw eher schwierig.

Barrierefreiheit

Neben der Anpassung privater Bereiche ist die Verbesserung der Barrierefreiheit des Öffentlichen Raumes und der öffentlichen Gebäude für die Gemeinde- und Mobilitätsentwicklung als allgemeines und übergeordnetes Ziel zu sehen und bei allen kommenden Maßnahmen und Projekten zu berücksichtigen.

Hinweis der Behindertenbeauftragten des Landkreises Forchheim, 07.07.2026:
Wichtige Orte für die Zusammenkünfte der Bevölkerung sollten zeitnah umgesetzt werden. Überlegungen zur barrierefreie Gestaltung sollten besonders bei folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden: Aufenthaltsqualität der Dorfplätze verbessern (z.B. Toiletten, Trinkbrunnen, Sonnensegel), Dorfgemeinschaftshaus / Bürgertreff; Generationenspielplatz, Gestaltung der Freifläche vor der Grundschule, Flächen für Naherholung, Nahversorgung sichern und für Bevölkerung erreichbar machen, „Bezahlbares Wohnen“ Hauptstraße 14.

Zusammenhalt

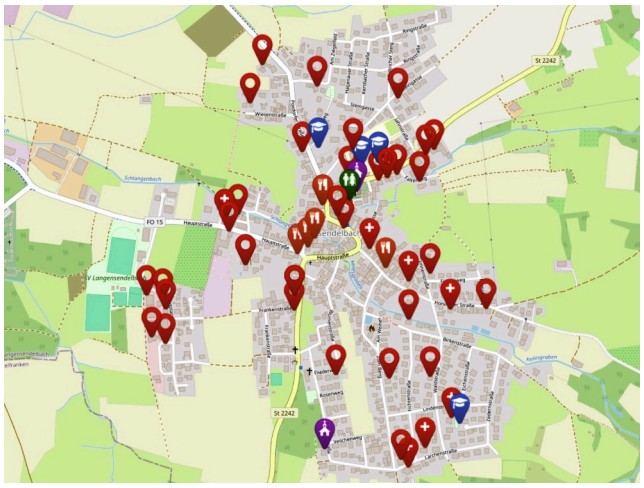
Der soziale Zusammenhalt wird sehr durch das „sich Kennen“ in der selbstverwalteten kleinen Gemeinde und die starke Vereinsstruktur hergestellt. Kurze Wege zur Gemeindeverwaltung und allgemein ein schneller Draht zum 1. Bürgermeister vereinfachen die Situation. Schule und Kindertagesstätten sind Kommunikationsstellen auch für neue Familien in der Gemeinde und bilden so das Gerüst für viele unsichtbare Netzwerke.

Auf die Vereinsstruktur als weiterer zentraler Beförderer des sozialen Zusammenhalts in der Gemeinde wird im Kapitel Freizeit und Tourismus, Image und Kultur weiter eingegangen.

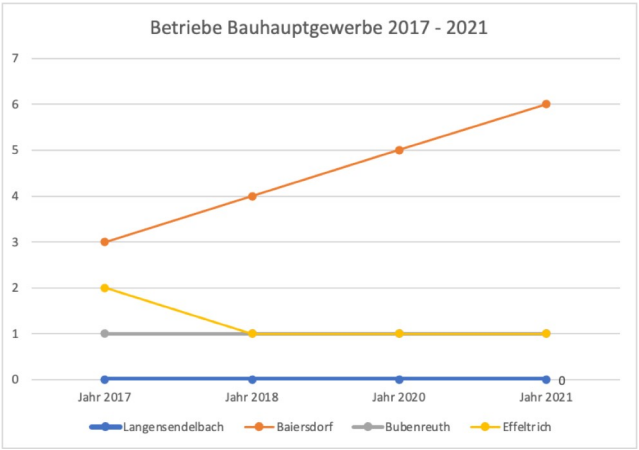
Hinweis des Landratsamts Forchheim, ÖPNV, 23.06.2026:
Der barrierefreie Ausbau von Bushaltestellen ist als wichtiger Bestandteil der kommunalen Mobilitätsentwicklung zu berücksichtigen.



Gewerbebesatz Bräuningshof
Quelle: www.langensendelbach.de/ortsplan/



Gewerbebesatz Langensendelbach
Quelle: www.langensendelbach.de/ortsplan/



Betriebe im Bauhauptgewerbe Gemeinde Langensendelbach
im Vergleich, Quelle: Statistik Kommunal, 2022,
Grafik: msh stadtplanung GbR

Wirtschaft: Gewerbe, Handel, Handwerk und Gastronomie

In der Gesamtgemeinde Langensendelbach waren im Branchenbuch der Gemeinde 48 Gewerbebetriebe gemeldet. Das Spektrum geht dabei von klassischen Betrieben aus den Bereichen Metall, Kfz, Bau, Holz über Dienstleistungs- und Ingenieur- und Planungsbüros, Metzgereien und Gastwirtschaften bis zu Sonderbetrieben wie Bogenmacher oder Spezialanbietern wie Eselwanderungen. Der Schwerpunkt der Betriebszahl liegt klar in Langensendelbach.
Größere Betriebe oder Niederlassungen von größeren Firmen sind allerdings nicht vorhanden, so dass in der Gemeinde viele Auspendler wohnen, die in den Nachbarkommunen entlang der Regnitzachse arbeiten.

Die Situation der Gastronomie hat sich nach Schließung der Gastwirtschaft Zametzer deutlich verschlechtert. Es verbleibt lediglich die Gastwirtschaft mit Metzgerei „Alter Peter“ und die „Kult-Laube“. Übernachtungen sind im Hotel Bachwiesen und im Landhotel Eger möglich. Die Hausmetzgerei Güthlein stellt nur einen Fleisch- und Wurstautomat in Langensendelbach zur Verfügung.
Die Bäckerei Kögel und Lebensmittel Wagner bieten Brot und Lebensmittel. Wegen des Alters der Betreiber muss aber in absehbarer Zeit auch hier mit Geschäftsaufgaben gerechnet werden, was die Versorgungssituation weiter verschlechtern wird.

Die Versorgung mit Ärzten und Heilberufen ist in der Gemeinde überdurchschnittlich gut, gleichzeitig wird eine Apotheke schmerzlich vermisst und kann erst in Bubenreuth, Baiersdorf oder Effeltrich erreicht werden.

Wirtschaft: Gewerbe, Handel, Handwerk und Gastronomie

Die immer noch ländlich geprägte Gemeinde hat keine größeren Gewerbeansiedlungen oder Standorte von größeren Betrieben, wie sie für die Gemeinden entlang der Regnitzachse inzwischen üblich sind.
Für Firmenstandorte listen z.B. die Seiten des Standortportals Bayern der IHK 2026 in der Gemeinde Langensendelbach folgende Zahlen:

- Industrie: 16
- Einzelhandel: 23
- Großhandel: 15
- Gastgewerbe: 7
- Verkehr und Logistik: 2
- Dienstleistungen Personen: 41
- Dienstleistung Unternehmen: 32

Die Liste der Gewerbebetriebe auf der Homepage der Gemeinde sind 48 Unternehmungen gelistet, davon überwiegend kleinere Einzelunternehmer, Handwerksbetriebe, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.



Zufahrt zum Gewerbe- und Wohngebiet „Am Leschbach“
Bild: msh stadtplanung

Im Südwesten von Langensendelbach ist entlang der Straße „Am Sportplatz“ ein kleines gemischtes Gewerbe- und Wohngebiet „Am Leschbach“ vorhanden, das einigen Betrieben die Möglichkeit zur Neuansiedlung geboten hat. Die Zufahrt als Stichstraße, die Aufteilung und Verteilung von Wohn- und Gewerbebereichen wirkt jedoch willkürlich und wenig schlüssig. Die Kapazität an freien Gewerbeflächen erscheint an dieser Stelle auch bereits erschöpft.
Eine direkte Anbindung von den Wohnbereichen an den Ortskern ist nur fußläufig und informell über Feldwege möglich. Wie und ob ein Lückenschluss einmal stattfinden kann scheint nicht geklärt.
Weitere ausgewiesene Gewerbegebiete sind in der Gemeinde (noch) nicht vorhanden. Die vorhandenen, fast unverbauten Ortseinfahrten sind mittlerweile selten und lassen die beiden Orte noch ursprünglich und erfreulich einladend erscheinen.

Quelle: Standortportal Bayern, https://standort-portal.bayern/profil/09474146

Liste Gewerbebetriebe

Langensendelbach

- Adler GmbH & Co KG Kunststoff und Metallverarbeitung
- Anlagenbau Neundörfer GmbH
- Annettasien
- Auto Grau GmbH
- Bäckerei Kögel
- Beyer Lutz - Ingenieurbüro
- Beyer Marita - Industrieelektronik
- Böhmer Haustechnik
- Dell´Osbell, Dienstleistung Baugewerbe
- Derfuß Hans, Fliesenleger
- Die Bau Profis Bauträger GmbH
- Drescher Ulrich - Projektentwicklung, Bildungsberatung
- Elektro Engelhard - Meisterbetrieb
- Elektro Großkopf e.K.
- Engelhard Georg, Versicherungen, Immobilien
- Gastwirtschaft „Alter Peter“,Metzgerei
- Grünke GmbH - Bogenmacher
- Güthlein Christian - Landmaschinenhandel
- Haushaltshilfe Anna Benner
- Metzgerei Güthlein
- Hölzel Markus - Parkett- und Bodenverlegung, Malerfachbetrieb
- Ingenieurbüro für Arbeitssicherheit
- Jo-Jo-Reifenservice
- Jochen Koch - Online Marketing
- Kfz-Service C.Wagner
- Kraus Alexander - Elektroinstallation
- Kult-Laube
- Merkel Elke - Yogakurse
- Mertel Udo - Versicherungen
- Mobile kosmetische Fachfußpflege
- Nägel Hans - Garten- und Landschaftsbau
- PushingPixels
- Rosi´s Sockenwelt
- Sanveda
- Schell Stefan - Finanzdienstleistung, Versicherung
- Schmidt Peter - Metallbau, Schlosserei
- Schmitt Matthias, Heizung- und Sanitär Meisterbetrieb
- Sitzmann Jochen - Versicherung-Invest-Zertifikation
- Sparkasse Forchheim, Geschäftsstelle
- Wagner Andrea - Lebensmittel
- Yan Shui Flow

Bräuningshof

- Eselwandern in Franken GbR
- Händel Norbert, Planungsbüro
- Impladent Kersten Sandner e.K.
- Siemens Thomas - Handwerker und Hausmeisterdienst
- Spreewaldgurken in Franken
- Temporausch - Grafik- und Webdesign
- Wand Boden Raum - Einbau von genormten Fertigteilen

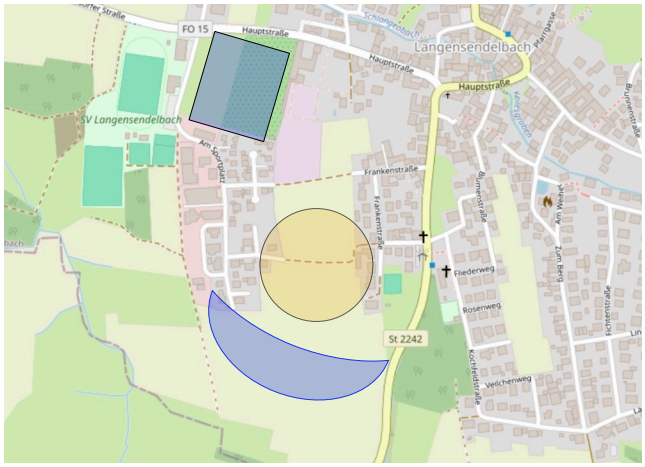
Quelle: www.langensendelbach.de



Einziges Lebensmittelgeschäft in der Gemeinde Langensendelbach, Hauptstraße 3
Bild: msh stadtplanung GbR



Vorschläge für ortskernnahe Nahversorgungsstandorte, Verfügbarkeit und Umsetzungsmöglichkeiten dafür sollten geprüft werden
Grafik: msh stadtplanung GbR



Erweiterung und Abrundung von Wohn- und Gewerbeflächen Langensendelbach, Quelle: openstreetmap.org, Grafik: msh stadtplanung GbR

Gewerbeflächen: ☐ Wohnflächen: ○

Nahversorgung

Da aber zumindest für die Sicherung der Nahversorgung in absehbarer Zeit ein geeignetes Areal gefunden werden muss, ist es höchste Zeit für die notwendigen Sondierungen. Idealerweise sollte zuerst nach Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungszonen gesucht werden.

Die vorhandene Brachfläche an der Nürnberger Straße / Ecke Hauptstraße wäre von der Lage und Erreichbarkeit ideal geeignet. Weiter südlich ebenfalls an der Nürnberger Straße sind des weiteren noch zwei Wiesenareale vorhanden, die für den Standort eines Nahversorgers nutzbar erschienen.

Teilbereiche des ehemaligen Bauhofareals (Poxdorfer Straße / Weidigweg) wären alternativ oder ergänzend zu einem Wohnprojekt ebenfalls denkbar. Ein Standort gegenüber des Autohauses Grau (Fränkische-Schweiz-Straße) läge noch im innerörtlichen Bereich, wäre als Ortsabrundung tragbar, würde aber die typische Lösung darstellen, bei dem der Ortseingang durch Gewerbebauten beidseitig flankiert werden würde.

Obwohl priorisiert nach geeigneten Flächen zur Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde gesucht werden muss, sollte mittelfristig auch die Zahl der verfügbaren Gewerbeflächen erhöht werden, um als Gewerbestandort im kommunalen Umfeld weiterhin wahrgenommen zu werden. Um den Siedlungsbereich von Langensendelbach möglichst kompakt zu halten, sollten dabei Insellösungen ohne Anschluss an die bereits bebauten Areale vermieden werden. Grundsätzlich wäre ein Anschluss des bestehenden Gewerbegebiets „Am Leschbach“ an den östlich gelegenen Siedlungsbereich Umfeld Nürnberger Straße denkbar. Eine geeignete Zuwegung müsste dazu aber gefunden werden. Der geschütztere Kernbereich könnte weiter zur Wohnnutzung vorgesehen werden, der Randbereich auch wegen der besseren Erreichbarkeit zur Gewerbenutzung.

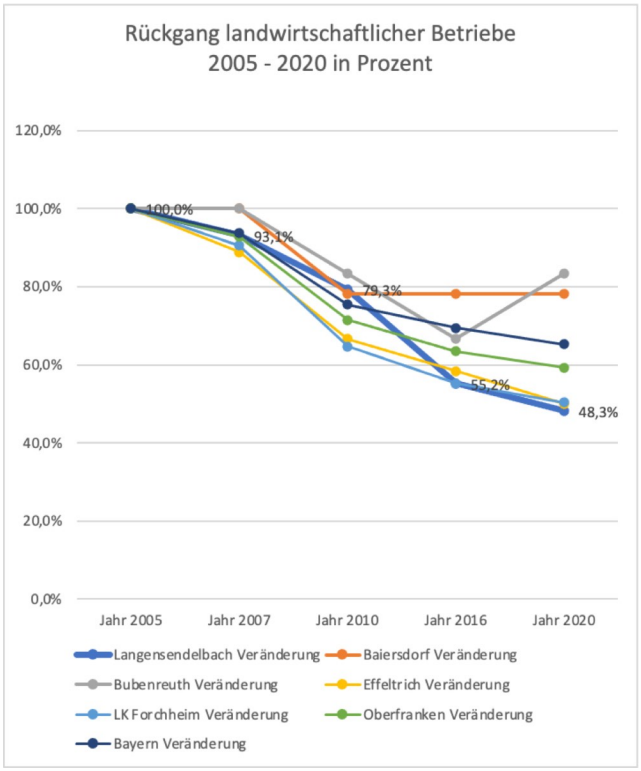
Hinweis der IHK für Oberfranken, 03.07.2026:
Bei Umsetzung verkehrlicher und städtebaulicher Maßnahmen soll darauf geachtet werden, dass die Erreichbarkeit der Unternehmen und deren Entwicklungsmöglichkeiten dauerhaft gewährleistet werden.

Landwirtschaft und Ortsstruktur

Obwohl Langensendelbach noch klar landwirtschaftlich geprägt ist, wird gerade hier der Rückgang des Sektors Landwirtschaft am stärksten deutlich.

So sank z.B. die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Zeitraum von 2005 bis 2020 mit über 50% deutlich stärker als der bayerische oder auch oberfränkische Durchschnitt und war dabei höher als in den meisten Nachbargemeinden. Da bei bleibenden politischen Vorgaben auch nicht mit einer Trendwende gerechnet werden kann, muss durch weitere Mindernutzungen oder Leerstände von Ökonomiegebäuden mit schwerwiegenden Folgen für die Ortskerne gerechnet werden.

Immer mehr ungenutzte und damit ungepflegte und nicht instand gehaltene Stadel, Ställe und sonstige Nebengebäude werden das Ortsbild nach und nach negativ beeinflussen und die anderweitig besser nutzbaren Flächenpotentiale weiter besetzen.



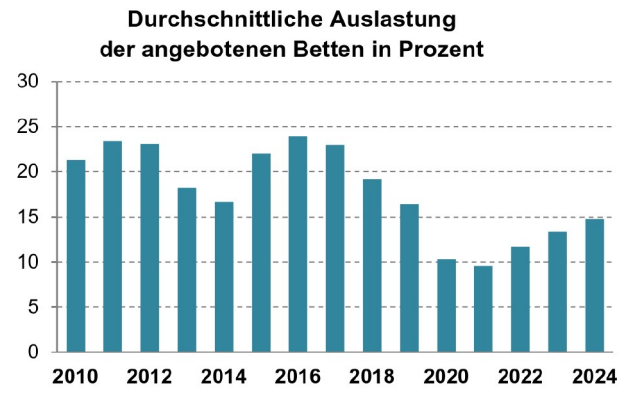
Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik Vergleich: msh stadtplanung GbR

Wenn der weiteren Erschließung und Besiedelung der Ortsränder Einhalt geboten werden soll, dann gilt es, die Innenareale mit neuen Nutzungen zu versehen. Die Vorgabe, den ursprünglichen Dorfcharakter erhalten zu wollen, stellt eine sehr schwierige Aufgabe dar, die planvoll und überlegt angegangen werden sollte und bei der schrittweise vorgegangen werden muss.

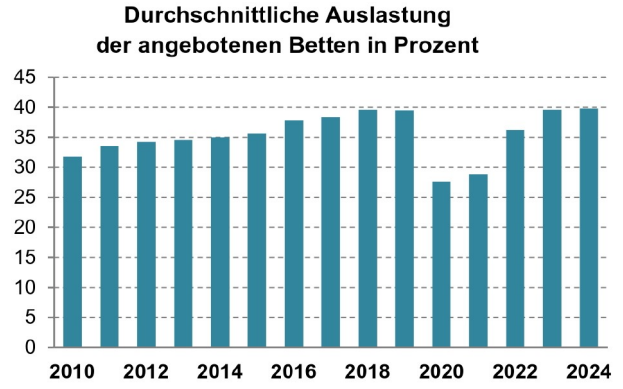
Die Reaktivierung der Ortskerne muss größer gedacht werden. Dabei gilt es insbesondere neue Nutzungsmöglichkeiten auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen zu entwickeln.

Über einen strategischen Rückbau- und Entwicklungsplan sollten nicht ortsbildprägende und nutzungstechnisch nicht mehr relevante Nebengebäude verortet und gelistet werden. Für diese Einzelgebäude oder Hofgruppen sollten dann intensivere Nutzungsstrukturen erarbeitet werden, die mehr Wohnraum in die beiden Ortskerne bringen können.

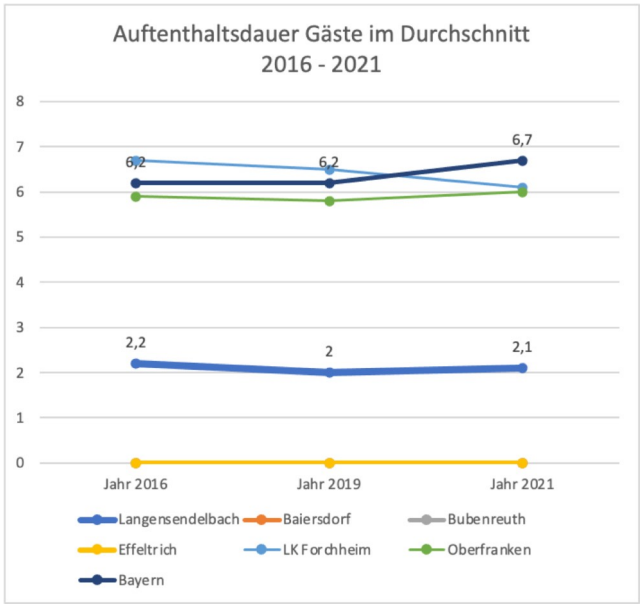
Idealerweise sollten ein oder zwei Pilotprojekte realisiert werden, die neues Wohnen und Arbeiten im innerörtlichen Umfeld beispielhaft ermöglichen.



Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten, Gemeinde Langensendelbach
Quelle: Statistik Kommunal, 2025



Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten, Bezirk Oberfranken-
Quelle: Statistik Kommunal, 2025



Aufenthaltsdauer von Gästen im Vergleich
Quelle: Statistik Kommunal, 2022, Grafik Vergleich: msh stadtplanung GbR

Freizeit und Tourismus, Image und Kultur

Die Gemeinde hat sich mit ihren beiden Ortsteilen vom agrarisch dominierten Dorf ab den 1970er Jahren durch die direkte Nähe zum Ballungsraum zum ländlich gelegenen Wohnstandort entwickelt, der qualitätvolles und familientaugliches Wohnen ermöglicht und dieses Image durch Ausweisung von Wohngebieten lange Zeit pflegen konnte. Durch die in der Folge stark gestiegenen Bodenpreise und die eingeschränkte Verfügbarkeit von geeignetem Siedlungsgrund ist diese Entwicklung mittlerweile stark eingeschränkt.

Trotz der Nähe zum Ballungsraum und zur fränkischen Schweiz spielt die Tourismussparte traditionell nur eine untergeordnete Rolle in der Gemeinde.

Seit 2025 gibt es mittlerweile nur noch zwei Beherbergungsbetriebe und somit sind die Übernachtungszahlen nicht besonders hoch. Wie die Grafiken zeigen, war die Auslastung der Gästebetten eher volatil und die Erholung nach der Corona-Pandemie erfolgte zögerlicher und weniger dynamisch als selbst im oberfränkischen Mittel. Bemerkenswert ist auch, dass die Aufenthaltsdauer der Gäste nur bei etwa 30% des bayerischen Durchschnitts liegt.

Der Schwerpunkt der Belegung ist somit bei Durchreisenden und nicht bei Urlaubern zu erwarten.

Mit der Geschäftsaufgabe des Gasthauses Zametzer ist für den Tourismus einer der drei Übernachtungsbetriebe, aber auch für die einheimische Bevölkerung ein wichtiger kultureller Treffpunkt und mit der Metzgerei gleichzeitig ein Ladengeschäft weggebrochen. Dieser Verlust ist gravierend und das Fehlen eines multifunktionellen Veranstaltungsraums mittlerer Größe wurde bei den Bürgerbeteiligungen mehrfach angesprochen.

Freizeit und Tourismus, Image und Kultur

Eine Qualität der Gemeinde liegt ganz deutlich in der ausgeprägten Stärke und Vielzahl der Vereine zur Freizeitgestaltung und kulturellen Betätigung.
Die in den Gemeindeteilen vorhandenen Vereine und Interessengemeinschaften bieten die alltägliche Möglichkeit, um Gemeinschaft und Miteinander echt und für alle bezahlbar erleben zu können. Dieser Zusammenhalt geht teilweise auf alte Wurzeln wie Feuerwehren, Schützenvereine oder Burschenschaften zurück.
Neben den beiden Freiwilligen Feuerwehren in Bräuningshof und Langensendelbach sind 13 Vereine, teilweise mit weiteren Unterabteilungen, auf der kommunalen Homepage gelistet. Über freiwilliges Engagement und Ehrenamt wird dort auch wichtige Jugendbildungsarbeit und Gesundheitsförderung geleistet.

Vereinsliste Gemeinde Langensendelbach

- 1.FCN Fanclub Frankenstolz 98 Langensendelbach
- Freizeitwerk e.V.
- Gesangverein Langensendelbach
- Heimat- und Trachtenverein Langensendelbach
- Kinderchor des Gesangvereins Cäcilia Langensendelbach
- Musikverein Langensendelbach-Marloffstein
- Schützenverein Adler Bräuningshof
- Schützenverein Bavaria Langensendelbach
- Soldaten- und Reservistenkameradschaft
- Sportverein Langensendelbach mit Ski- und Tennisabteilung
- Stammtisch Woldla
- Tanzkreis Langensendelbach
- Team Breiningshuuf e.V.

Die kleine Gemeinde bietet den Vorteil des „sich Kennens“ und der familiären Atmosphäre, der gegenseitigen Hilfeleistung und Zusammenarbeit in den Vereinen, in den kirchlichen Institutionen und untereinander. Eine Qualität, die sich im Image nach Außen nicht besonders wirkungsvoll verkaufen lässt, die aber in allen Rückmeldungen z.B. von Onlinebefragung oder Expertengesprächen besonders erwähnt wird und spürbar ist.
Für größere kulturelle Veranstaltungen genießt man die räumlich Nähe und schnelle Erreichbarkeit der mittleren und großen Nachbarstädte.

Jedoch bereits für kleinere, private aber erst recht für größere Veranstaltungen sind in der Gemeinde, vor allem nach der Schließung des Gasthaus Zametzer, neben der Turnhalle der Grundschule kaum geeignete Räume vorhanden. Auch Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jüngere sind in schlechtem Zustand bzw. gibt es gar nicht. Hier ist entscheidender Nachholbedarf von Nöten.

Mit dem Relaunch der Gemeinde-Homepage konnte die mediale Präsenz, Außenwirkung und Nutzerfreundlichkeit der Gemeinde verbessert werden.
Trotzdem sieht sich die sehr kleine Gemeindeverwaltung durch das ständig anwachsende Aufgabenspektrum vor kaum lösbare Aufgaben gestellt, die durch die zunehmende Übertragung von staatlichen Aufgaben auf die Kommunen und deren weitere Spezifizierung verschärft wird. Diese kann nur durch fachlich-personelle Aufstockung abgemildert werden.

Bestehende Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2023

Auszug besonders relevanter Inhalte

Dem Landesentwicklungsprogramm ist das Leitbild „Bayern 2035“ mit dem Untertitel „ Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“ vorangestellt. Darin ist die „Vision Bayern 2035“ enthalten. Sie listet mehrere Ziele auf:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme

Diese Vorgaben sind neben der Beschreibung der Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns auf sieben Handlungsbereiche aufgeteilt, die nach Grundsätzen und Zielen sortiert sind.
Die Handlungsbereiche lauten: Raumstruktur, Siedlungsstruktur, Mobilität und Verkehr, Wirtschaft, Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie soziale und kulturelle Infrastruktur.

Da die Zusammenfassung der Ziele für die Entwicklung des ländlichen Raumes für die Gemeinde Langensendelbach als am zutreffendsten angesehen werden, sind diese nachfolgend zur Gänze aufgeführt. Da die Gemeinde direkt an den Verdichtungsraum entlang der Regnitz-Achse grenzt, werden danach auch einige der Ziele, die für Verdichtungsräume gelten genannt.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann
- Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden
- Bei erforderlichen Maßnahmen zur Unterstützung des medizinischen Angebots soll die ausreichende Versorgung im ländlichen Raum, auch unter Einbeziehung der Telemedizin, besonders sichergestellt werden
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
  - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
  - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion erschlossen,
  - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
  - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
  - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
- Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen
  - ein leistungsfähiger Mobilfunkausbau besonders unterstützt,
  - die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch zeitlich flexible, bedarfsgerechte Bedienformen des öffentlichen Verkehrs ergänzend gesichert,
  - die Ortskerne gestärkt und entwickelt und
  - Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden.

Durch die besondere Grenzlage der Gemeinde Langensendelbach werden auch einige Ziele die für die Entwicklung von Verdichtungsräumen genannt als relevant angesehen.

- Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.
- Das Gesamtverkehrsnetz ist im Rahmen von verkehrsträgerübergreifenden, interkommunalen Verkehrskonzepten funktions- und umweltgerecht auszubauen.
- Durch ein erweitertes Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der Infrastruktur soll der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen gesteigert werden.
- Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.

Die Ziele des ländlichen Raumes können für die Gemeinde Langensendelbach zur Gänze übernommen werden. Durch das direkte Angrenzen zum großen Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg ergeben sich jedoch weitere Herausforderungen, die u.a. eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Radwege) mit adäquaten Anbindungen an die zentralen Orte betreffen. Gleichzeitig muss weiterhin die wichtige Aufgabe der Klimafunktion und der hohe Naherholungswert für die umgebenden Ballungsräume stärker beachtet und höher eingestuft werden.

Regionalplan Region Oberfranken West (4)

1995 mit Teilfortschreibungen bis 27.06.2023

Die grundlegenden Ziele für die Region Oberfranken West wurden bereits ab 1995 festgeschrieben und sind in den grundlegenden Bereichen überwiegend heute noch gültig. Auszugsweise werden Ziele des Verkehrs und Straßenbaus wiedergegeben, die auch für die Gemeinde Langensendelbach gültig sind oder diese zumindest mit betreffen. Da sich besonders in den Bereichen ressourcen- und freiraumschonende Siedlungsentwicklung gravierende Neuausrichtungen der Ziele ergeben haben, werden diese auch für Langensendelbach wichtigen Aspekte in diesem Bericht zusätzlich wiedergeben.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - Im oberfränkischen Teil des Großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen, in den Oberzentren der Region, im Verdichtungsraum Bamberg und im Stadt- und Umlandbereich Coburg soll der öffentliche Personennahverkehr als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig ausgebaut werden.
  - Die Nahverkehrsbeziehungen zu den benachbarten Regionen und nach Thüringen sowie innerhalb der Metropolregion Nürnberg sollen verbessert werden.
- Straßenbau
  - Mittelbereich Forchheim: Anbindung des Kleinzentrums Igensdorf an das Mittelzentrum Forchheim (St 2236)
  - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Nahbereich Neunkirchen a. Brand (St 2240 und St 2243)
- Radwegebau

  In der Region ist ein möglichst flächendeckendes, sicheres und mit den benachbarten Regionen abgestimmtes Radwegenetz anzustreben. Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung.
  - Es ist anzustreben, an den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ausreichend attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten anzubieten.
  - Es ist von besonderer Bedeutung, das regionale Radwegenetz in seiner Qualität weiter zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die Routen, die zum "Bayernnetz für Radler" gehören und für die Gebiete in der Region, die für den Tourismus und die Naherholung eine besondere Bedeutung besitzen.

Auszüge aus der Änderung des Regionalplans vom 14.02.2023

B VI Siedlungswesen

Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.

- Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.
- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.
- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.
- Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen, soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.
- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.
- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.
- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.
- Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sollen auch Potenziale zur Flächenentsiegelung geprüft werden.

Freiraumschonende Siedlungsentwicklung

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:
  - Natur– und Landschaftsschutzgebiete
  - NATURA 2000-Gebiete
  - Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder
  - Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete
  - ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore
  - besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen
  - Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern

Gewerbliche Siedlungsentwicklung

- In allen Gemeinden der Region soll auf eine landschaftsverträgliche, flächenschonende und energieeffiziente Gewerbeflächenentwicklung geachtet werden.
- Insbesondere bei flächenintensiven Gewerbevorhaben soll auf flächeneffiziente Erschließungsformen und multifunktionale Gebäudenutzungen hingewirkt werden.
- Standorte mit günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen für industriell-gewerbliche Nutzungen sollen vorrangig in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt werden.

Wohnungswesen

- Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.
- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden.

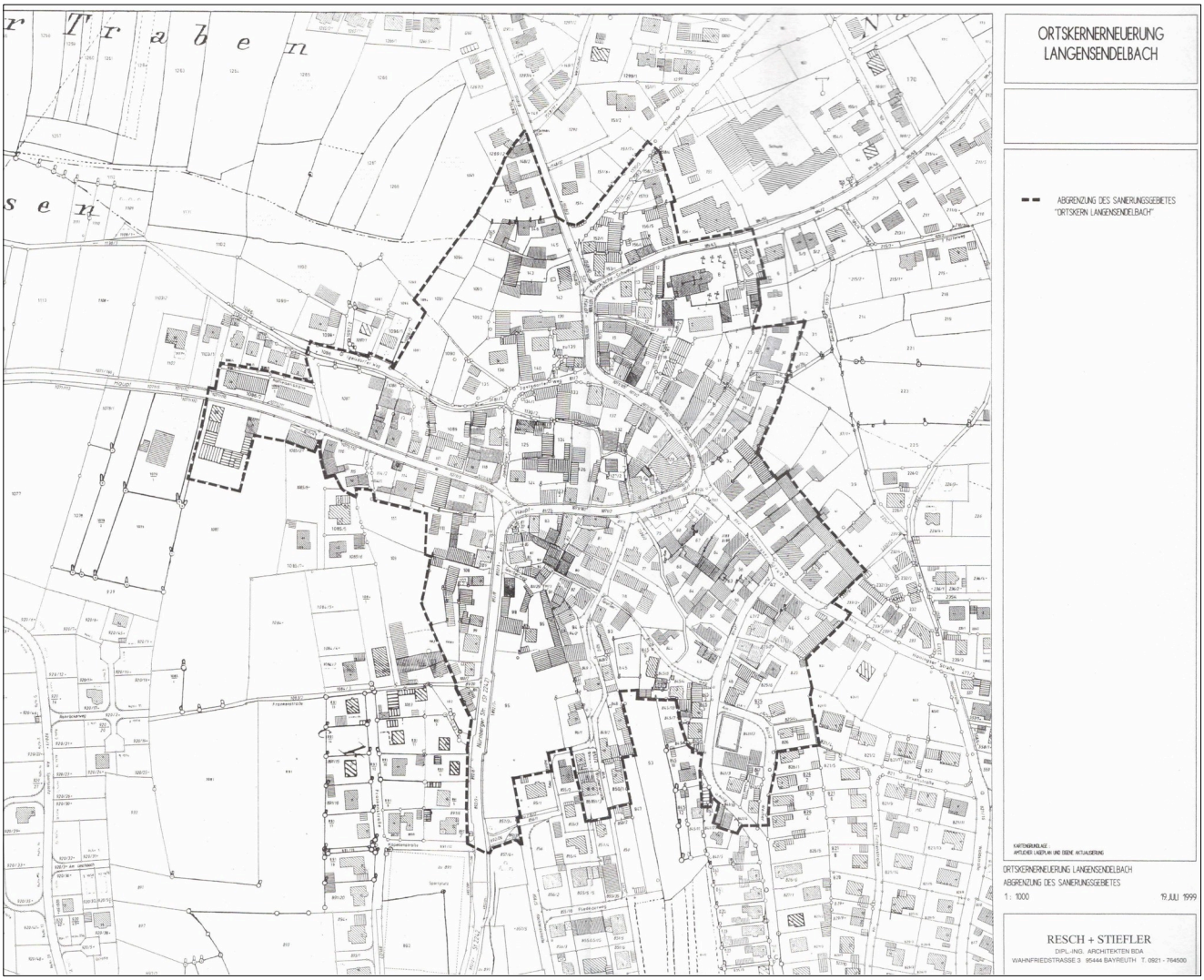
Städtebau und Dorferneuerung

- In allen Gemeinden der Region sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Funktionsfähigkeit, Leistungskraft und Attraktivität der Orts- und Stadtzentren mit ihrer vielfältigen Nutzungsstruktur gestärkt werden.

- Dabei sollen städtebauliche Maßnahmen in allen Gemeinden im Sinne einer nachhaltigen und ressourceneffizienten Entwicklung und im Hinblick auf die nächsten Generationen geplant und umgesetzt werden.
- Ökologische, ökonomische und soziale Aspekte sollen in Einklang gebracht werden. Hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung weiterhin genutzt werden, um Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln.
- Dafür sollen übergeordnete integrierte Stadtentwicklungskonzepte zugrunde gelegt und Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig umgesetzt werden.
- Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne und historisch gewachsene Siedlungsstrukturen sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten und ggf. punktuell und ortsgerecht weiterentwickelt werden.
- Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen auch im Zusammenhang mit landschaftlich prägenden Strukturen sollen in allen Teilen der Region, insbesondere im Frankenwald, in der Fränkischen Schweiz und im Steigerwald Rücksicht genommen werden.
- Zur Aufwertung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollen planerische und bauliche Anstrengungen unternommen werden sowie Bau- und Planungskultur gefördert werden.
- Sanierungs- und Nachhaltigkeitsziele sollen baurechtlich gesichert werden.

VU „Ortskernerneuerung Langensendelbach“

Büro Resch + Stiefler, Bayreuth, 1999



Abgrenzung des Sanierungsgebiets
VU Ortskernerneuerung Langensendelbach
Quelle: Resch + Stiefler, Bayreuth 1999

Bereits Ende der 1990er Jahre wurden Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern von Langensendelbach durch das Büro Resch+Stiefler / Bayreuth durchgeführt und als Ergebnisbericht im Juli 1999 herausgegeben. Über die historische Entwicklung, die Fachplanungen und eine Bestandsaufnahme und -auswertung wurden städtebauliche Ziele für die Neuordnung definiert, Maßnahmen gelistet und ein Rahmenplan erstellt. Die damals formulierten Ziele für die Neuordnung sind größtenteils heute noch gültig und lauten:

Ziele der VU 1999

Verkehr:

- Entschärfen des Konfliktpotentials (fließender Verkehr, ruhender Verkehr / Fußgänger) verursacht durch das Verkehrsaufkommen
- Schaffung eines vom motorisierten Kraftverkehr unabhängigen Rad- und Fußwegenetzes
- Entschärfen der Stellplatzsituation im Altort
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung

Grün- und Freiflächen

- Erhalt bzw. Stärkung des hohen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächenanteils im Ortskern
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen
- Erhalt und ökologischer Ausbau der Grünbereiche entlang der Bachläufe
- Aufbau eines Grüngürtels um den Ortskern

Nutzung und Funktion

- Erhalten und Stärken der Wohnfunktion im Ortskern durch Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfelds
- Erhalt und Ausbau von Nahversorgungseinrichtungen und kulturellen Einrichtungen

Gestaltung

- Der Ortskern soll in seiner Struktur und Gestalt erhalten bleiben und gleichzeitig heutigen Funktionsanforderungen gerecht werden.

Soziale Verträglichkeit

- Alle Sanierungsmaßnahmen sollen so durchgeführt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen möglichst vermieden oder gemildert werden.

Im Laufe der letzten 25 Jahre konnten für einige Ziele im Rahmen der Städtebauförderung wichtige Maßnahmen durchgeführt werden. Besonders hervorzuheben sind die teilweise Renaturierung des Schlangenbachs, die Gestaltung eines Dorfplatzes und des Feuerwehrteichumfeldes. Ein Vergleich der Misstands- und Defizitkarte von 1999 und 2025 zeigt aber, dass auch über die Jahre neue Handlungsbereiche entstanden sind und sich der Zustand der Bausubstanz der Nebengebäude verschlechtert hat.

Umsetzung erfolgt

Umsetzung teilweise erfolgt

Umsetzung ausstehend

Bestehende Planungen und Vorgaben: VU von 1999

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen 1999 lagen die Untersuchungskriterien schwerpunktmäßig bei der Darstellung der baulichen und städtebaulichen Gegebenheiten, mit entsprechendem Detaillierungsgrad in der Darstellung. Aspekte wie Soziales, Energie, Image, Energie und Klima spielten höchstens eine untergeordnete Rolle.
Die Studie von 1999 bietet aber die Möglichkeit, Veränderungen, umgesetzte und noch zur Verwirklichung ausstehende Projekte sichtbar zu machen.
Während einige Leuchtturmprojekte wie der Dorfplatz im öffentlichen Raum umgesetzt wurden, konnten weitere für das dörfliche Erscheinungsbild wichtige Projektvorschläge von damals wie die Neugestaltung und Begrünung von Straßenzügen, verbunden mit der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten oder ein durchgehender Ausbau des Hochwasserschutzes noch nicht erreicht werden.

Die Zahl der geförderten privaten Sanierungstätigkeiten blieb gering und durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verschlechterten sich wegen Mindernutzung oder Leerstand besonders die Ortsbereiche mit großen bäuerlichen Gehöften. Trotz des deutlichen Zuwachses an bebauten Siedlungsarealen konnte der Ortskern von Langensendelbach aber sein dörfliches Gepräge bewahren.
Die Zusammenschau der Untersuchungen zeigt, dass die Innenentwicklung der Ortskerne nun aber die volle Aufmerksamkeit und damit einhergehende eindeutige Impulse benötigt, um gegen die vorherrschende Attraktivität der Siedlungsbereiche besser bestehen zu können. Eine teilweise Umstrukturierung und die Möglichkeit zur Nachverdichtung könnte besonders bei großflächigen, ehemaligen Gehöften helfen, die Attraktivität und Nutzbarkeit des innerörtlichen Bereichs wieder herzustellen.



Überlagerung der Pläne von
„VU Ortskernerneuerung Langensendelbach“,
Resch + Stiefler, Bayreuth 1999
und „Maßnahmenplan VU 2025“,
msh stadtplanung GbR

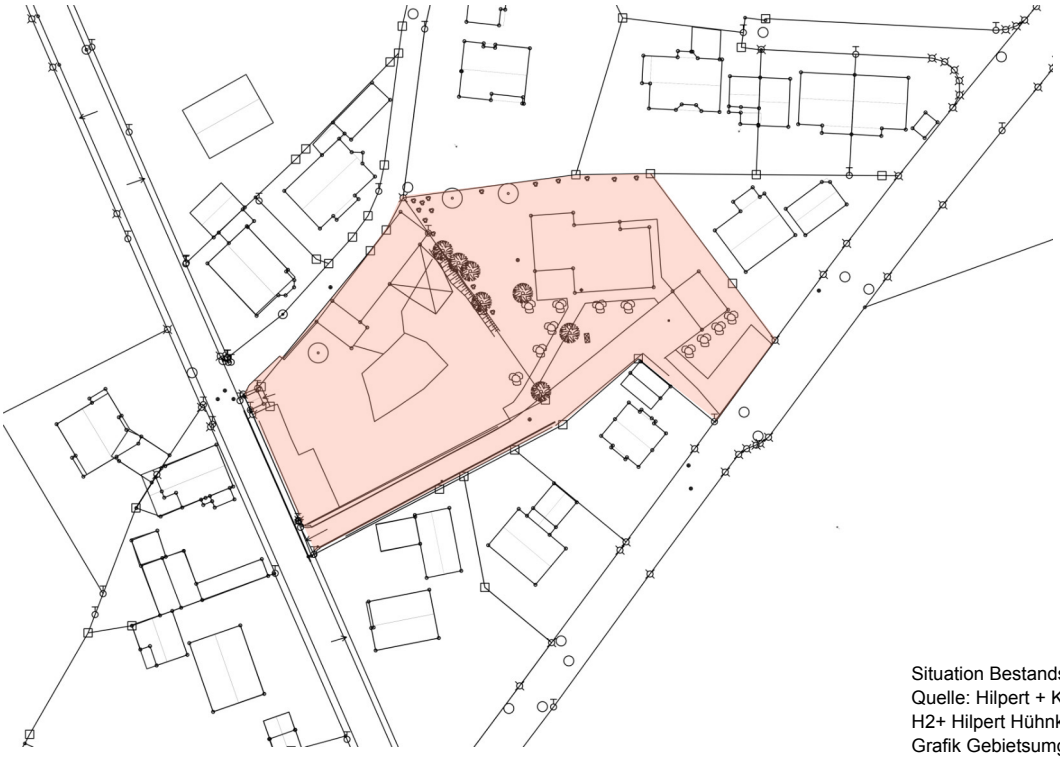
Machbarkeitsstudie „Haus der Generationen Langensendelbach“

(Hilpert + Kollegen BDA, jetzt H2+ Hilpert-Hühnken Architekten, Fürth)

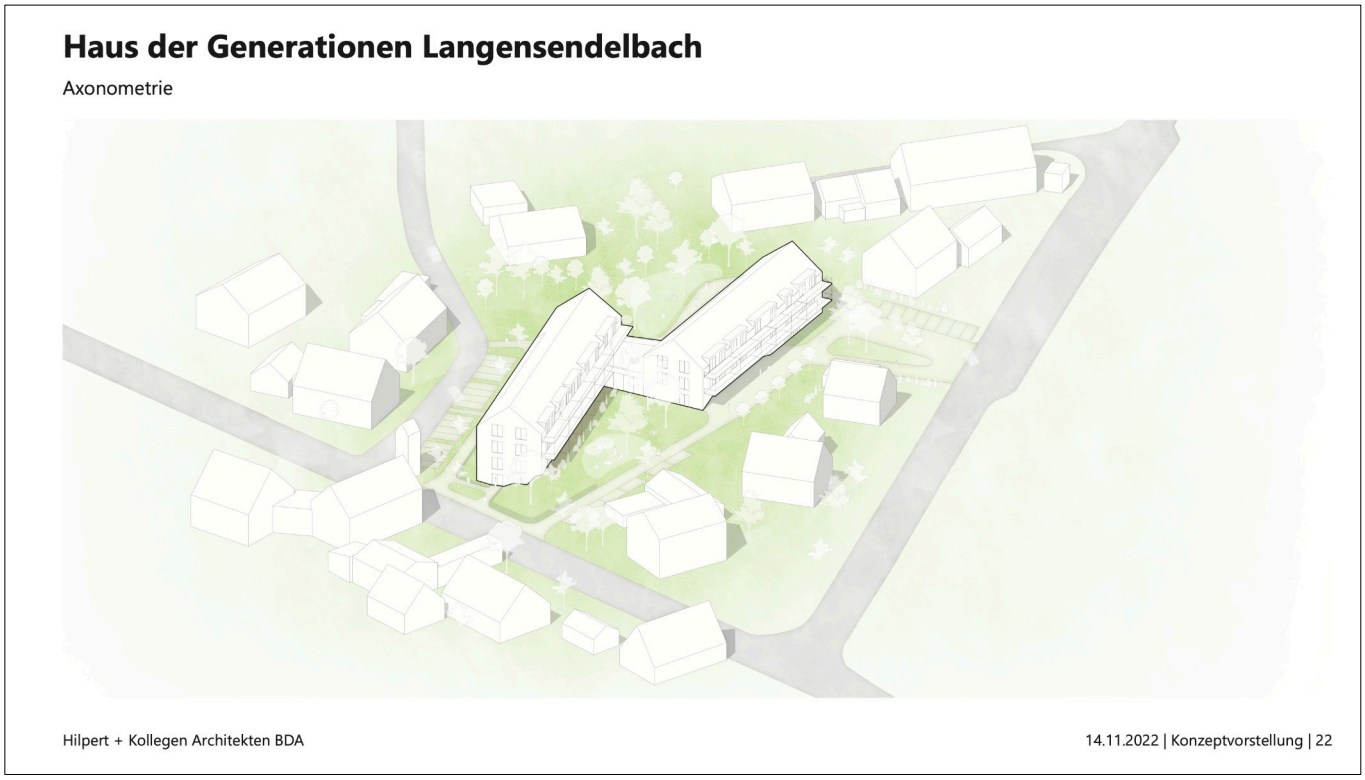
Um zukünftig in größerem Stil Wohnraum für alle Generationen zur Verfügung stellen zu können, hatte die Gemeinde Langensendelbach im Bereich Weidigweg und Steingasse größere zusammenhängende Grundstücksflächen erworben. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden durch das Büro Hilpert + Kollegen die Möglichkeiten ausgelotet und flossen in einen Entwurf für ein „Haus der Generationen“ ein, das mehrere Komponenten bot und flexibel angelegt war.
Um auf die individuellen Bedürfnisse der Senioren flexibel eingehen zu können, bot der Entwurf verschiedene barrierefreie Angebote – vom 1-Zimmer- und 2-Zimmer- Appartement bis hin zu 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohneinheiten hätten aber auch von anderen Altersgruppen benutzt werden können.
Da sich die Bausteine „Seniorentagespflege“, „Bücherei“ und „Lesecafé“ leider als schwer finanzierbar erwiesen, müsste nun, Stand 2026, nach neuen Wegen der Umsetzung gesucht werden.

Einschätzung des Architekturbüros H2+ Hilpert Hühnken Architekten, Fürth, März 2025:
„Auf Anregung der Joseph-Stiftung Bamberg, die als Partner bereit wäre, ein solches Vorhaben im verbleibenden Eigentum der Gemeinde Langensendelbach im Rahmen einer EOF-Förderung in Abstimmung mit der Regierung umzusetzen, muss zunächst der Eigenkapitalanteil der Gemeinde durch einen anteiligen Grundstücksverkauf erhöht werden. Angedacht ist eine mögliche Eigentumsbebauung, etwa durch kleine Reihenhäuser oder eine Kettenhauszeile.
In diesem Zusammenhang müssen wir unsere Machbarkeitsstudie im Hinblick auf eine städtebauliche Überplanung und eine mögliche Grundstücksteilung entsprechend anpassen bzw. neu erstellen.“

Dieses Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist eines der wenigen größeren zusammenhängenden Areale mit direkter Anbindung an den Ortskern und somit für die weitere Ortsentwicklung von sehr hohem Wert. Die Gemeinde sollte auch in Zukunft die Planungshoheit behalten und eine Neubebauung des Ortes nur umsetzen (lassen), wenn für die Gemeindeentwicklung und für die Bewohnerschaft übergeordnete Ziele damit erfüllt werden können (z.B. Generationenwohnen, Nahversorgung o.a.). Die Möglichkeiten des Erbbaurechts sollten in diesem Zuge geprüft werden.



Situation Bestandsbebauung, Katasterplan
Quelle: Hilpert + Kollegen BDA, jetzt:
H2+ Hilpert Hühnken Architekten, Fürth
Grafik Gebietsumgrenzung: msh stadtplanung GbR



Projektdarstellung „ Haus der Generationen“
Quelle: Hilpert + Kollegen BDA, jetzt:
H2+ Hilpert Hühnken Architekten, Fürth







Arbeitsgruppen beim Experten- und Multiplikatorengespräch



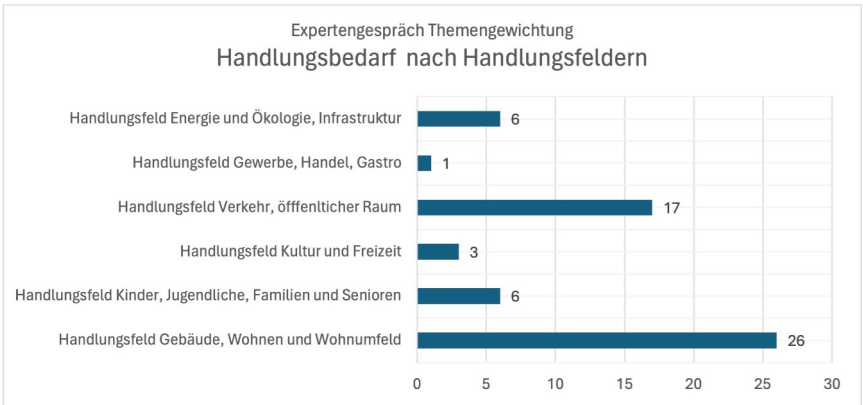
Individuelle Gewichtung der erarbeiteten Themen mit Klebepunkten
Bilder: msh stadtplanung GbR

Experten- und Multiplikatorengespräch

25.01.2024, Rathaus Langensendelbach, Bürgersaal, 19.00 Uhr

Zur Veranstaltung waren durch die Gemeinde 24 Personen per Mail eingeladen worden, von denen 17 Personen sowie der 1. Bgm. Siebenhaar und die Geschäftsleiterin Frau Heid anwesend waren.
Nach der Begrüßung und der Erläuterung der Rahmenbedingungen durch Herrn 1.Bgm. Siebenhaar, wurden durch Herrn Heckelsmüller von msh stadtplanung GbR den anwesenden Vertretern von Vereinen und Institutionen die Grundlagen zu ISEK und VU anhand einer Präsentation vorgestellt.
In vier Gruppen aufgeteilt, wurden dann Stärken und Chancen, Schwächen und Gefahren der Gemeinde aufgelistet und gleichzeitig Projekt- und Maßnahmenvorschläge gemacht.
Diese wurden im Plenum vorgestellt, auf Postern zusammengefasst und abschließend anhand von ausgegebenen Klebepunkten individuell gewichtet.
Die vier Gruppen kamen bei ihrer Stoffsammlung vielfach auf gleich lautende oder ähnliche Ergebnisse, die von allen geteilt wurden.
Zur besseren Übersicht wurden bei der folgenden Auswertung die Beiträge u.a. nach Anzahl der Nennungen sowie nach Handlungsfeldern sortiert und grafisch aufbereitet.
Die Ergebnisse werden nachfolgend auszugsweise und gekürzt wiedergegeben (die Gesamtauswertung befindet sich im Anhang):

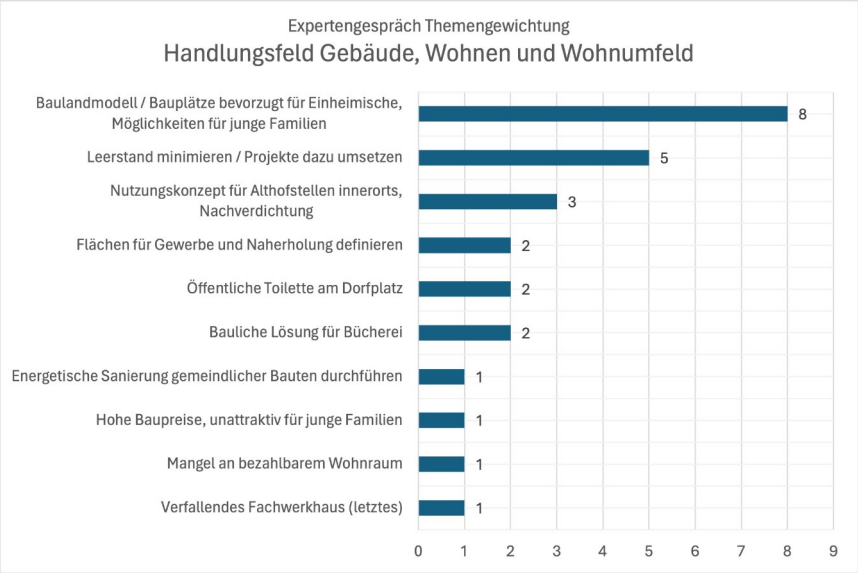
Handlungsbedarf nach Handlungsfeldern



Für das Handlungsfeld „Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld“ wurden die meisten Anmerkungen bzw. Vorschläge eingebracht (26), die dann auch neben dem Handlungsfeld „Verkehr, Öffentlicher Raum“ (17) die höchste Punktzahl erhielten.

Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

Handlungsfeld Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld



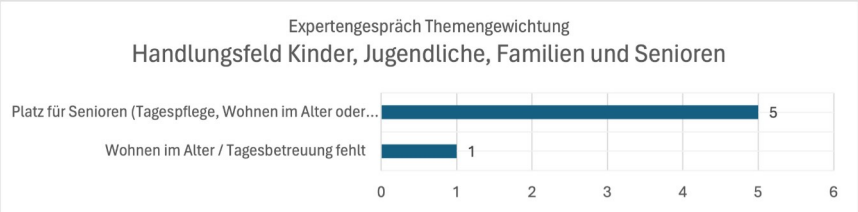
Die Bereitstellung und die (Wieder-) Nutzung von Bauland stellt sich als allgemeines Problem dar. Auf der einen Seite fehlen Bauplätze und Flächen für Wohnen und Gewerbe und auf der anderen Seite geht über die bestehenden Leerstände oder Mindernutzungen in den Ortskernen viel nutzbarer Raum verloren, der sich zumeist durch die mangelnde Instandhaltung zudem noch negativ auf das Ortsbild auswirkt.
Neben den notwendigen energetischen Sanierungen gemeindlicher Bauten wurden mit der Bücherei und einer Toilettenanlage am Dorfplatz noch zwei konkrete Bauprojekte genannt.

Handlungsfeld Verkehr und Öffentlicher Raum



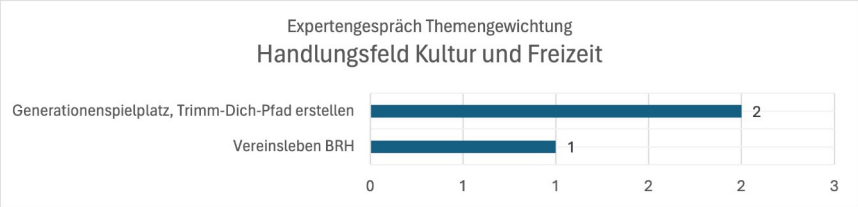
Die Anbindung an die Nachbarorte für Radfahrer und Fußgänger, hier besonders ein Radweg Richtung Effeltrich sowie nach Marloffstein über Adlitz (jeweils ST2242), wird als vordringliches Verkehrsprojekt angesehen. Obwohl die Nähe zu den sehr guten ÖPNV-Angeboten von den Anwesenden hervorgehoben wird, gibt es offenbar die Lücke der „letzen Meile“ die u.a. damit geschlossen werden könnte.
Maßnahmen für weitere Beruhigung der Ortsstraßen sind ebenfalls wünschenswert.

Handlungsfeld Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren



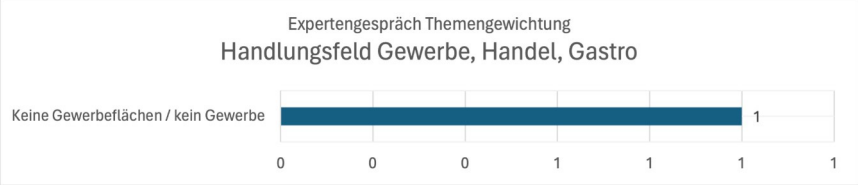
Es gibt in der Gemeinde Langensendelbach keine Möglichkeiten zum altersgerechten Wohnen für Senioren. Um älteren Personen das Wohnen in vertrauter heimischer Umgebung so lange wie möglich zu ermöglichen, sollten dazu dringend Wohnungen und Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

Handlungsfeld Kultur und Freizeit



Das intakte und vielfältige Vereinsleben mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und die damit verbundenen guten Beziehungen der in den Vereinen aktiv Tätigen, wird in der Gemeinde als sehr großer Wert empfunden. Nach zusätzlichen Möglichkeiten, um Neubürger hier besser integrieren zu können, wird weiterhin gesucht.
Fehlende gemeinsame Treffpunkte in Langensendelbach werden genannt. Idealerweise könnte dieser als Generationenspielplatz und als Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten gestaltet sein.

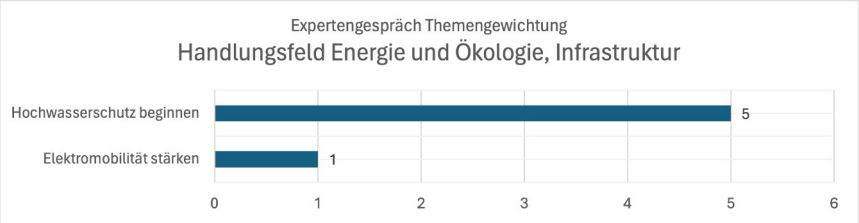
Handlungsfeld Gewerbe, Handel, Gastronomie



Wie im Handlungsfeld Bauen und Wohnen bereits aufgeführt, wird auch für das Handlungsfeld Gewerbe, Handel, Gastro angemerkt, dass allgemein zu wenige Gewerbeflächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Gleichzeitig können die bestehenden Gewerbestandorte im Kernort von Langensendelbach nicht als dauerhaft gesichert angesehen werden. Einige kleinere Ladengeschäfte stehen leer oder wurden auch aufgelöst.

Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

Handlungsfeld Energie, Ökologie, Infrastruktur



Einen breiten Raum bei Infrastruktur und Ökologie nimmt die Frage nach dem weiteren Umgang mit dem Hochwasserschutz für den Ort Langensendelbach ein. Probleme mit dem weiteren Grundstückserwerb entlang des Schlangenbaches/Keilesgraben haben den weiteren Ausbau und die Sicherung dieser Bereiche verhindert. Die komplexe Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und fehlende klare Finanzierungsmöglichkeiten wird erwähnt.
Fehlende öffentliche Ladestationen sind in der Gemeinde Langensendelbach ein Problem. Gemeindeintern sind zudem immer wieder auf E-Ladestationen parkende aber nicht ladende Fahrzeuge anzutreffen.

Das Expertengespräch wird als erster Schritt für den weiteren Dialog zur Gemeindeentwicklung angesehen. Die erarbeiteten Themen werden zusammengefasst und sollen als Grundlage für die weitere Bürgerbeteiligung (z.B. der Onlinebefragung) dienen.
Neben der allgemein hohen Zufriedenheit wurden Defizite besonders im Handlungsfeld Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld benannt. Der Mangel an vor allem bezahlbarem Wohnraum (Grundstücke und Wohnungen) wird übergreifend betont.
Gleichzeitig sind zahlreiche mindergenutzte Hofstellen in den Ortskernen vorhanden, für deren zumeist große Flächen Lösungen für Neu- oder Umnutzungen gesucht werden müssen.
Im sozialen Bereich werden die fehlenden Möglichkeiten bei Seniorenwohnen und -betreuung angesprochen. Förderfähige und bezahlbare Lösungen müssen dazu gefunden werden.


Mitteilungsblatt mit den amtlichen Bekanntmachungen
Gemeinde Langensendelbach
www.langensendelbach.de
Jahrgang 51 Freitag, den 15. März 2024 Nummer 6

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Onlinebefragung zur zukünftigen Gemeindeentwicklung

Teilnahmemöglichkeit noch bis 31.03.2024

Für die Gesamtgemeinde Langensendelbach wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Über die gemeindeweite Betrachtung und Bewertung zentraler Handlungsfelder und Zustände sollen zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern unter dem Motto „Langensendelbach 2035" Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert werden, die in der nächsten Dekade vorrangig behandelt und umgesetzt werden sollen.

Die Onlinebefragung, die seit 1. März läuft, ist mit bis jetzt bereits über 200 Teilnehmenden auf eine sehr gute Resonanz gestoßen.

Nutzen Sie noch bis Ende März die Gelegenheit und teilen Sie uns auch Ihre Einschätzungen zu Qualitäten und Verbesserungsmöglichkeiten zur zukünftigen Gemeindeentwicklung mit.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich für die Beantwortung so Minuten Zeit nehmen. Die Umfrage erfolgt anonym und es werden keine personalisierten Daten erfasst.

Der Zugang zur Umfrage ist am einfachsten über den hier abgedruckten QR-Code auf dem Mobiltelefon oder über den nachfolgenden Link zur Bearbeitung im Browser ihres Computers möglich:

https://easy-feedback.de/ISEK-Langensendelbach/179320281/EvsrnV

Die Ergebnisse werden bei einem im Bürgerworkshop im Frühsommer bekannt gegeben und sind danach auch bei der Gemeinde oder auf der Homepage einsehbar. Der dafür vorgesehene Termin wird zum gegebenen Zeitpunkt im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Herzlichst Ihr
Oswald Siebenhaar
1. Bürgermeister

Anzeige im Mitteilungsblatt
Quelle: Gemeinde Langensendelbach

Onlinebefragung

Hohe Zahl an Teilnehmenden

Als weiterer Baustein der Bürgerbeteiligung wurde über den Zeitraum von vier Wochen vom 01.03.2024 bis 31.03.2024 eine Onlinebefragung in der Gemeinde durchgeführt. In diesem Zeitraum sahen 627 Besucher die Seite ein und von den 441 Teilnehmenden schlossen 400 Personen die Umfrage ab. Das ist etwa jeder 8. Bewohner.
Es entfielen dabei 21,5 % auf Bewohner von Bräuningshof und 76,75% auf Langensendelbach. Nur ein ganz geringer Teil von 1,75% waren Teilnehmer von außerhalb der Gemeinde.

Überdurchschnittliche Bewohnerzufriedenheit

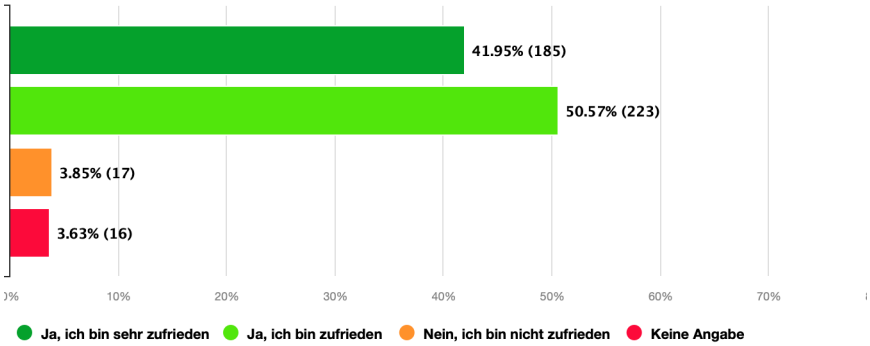
Neben dem allgemein hohen Interesse an gemeindlichen Themen lässt sich im allgemeinen eine hohe Zufriedenheit mit der kommunalen Gesamtsituation konstatieren, die sich nicht nur im Ergebnis der Frage 1 manifestiert, sondern sich auch immer wieder aus den Antworten der offenen Fragen herauslesen läßt.

Oft ähnliche Antworten in den beiden Ortsteilen

Die Ergebnisse werden nachfolgend auf Grundlage der Gesamtheit aller Teilnehmenden aufgeführt.
Eine getrennte Auswertung nach Ortsteilen wird nur gewählt, wenn signifikante Abweichungen der Antworten zwischen den Teilnehmenden der beiden Ortsteile zu erkennen waren. Abweichungen von mehr als 5 Prozentpunkten oder 0,3 Notenpunkten im Durchschnitt zwischen den Antworten der „Langensendelbachern" und den „Bräuningshöfern" waren allerdings selten.

Auszug der Ergebnisse der Onlineumfrage im Einzelnen

Frage 1: Ich wohne gerne in der Gemeinde Langensendelbach…



Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

Die allgemeine Zufriedenheit mit den Wohn- und Lebensumständen in der Gemeinde ist in beiden Ortsteilen außergewöhnlich hoch. „Sehr zufrieden“ und „zufrieden“ sind in der Gesamtheit ca. 92,5% aller Antwortenden. Dieses sehr gute Ergebnis bei der Gesamtaussage wird dann bei der zweiten Frage differenzierter betrachtet. Dort werden Qualitäten und Defizite differenzierter nachgefragt und damit besser sichtbar.

Frage 2: Wie schätzen Sie die Stärken und Schwächen der Gemeinde Langensendelbach ein?
Auswertung nach Ortsteilen

In den folgenden beiden Tabellen sind die Auswertungen getrennt nach Ortsteilen gelistet. Größere Abweichungen in der Einschätzung der Rubriken wurden farbig markiert. Grün stellt dabei die jeweils bessere Bewertung der einzelnen Kategorie dar. Auffällig ist dabei, dass die meisten Einschätzungen in Bräuningshof schlechter ausfallen als in Langensendelbach. Die schlechtere Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die weiter entfernte Gesundheitsversorgung sind wohl hierbei maßgeblich für die schlechteren Einschätzungen mit verantwortlich.

Antworten aus Langensendelbach

	sehr gut		gut		ausreichend		schlecht		Keine Angabe		ø	
Wohn- und Lebensqualität	37,22%	115	53,72%	166	7,77%	24	0,97%	3	0,32%	1	**1,72**	309
Familienfreundlichkeit	29,77%	92	49,84%	154	11,97%	37	1,94%	6	6,47%	20	**1,85**	309
Sozialer Zusammenhalt	28,48%	88	50,49%	156	14,56%	45	3,88%	12	2,59%	8	**1,94**	309
Barrierefreiheit	7,77%	24	31,72%	98	34,30%	106	9,39%	29	16,83%	52	**2,54**	309
Ortsbild (Straßen, Plätze)	8,41%	26	49,51%	153	30,10%	93	11,65%	36	0,32%	1	**2,45**	309
Gebäudezustand	5,83%	18	56,63%	175	30,74%	95	3,88%	12	2,91%	9	**2,34**	309
Einkaufsmöglichkeiten (tägl. Bedarf)	11,65%	36	32,36%	100	34,63%	107	21,04%	65	0,32%	1	**2,65**	309
Handwerk und Dienstleistungen	14,24%	44	46,28%	143	30,10%	93	4,85%	15	4,53%	14	**2,27**	309
Gastronomie	9,39%	29	34,95%	108	33,66%	104	20,39%	63	1,62%	5	**2,66**	309
Gesundheitsversorgung	41,10%	127	42,72%	132	13,59%	42	1,62%	5	0,97%	3	**1,75**	309
Kinderbetreuung und Schule	33,01%	102	41,42%	128	6,80%	21	1,62%	5	17,15%	53	**1,72**	309
Wohnen im Alter	0,97%	3	15,86%	49	22,01%	68	39,48%	122	21,68%	67	**3,28**	309
Freizeit und Vereine	34,63%	107	40,45%	125	16,18%	50	4,53%	14	4,21%	13	**1,90**	309
Kultur- und Bildungsangebote	7,77%	24	37,54%	116	34,30%	106	12,30%	38	8,09%	25	**2,56**	309
Fließender Verkehr (Geschwindigkeit und Menge)	7,12%	22	41,42%	128	27,51%	85	19,42%	60	4,53%	14	**2,62**	309
Ruhender Verkehr (Parken im öffentlichen Raum)	4,21%	13	29,77%	92	39,16%	121	23,30%	72	3,56%	11	**2,85**	309
											2,31	

Antworten aus Bräuningshof

	sehr gut		gut		ausreichend		schlecht		Keine Angabe		ø	
Wohn- und Lebensqualität	31,03%	27	54,02%	47	13,79%	12	1,15%	1	0,00%	0	**1,85**	87
Familienfreundlichkeit	27,59%	24	40,23%	35	17,24%	15	3,45%	3	11,49%	10	**1,96**	87
Sozialer Zusammenhalt	20,69%	18	47,13%	41	24,14%	21	4,60%	4	3,45%	3	**2,13**	87
Barrierefreiheit	1,15%	1	20,69%	18	29,89%	26	13,79%	12	34,48%	30	**2,86**	87
Ortsbild (Straßen, Plätze)	5,75%	5	45,98%	40	39,08%	34	9,20%	8	0,00%	0	**2,52**	87
Gebäudezustand	8,05%	7	67,82%	59	14,94%	13	3,45%	3	5,75%	5	**2,15**	87
Einkaufsmöglichkeiten (tägl. Bedarf)	4,60%	4	8,05%	7	18,39%	16	67,82%	59	1,15%	1	**3,51**	87
Handwerk und Dienstleistungen	3,45%	3	22,99%	20	36,78%	32	29,89%	26	6,90%	6	**3,00**	87
Gastronomie	3,45%	3	16,09%	14	20,69%	18	58,62%	51	1,15%	1	**3,36**	87
Gesundheitsversorgung	12,64%	11	27,59%	24	25,29%	22	26,44%	23	8,05%	7	**2,71**	87
Kinderbetreuung und Schule	8,05%	7	37,93%	33	17,24%	15	5,75%	5	31,03%	27	**2,30**	87
Wohnen im Alter	0,00%	0	10,34%	9	19,54%	17	48,28%	42	21,84%	19	**3,49**	87
Freizeit und Vereine	16,09%	14	49,43%	43	21,84%	19	2,30%	2	10,34%	9	**2,12**	87
Kultur- und Bildungsangebote	0,00%	0	18,39%	16	43,68%	38	18,39%	16	19,54%	17	**3,00**	87
Fließender Verkehr (Geschwindigkeit und Menge)	6,90%	6	39,08%	34	24,14%	21	22,99%	20	6,90%	6	**2,68**	87
Ruhender Verkehr (Parken im öffentlichen Raum)	6,90%	6	26,44%	23	37,93%	33	22,99%	20	5,75%	5	**2,82**	87
											2,65	

Frage 3: Folgende mögliche Maßnahmen halte ich für ….

Die Maßnahmen, deren Umsetzung von mindestens über 65% der Antwortenden für „äußerst wichtig“ oder „wichtig“ gehalten werden lauten:

- Radwege (82,0%)
- Hochwasserschutz (80,5%)
- Sicherheit für nichtmotorisierten Verkehr, innerörtlich (71,8%)
- Verbesserung der Treffpunkte für Jugendliche (69,3%)
- Möglichkeiten zum Wohnen im Alter (68,9%)

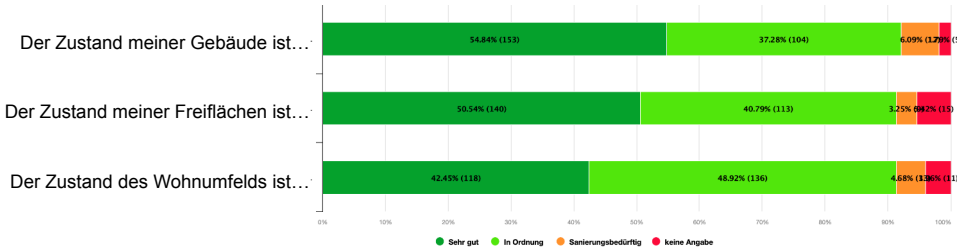
Frage 4: Ich bin… Eigentümer / Mieter / Sonstiges

Über zwei Drittel der Teilnehmenden waren Eigentümerinnen und Eigentümer. Trotzdem konnten über das Instrument der Onlinebefragung auch erstaunlich viele engagierte Mieter, Familienmitglieder oder Mitbewohner erreicht werden, die ihre Meinung zu Ort und Ortsentwicklung mitteilen wollten. Das deutet auf eine starke Verbindung mit dem Wohnort hin.

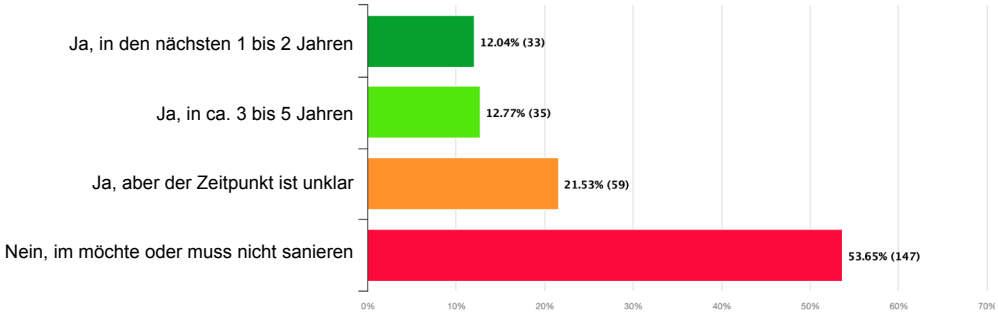
Frage 5: Hinweise als Eigentümerin / Eigentümer

5 - 1: Zustand von Gebäuden, Freiflächen und des Wohnumfeldes

Die Selbsteinschätzung der eigenen Immobilien fiel besser als nach der Auswertung der Datenblätter erwartet aus. Trotzdem ist die Zustandsbeschreibung der Eigentümer nicht ganz unberechtigt, da z.B. im näher untersuchten Sanierungsgebiet von Langensendelbach die Quote der als sanierungsrelevant eingestuften Hauptgebäude bei relativ geringen 22% und die der Freiflächen bei 42% lag.



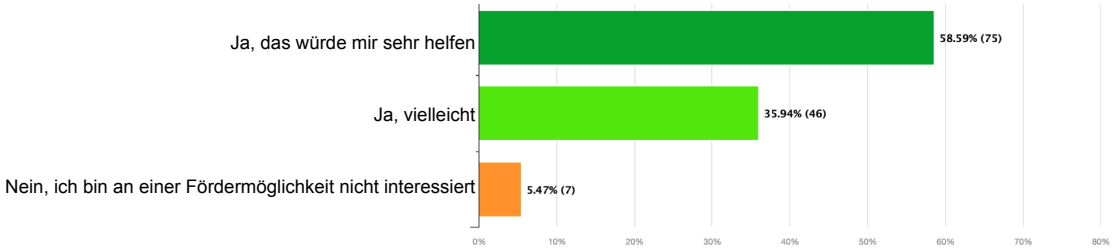
Frage 5 - 2: Ich bin Eigentümerin / Eigentümer und möchte Sanierungen vornehmen…



Analog dazu wurde auch der eigene Sanierungsbedarf nicht als wirklich dramatisch eingeschätzt. Lediglich 12% der Eigentümer möchten in den nächsten 1 bis 2 Jahren Sanierungsmaßnahmen vornehmen, eine verhältnismäßig geringe Quote. Trotzdem sehen doch fast die Hälfte der Teilnehmenden (46,35% oder 127 Personen) die Notwendigkeit, in nächster oder näherer Zukunft Sanierungen umzusetzen.

Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

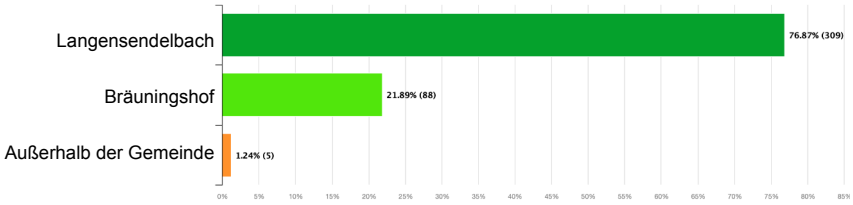
Frage 6-2: An Fördermöglichkeiten (z.B. über ein kommunales Förderprogramm) bin ich interessiert.



Von der Gruppe der Teilnehmenden, die Sanierungsmaßnahmen in Betracht zieht, sagen knapp 60 %, dass Fördermöglichkeiten und Fördermittel, z.B. in Form eines kommunalen Förderprogramms, sehr helfen würden. Weitere ca. 36 % gibt sich diesbezüglich interessiert. Nur ein sehr geringer Prozentsatz von ca. 5.5% ist an einer möglichen Förderung nicht interessiert.
Fast alle Sanierungswilligen (95%) geben an, an Förderungen und Fördermöglichkeiten interessiert zu sein und solche auch nutzen zu wollen. Für fast zwei Drittel der der Sanierungswilligen würde eine finanzielle Unterstützung der Baumaßnahmen eine große Hilfe bedeuten.

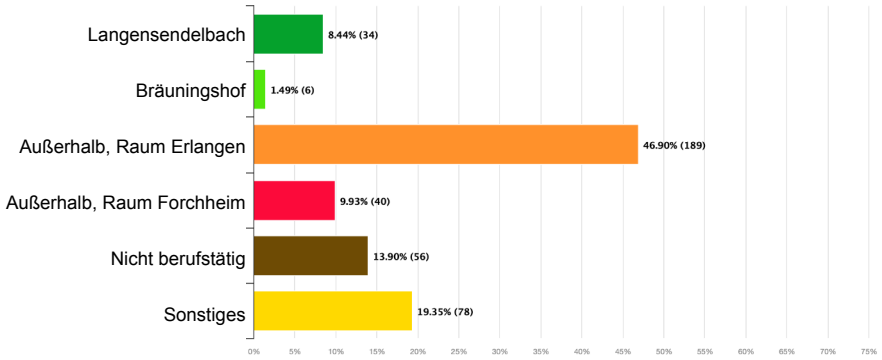
Frage 7: Meine Hinweise als Mieterin / Mieter, Familienmitglied, etc.
(Frage nur für Nichteigentümer)
Die Befragten, die nicht Eigentümer sind, z.B. Mieter oder weitere Familienmitglieder wurden ebenfalls nach der Wohnsituation, konkret dem Zustand der Wohnung, der Freiflächen und des Wohnumfelds befragt. Wie bei den Eigentümern wurden die Zustände von bis zu 90 % der Antwortenden als „sehr gut“ oder „gut“ bezeichnet. Die baulichen Rahmenbedingungen werden als überdurchschnittlich gut wahrgenommen.

Frage 8-1: Ich wohne in …



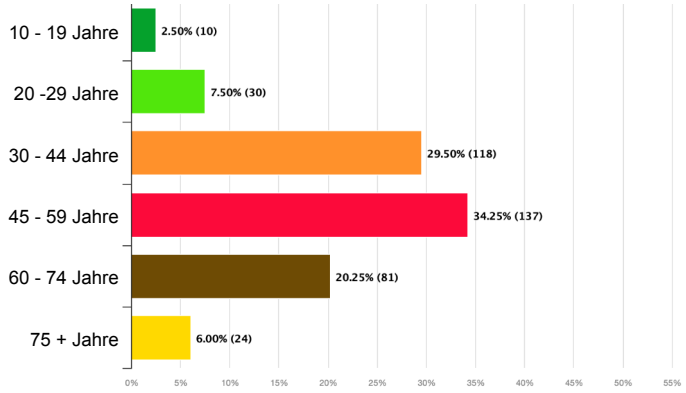
76,9% der Antwortenden geben an, aus Langensendelbach zu kommen, 22% der Antwortenden (88 Personen) geben an, dass Bräuningshof ihr Wohnort ist. Dies gibt nicht das tatsächliche Bewohnerverhältnis zwischen den Ortsteilen wieder (2.099 Ew. Langensendelbach zu 999 Ew. Bräuningshof) das bei ca. 68 % Langensendelbacher zu 32% Bräuningshofer liegt.
Demnach haben sich die Bewohner aus Bräuningshof bei der Umfrage unterdurchschnittlich beteiligt. Die Gründe dafür können vielfältig sein - die Möglichkeiten zur Teilnahme waren jedenfalls gleich.

Frage 8-2: Ich arbeite in …



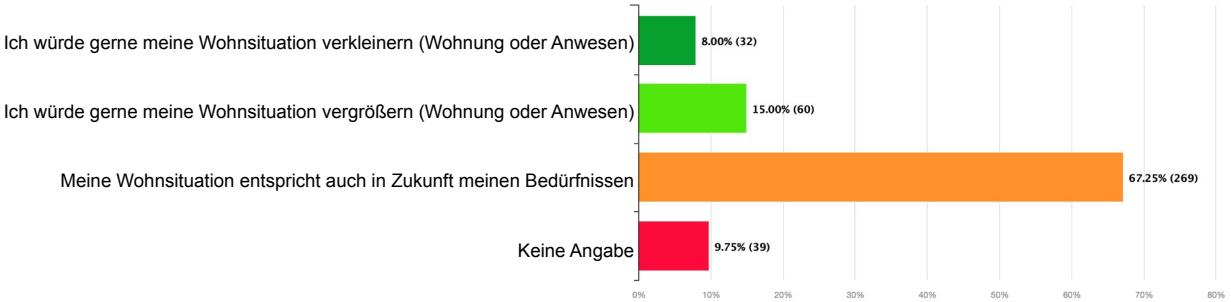
Die meisten Arbeitstätigen pendeln aus der Gemeinde Langensendelbach in die verdichteten Räume entlang der Regnitz aus. Unter den berufstätigen Antwortenden arbeiten lediglich 40 Personen im Gemeindegebiet (ca. 14,9%) während ebenso viele im Raum Forchheim (40 Personen) und mit ca. 70 % die meisten im Raum Erlangen beschäftigt sind (189 Personen).

Frage 8-2: Mein Alter ist zwischen …



Wie allgemein bei Onlinebefragungen zu beobachten ist, ist der Altersdurchschnitt der Teilnehmenden jünger. Die bei der Umfrage zusätzlich angebotene Möglichkeit zum Ausfüllen eines Fragebogens in Papierform wurde nur von wenigen Teilnehmenden wahrgenommen. Diese Fragebögen wurden während deren Laufzeit in die Onlineumfrage eingepflegt.

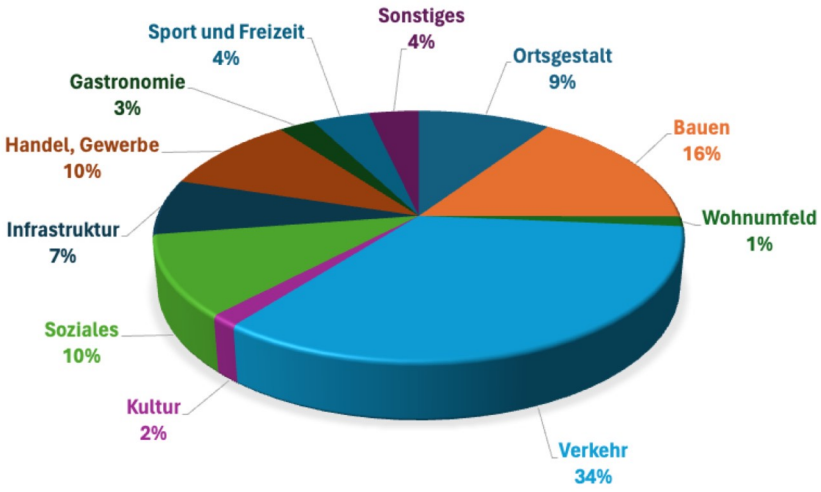
Frage 8-3: Gewünschte zukünftige Wohnungsgröße



Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

Auf die Wunschgröße einer zukünftigen Wohnung angesprochen, äußerte gut jeder Fünfte (23%) den Wunsch nach Veränderung. Dabei geht der Wunsch eher nach Vergrößerung der Wohnsituation als nach Verkleinerung. Trotzdem sollte die Gruppe derer, die ihre Wohnungsgröße verkleinern möchten, zukünftig ernstgenommen und angesprochen werden. Hier liegt im Bestand Potential zur Neuentwicklung, Nutzungsintensivierung oder Nachverdichtung.

Frage 9:
Mein zusätzlicher Vorschlag, der in der Gemeinde umgesetzt werden sollte, lautet:
Die Möglichkeit zusätzliche Umsetzungsvorschläge weiterzugeben wurde von 264 Teilnehmenden wahrgenommen. Dabei wurde nochmals deutlich, dass einige Themen aus dem Bereich Verkehr besondere Relevanz besitzen und allein ein Drittel der Nennungen ausmachen.
Eine ausführliche Auflistung der zusammengefassten Antwortthemen ist im Anhang aufgeführt.



Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der Onlinebefragung

Hohe Beteiligungsquote

- Reges Interesse an der Onlinebefragung. 400 Teilnehmer haben die Befragung abgeschlossen.

Potentiale

- Sehr hohe allgemeine Bewohnerzufriedenheit
- Sehr hohe geäußerte Wohn- und Lebensqualität
- Gute Gesundheitsversorgung
- Gute Familienfreundlichkeit und sozialer Zusammenhalt

Defizite

- Wohnen im Alter
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
- Verkehrssituation fließend und ruhend
- Barrierefreiheit

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der Onlinebefragung (Fortsetzung)

Vorschläge für wichtige Maßnahmen

- Radwege
- Hochwasserschutz
- Sicherheit für nichtmotorisierten Verkehr, innerörtlich
- Verbesserung der Treffpunkte für Jugendliche
- Möglichkeiten zum Wohnen im Alter

Guter Gebäudezustand laut Selbsteinschätzung

- Gebäude, Wohnungen und Freiflächen werden als zumeist in sehr gutem oder gutem Zustand angesehen (lt. Aussagen von Eigentümern, Familienmitgliedern und Mietern!)

Sanierungswilligkeit verbesserungswürdig

- Lediglich 12% der Eigentümer möchten in den nächsten 1 bis 2 Jahren Sanierungsmaßnahmen vornehmen,
- Doch 46,35% der Teilnehmenden (oder 127 Personen) sehen die Notwendigkeit in nächster oder näherer Zukunft Sanierungen vorzunehmen.

Interesse an Förderprogrammen

- Von den Eigentümern, die sanieren wollen sind ca. 95 % an Fördermöglichkeiten interessiert. Ca. 60% der Eigentümer sind sehr interessiert, denn eine Förderung würde definitiv helfen.

Unterschiedliche Beteiligungsquoten der Ortsteile

- im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist die Beteiligungsquote an der Umfrage bei den Langensendelbachern größer.

Wohnungsgrößen auch zukünftig oft passend

- Ca. 23% der Befragten möchten in Zukunft eine kleinere (8%) oder eine größere Wohnung (15%).
  Für ca. zwei Drittel wird die bestehende Wohnsituation auch in Zukunft passend eingeschätzt. Damit ist trotzdem bei jedem 5. Teilnehmenden der Gedanke an Veränderung vorhanden.

Offene Frage bestätigt Themenschwerpunkte

- Die Antworten auf die offene Frage 9 spiegeln die Ergebnisse der vorausgehenden Fragen wider und bestätigen diese in vielen Fällen.

Bürgerworkshop ISEK

05.12.2024, Schützenheim Langensendelbach, 18.30 Uhr

Zu einem Bürgerworkshop ISEK waren alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen worden. Ca. 36 interessierte Teilnehmende hatten sich angemeldet oder waren spontan erschienen.
Folgender Ablauf war vorgesehen und wurde durchgeführt:

1. Begrüßung durch 1. Bürgermeister Siebenhaar
2. Vortrag: Inhalte und Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)
3. Diskussion von Ideen und Projektvorschlägen
4. Zusammenschau und Vorstellung der Gruppe Arbeitsergebnisse, Fazit

Als Arbeitsgrundlage dienten den sechs Arbeitsgruppen Vorschläge für Projekte und Maßnahmen, die beim Experten- und Multiplikatorengespräch gesammelt und in sechs Handlungsfelder aufgeteilt wurden. Diese Projektvorschläge wurden diskutiert und dann priorisiert. Besonders hervorzuheben ist, dass eine Gruppe überwiegend aus jungen Erwachsenen bestand, die sich in und für die Gemeinde engagieren. Die Ergebnisse wurden durch die Gruppensprecherinnen und Gruppensprecher vorgestellt. Der Abend endete mit einer Fragerunde an den 1.Bürgermeister Siebenhaar und dessen Schlusswort.

Durch das bereits vorhandene Bewertungsschema konnte im Nachgang eine objektive Auswertung der Einschätzungen und Gewichtungen der Teilnehmenden erfolgen.



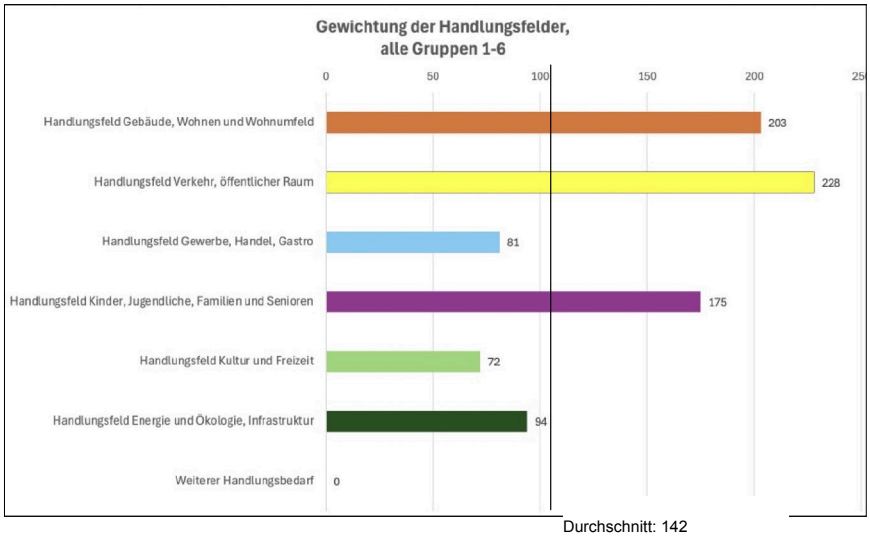




Begrüßung des 1. Bürgermeisters, Arbeitsgruppen und Ergebnisvorstellung der Gruppen
Bilder: msh stadtplanung GbR

Die komplette Auswertung des Bürgerworkshops befindet sich im Anhang

Ergebnisauswertung des Bürgerworkshops (Auszug)



Bürgerworkshop: Zusammenfassende Gewichtung der Themen der Handlungsfelder durch alle sechs Arbeitsgruppen
Grafik: msh stadtplanung GbR

Bei der Zusammenschau und Gewichtung der Themen über alle sechs Arbeitsgruppen hinweg wurden besonders Projektvorschläge aus den Handlungsfeldern „Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld“, „Verkehr und öffentlicher Raum“ sowie „Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren“ von den Anwesenden als besonders wichtig erachtet.
Die Ergebnisse in den Handlungsfeldern werden nachfolgend einzeln betrachtet. In den Grafiken sind jeweils die Ergebnisse aller sechs Gruppen aufsummiert.

Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld
Das Handlungsfeld Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld erhält in der Zusammenschau die zweitmeisten Projektstimmen. Das resultiert hauptsächlich daraus, dass relativ viele Projektvorschläge als sehr wichtig eingestuft wurden, ohne aber die absolut meiste Punktzahl zu erreichen. Fünf Themen erreichen aber dabei 25 oder mehr Stimmpunkte.

Handlungsfeld 2: Verkehr und Öffentlicher Raum
Hinweise zu „Verkehr und Öffentlicher Raum“ erreichten in der Zusammenschau der Handlungsfelder mit 228 Stimmpunkten das absolut höchste Ergebnis und mit dem Einzelthema “Radweg nach Effeltrich“ das am zweithöchsten bepunktete Einzelthema. Weitere Projektvorschläge wie der Radweg nach Marloffstein (29) oder die Verbesserung der öffentlichen Anbindung (28) erhielten ebenfalls eine hohe Punktzahl. Insgesamt liegen hier vier Projektvorschläge über 25 Punkten.

Handlungsfeld 3: „Gewerbe, Handel, Gastro und Dienstleistung
Wie auch bei den vorhergehenden Beteiligungen waren hier nur wenige Themen wichtig. Das Thema „Nahversorgung im Ort“ erhielt aber mit 34 Stimmpunkten die zweithöchste Priorität unter allen anderen genannten Projektvorschlägen. Mit dem weiteren Vorschlag „Gewerbeflächen ausweisen“ (25) erreichten somit zwei Themenvorschläge mindestens 25 Stimmpunkte in diesem Handlungsfeld.

Handlungsfeld 4: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren
Das Handlungsfeld 4 „Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren“ hat die dritthäufigste Zahl an Projektstimmen gesamt erhalten. Auch hier erreichten insgesamt vier Projektvorschläge 25 und mehr Punkte. Die beiden Themenkreise „Seniorenwohnplätze schaffen“ und „Wohnen im Alter / Tagesbetreuung schaffen“ wurden mit 30 bzw. 32 Projektpunkten als sehr wichtig eingestuft und erreichen durch ihre inhaltliche Nähe als Themenkomplex zusammen mit den Wünschen nach Radwegen Alleinstellungsmerkmale.

Handlungsfeld 5: Kultur und Freizeit
Dem Handlungsfeld 5 „Kultur und Freizeit“ und den genannten Projektvorschlägen wird keine außergewöhnliche Dringlichkeit zugeordnet. Durch die vorhandene und anscheinend sehr gut funktionierende Vereinsstruktur sind nur Projektwünsche vorhanden, die das bestehende Angebot noch komplettieren. Mit dem konkreten Projektvorschlag für einen Generationenspielplatz und dem allgemeinen Wunsch nach weiterem Ausbau der Naherholungsziele erlangen zwei Vorschläge 20 Projektstimmen.

Handlungsfeld 6: Energie und Ökologie, Infrastruktur
Trotz der geringen Zahl von unterschiedlichen Vorschlägen für das Handlungsfeld 6 „Energie und Ökologie, Infrastruktur“ erreicht das Thema „Hochwasserschutz beginnen“ die absolut höchste Projektstimmenzahl mit 36 Punkten. Das die Gemeindebewohner als soziale Gemeinschaft betreffende Themenfeld, hat nach dem Jahrhunderthochwasser von 2007 und der direkten Erfahrung seiner zerstörerischen Kraft, tiefe Spuren in den Köpfen hinterlassen. Mit 24 Stimmpunkten erreicht der Themenvorschlag zur Notwendigkeit der Entwicklung alternativer Energiekonzepte in der Gemeinde eine überdurchschnittliche Wichtigkeit im Gesamtfeld.

Bürgerworkshop ISEK
Zusammenfassung der Ergebnisse

Aus der Zusammenschau aller Projektvorschläge über die Handlungsfelder hinweg konnten sechs Vorschläge aus fünf Handlungsfeldern zwischen 30 und 36 Punkte erreichen. Das Handlungsfeld 4 „Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren“ ist mit zwei Vorschlägen zum Generationen- bzw. Seniorenwohnen vertreten.
Sie lauten:

6.1 Hochwasserschutz beginnen	36 Pkt.
2.1 Radweg nach Effeltrich	34 Pkt.
3.2 Nahversorgung verbessern und sichern	34 Pkt.
4.2 Wohnen im Alter / Tagesbetreuung schaffen	32 Pkt.
1.1 Baulandmodell, Bauplätze bevorzugt für Einheimische	30 Pkt.
4.1 Seniorenwohnplätze schaffen	30 Pkt.

Zehn weitere Vorschläge haben zwischen 25 und 30 Projektpunkte erhalten und werden in den engeren Kreis der vorrangig notwendigen Maßnahmen aufgenommen.

1.2 Leerstand minimieren / Projekte dazu umsetzen	29 Pkt.
2.2 Radweg nach Marloffstein erstellen	29 Pkt.
2.7 Öffentliche Anbindung verbessern	28 Pkt.
1.3 Nutzungskonzept für Althofstellen	27 Pkt.
4.3 Freizeitmöglichkeiten für Kinder	27 Pkt.
4.4 Spielplätze und Hartplatz sanieren	26 Pkt.
2.4 Ortsstraßen verkehrsberuhigen	26 Pkt.
1.4 Bauliche Lösung für Bücherei	25 Pkt.
3.1 Gewerbeflächen ausweisen	25 Pkt.

Abschließend waren die Teilnehmenden aufgefordert, in den sechs Arbeitsgruppen jeweils die drei wichtigsten Projekte zu bestimmen und nach ihrer Relevanz zu ordnen. Als Ergebnis dieser Zusammenschau erhielten die Themen „Verkehrskonzept und Verkehrsberuhigung“, „Hochwasserschutz“ und „Räume für Begegnung schaffen“ die höchste Gewichtung unter den acht genannten Topthemen.

Frage nach den 3 wichtigsten Projekten in den sechs Gruppen

Themen	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6	Summen
Raum für Begegnung schaffen	3		2				**5**
Leerstand minimieren, Nutzungskonzepte für Hofstellen, dann Baulandmodell	2						**2**
Ganzheitliches Verkehrskonzept, Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit, sichere Schulwegübergänge	1		3	2	2		**8**
Hochwasserschutz		3	1			2	**6**
Baulandmodell		2		1			**3**
Wohnmöglichkeiten für "mittleres Alter" und "junges Wohnen"		1				3	**4**
Nahversorung, Gewerbe, Gastronomie sichern, ausbauen				3	1		**4**
Radwegenetz (Effeltrich, Marloffstein)					3	1	**4**

Oben: Auswertung der Top-Themen der Arbeitsgruppen, Grafik: msh stadtplanung GbR

Die Ergebnisse des Bürgerworkshops konnten die bereits zuvor geäußerten Meinungen und Wünsche aus der Onlinebürgerbefragung sowie dem Experten- und Multiplikatorengespräch nochmals bestätigen und bekräftigen und führten zu einer weiteren Verdichtung der Projektvorschläge, deren Umsetzung von den anwesenden Gemeindemitgliedern als zentral wichtig angesehen werden.

Nachdem die Öffentlichkeit über die drei Beteiligungsformen „Onlinebefragung“, „Experten- und Multiplikatorengespräch“ und „Bürgerworkshop“ eingebunden wurde, sind mit der Bürgerschaft zusammen erarbeitete, nachvollziehbare Grundlagen vorhanden, die als Fundament für einen abgestimmten Maßnahmenkatalog im Rahmen des ISEK dienen können.

Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Langensendelbach“

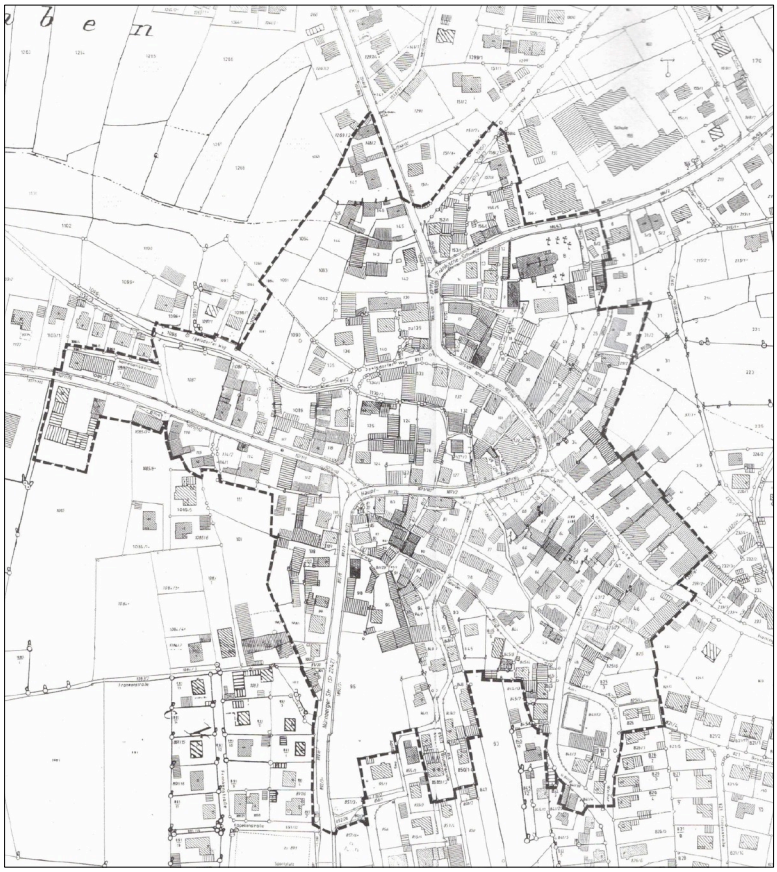
Überprüfung und Aktualisierung
Nach der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen im Ortskern von Langensendelbach wurde 1999 ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, das in dieser Form bis heute unverändert beibehalten wurde.

Um nach über 20 Jahren wieder eine aktuelle Grundlage für die Gemeindeentwicklung zu schaffen, wurden durch die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen die bisherigen Umsetzungen, Erfolge und Defizite analysiert und gelistet, der bauliche Zustand analysiert und die Veränderungen im Bereich des Sanierungsgebiets und dessen Umfeld, auch in Verbindung mit den Erkenntnissen des ISEK, aufgezeigt.
Auf Grundlage dieser Analyse und der Hinweise aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, wurden die Sanierungsziele und die sich daraus ergebenden Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit Gemeinderat und Gemeindeverwaltung neu definiert und gelistet.

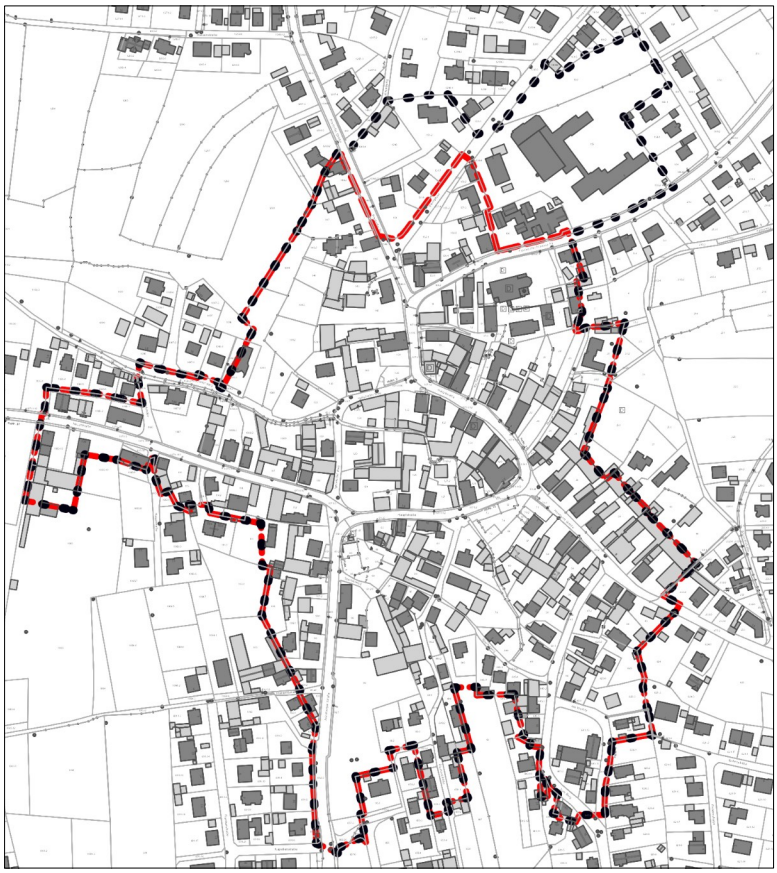
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ISEK und Fortschreibung VU 2026
Das bestehende Sanierungsgebiet von 1999 wurde auf vorhandene Defizite hin untersucht. Da aber auch neu entstandene Problemlagen erkannt wurden, wird von einer Fortführung des Sanierungsgebietes ausgegangen.

Da sich bereits zu Beginn der Fortschreibung der VU durch veränderte Eigentumsverhältnisse neue Entwicklungsmöglichkeiten im Areal zwischen Weidigweg und Steingasse abgezeichnet hatten, wurde dieser Bereich, der nördlich an das bestehende Sanierungsgebiet nahtlos anschließt, zusätzlich in das neue Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

Die Argumente, die für eine Erweiterung des Sanierungsgebiets sprechen, wurden auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Analysen und der aktualisierten Zielsetzungen der Gemeinde abgefragt und auf Belastbarkeit überprüft. Der Erweiterungsbereich ist nahe am Ortszentrum gelegen und in direkter Nähe zu Schule und Kindergarten. So könnte mit einem Wohnprojekt für Jung und Alt ein Hauptziel der Gemeinde mit hoher Dringlichkeit umgesetzt werden und ein neuer sozialer Schwerpunkt für die Gemeinde entstehen.



Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, VU Ortserneuerung Langensendelbach, vom 19.07.1999, Planausschnitt
Quelle: Büro Resch + Stiefler, Bayreuth 1999



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ISEK und Fortschreibung VU, 2026, Planausschnitt
Quelle: msh stadtplanung GbR

Sanierungsgebiet Langensendelbach - Bestandsaufnahme und Analyse



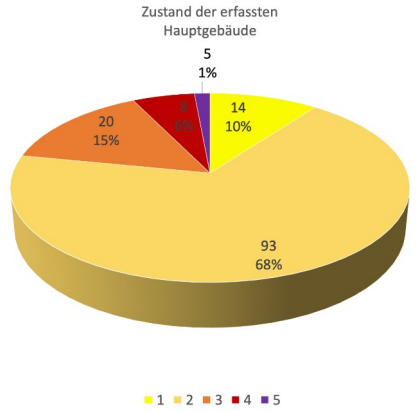
Ortsbegehungen
Bild: msh stadtplanung GbR

Erhebung der baulichen Zustände

Im Zeitraum Mai / Juni 2023 wurden in der Gesamtgemeinde in den beiden Ortsteilen Bräuningshof und Langensendelbach Begehungen mit Fotodokumentation durchgeführt. Für das Sanierungsgebiet Ortskern Langensendelbach erfolgten diese flurstücksgenau mit Bewertung von Außen der Zustände u.a. von Gebäude, Fassade, Freiflächen, Sanierungsrelevanz. Diese Recherchen liegen als Datenblätter vor und dienten als Datenbasis für die Auswertung und graphische Darstellung der nachfolgenden Zustandsanalyse.

Die Zustände wurden in fünf Kategorien eingeteilt (1 bis 5). Die Kategorien 1 und 2 bedeuten Zustände ohne sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf und deuten z.B. auf Mängelfreiheit (1) oder nur Instandhaltungsbedarf der jeweiligen Bauteile hin. Die Zustandskategorien 3 bis 5 weisen auf sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf (z.B. Teilsanierungen), hohen Maßnahmenbedarf mit aufwendigen Teil- oder Komplettsanierungen oder äußerst hohen Maßnahmenbedarf hin, der sehr aufwendige Komplettsanierungen erfordert oder bei dem sogar Abrisse in Erwägung gezogen werden müssen.

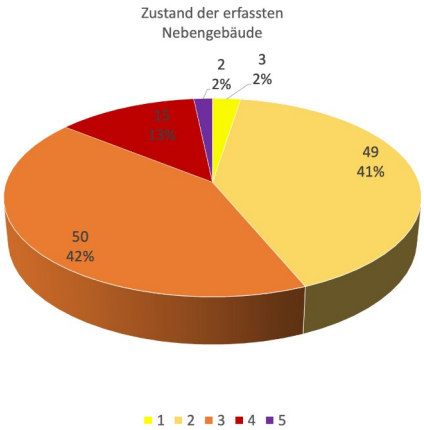
Darüber hinaus wurden die Siedlungsbereiche in beiden Ortsteilen besichtigt, dokumentiert und nach festgelegten Kriterien bewertet.



Zustand der erfassten Hauptgebäude im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

Situation Hauptgebäude

Der Zustand der Hauptgebäude wurde mit einem Anteil von 78% als sehr gut bis gut bewertet. Es besteht somit nur für weniger als ein Viertel der Hauptgebäude ein sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf. 15% der Hauptgebäude weisen einen überschaubaren sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf auf, der meist durch Teilsanierungen, z.B. der Fassaden behoben werden kann. Lediglich für 6% der Hauptgebäude sind Komplettsanierungen notwendig, 1% der Gebäude ist in äußerst schlechtem Zustand. Das ist für ein Sanierungsgebiet ein guter Wert.



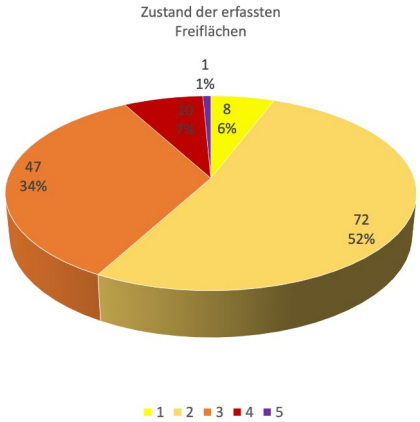
Zustand der erfassten Nebengebäude im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

Situation Nebengebäude

Im Gegensatz zu den meist straßenseitig und damit die Außenwirkung bestimmenden Hauptgebäuden, ist der Zustand der sich oft im Rückbereich befindlichen und damit weniger einsehbaren Nebengebäude, deutlich schlechter. 57 % der Nebengebäude weisen einen sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf auf, 15% allein in Kategorie 4 und 5.

Eine große Zahl der sanierungsrelevanten Gebäude entfällt auf mittlerweile mindergenutzte ehemalige Stall- und Ökonomiegebäude.

Durch die meist geringere Bauqualität entstehen an diesen Nutzbauten bei nicht durchgeführten Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten schneller Schäden. Die im Ortsbild durch ihre Größe besonders auffälligen Scheunen werden, wenn sie nicht mehr genutzt werden, zur großen finanziellen Belastung.
Der Erhalt dieser das Ortsbild prägenden Bausubstanz ist wünschenswert, wird aber langfristig in der bestehenden, vielfach ungenutzten Form nicht möglich sein. Die Eigentümer sollten deshalb schon jetzt aktiv bei Überlegungen unterstützt werden, wie die vorhandene Bausubstanz oder der vorhandene Raum ortsverträglich besser genutzt werden könnte. Langfristig kann nur durch genutzte und bewohnte Areale der Ortskern lebendig bleiben und das Ziel z.B. der Förderinitiative „Innen statt Außen“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erreicht werden.



Zustand der erfassten privaten Freiflächen im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

Situation Freiflächen

Größe und Charakter der Freiflächen differieren im Sanierungsgebiet stark und sind daher nicht einheitlich zu beurteilen. Während die Bebauung im zentralen Ortskern meist verdichtet und die Grundstücke meist nicht sehr groß sind, sind bereits an die umgebenden Gehöftgrundstücke meist große Freiflächen angegliedert, die früher als hofnahe Weide dienten. Die darauf folgenden Wohnsiedlungsgrundstücke weisen zumeist Freiflächen kleiner oder mittlerer Größe auf, die als Garten-, Spiel- oder Erholungsflächen genutzt werden.
Insgesamt wird der Anteil der sanierungsrelevanten Freiflächen auf ca. 42% geschätzt. Durch die Verschiedenartigkeit der Situationen ergeben sich für Sanierungen aber oft recht unterschiedliche Anforderungen. Vorhandene große Verkehrsflächen auf ehemaligen Gehöftgrundstücken sollten entsiegelt werden, auf beengten Grundstücken könnten bereits kleine begrünte Bereiche die Wohnqualität verbessern. In den meisten Fällen könnte durch Gestaltungs- und Entsiegelungsmaßnahmen die Außenwirkung und die Nutzbarkeit deutlich verbessert werden.

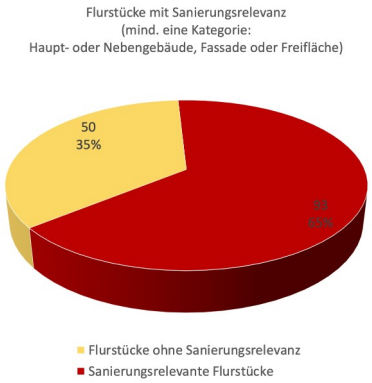
Gesamtsanierungsrelevanz

In der Zusammenschau der Zustände von Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen ergibt sich eine Gesamtsanierungsrelevanz von 65%. Dabei wurden jene Grundstücke als sanierungsrelevant gezählt, bei denen mindestens eines der drei Untersuchungsbereiche (Hauptgebäude, Nebengebäude, Freifläche) als sanierungsrelevant eingestuft wurde. Auf ca. zwei Drittel der bebauten Grundstücke sollten somit sanierungsrelevante Maßnahmen durchgeführt werden.

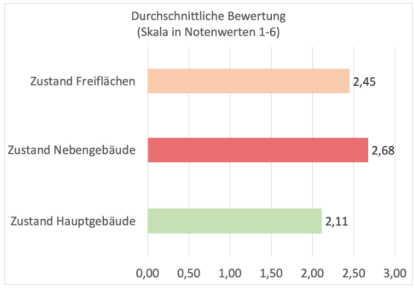
Zustände und Maßnahmenbedarf:

1+2	Ohne sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf
3	Mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Teilsanierungen)
4	Mit hohem sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf (Teil- oder Komplettsanierung)
5	Mit äußerst hohem sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf (aufwendige Komplettsanierung, evtl. Abriss möglich)

Quelle: msh stadtplanung GbR



Gesamtsanierungsrelevanz der Flurstücke im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR



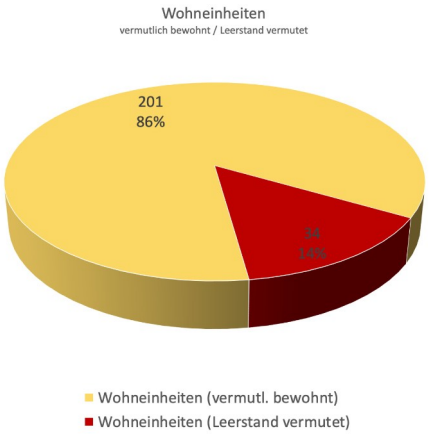
Bewertungsdurchschnitt Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen
Quelle: msh stadtplanung GbR

Auffällig im Ortsbild sind besonders die Anwesen Hauptstraße Nr. 6 und Nr. 8 mit Einzeldenkmal, die Brachflächen an der Nürnberger Straße / Sperberweg und das ungenutzte ehemalige Bauhofareal an der Poxdorfer Straße.
Als problematisch in Bezug auf ihre zukünftige Nutzung werden auch einige größere ehemalige Hofstellen angesehen, u.a. im Bereich der Honingser Straße, Blumenstraße oder Nürnberger Straße, die zwar momentan noch weniger auffallen, aber mit ihren großen Gebäuden Raumkanten definieren und Flächen belegen.
In der Zusammenschau ergeben sich für die Zustände aus den Datenblättern unterschiedliche durchschnittliche Bewertungsnoten für Hauptgebäude (2,11), Freiflächen (2,45) und Nebengebäude (2,68), die den erhöhten Sanierungsbedarf der Nebengebäude nochmals wiedergeben.

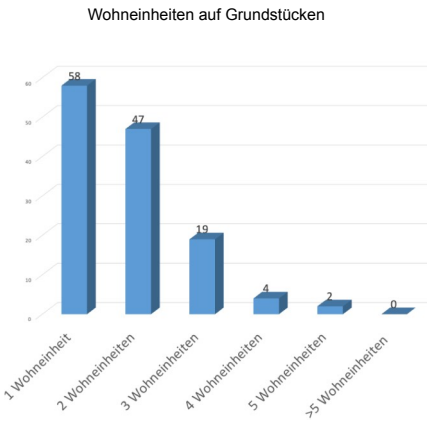
Wohn- und Gewerbeeinheiten - Leerstand

Im Zuge der Bewertungsrundgänge wurde die Zahl der Wohneinheiten und der vermuteten Leerstände über Zählungen vor Ort erfasst. Das Ergebnis mit einer Leerstandsquote der Wohneinheiten von 14%, stellt daher nur einen Richtwert dar, der aber deutlich über der vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ermittelten „normalen“ Leerstandsquote von ca. 4% liegt und sich auch für die in Sanierungsgebieten erfahrungsgemäß erhöhten Werte im oberen Bereich befindet.
Ungenutzter Wohnraum wurde gehäuft bei älteren Anwesen und Hofstellen, aber auch bei zahlreichen Einfamilienhäusern mit zwei getrennten Wohnungen festgestellt, die oft nur noch von ein bis zwei älteren Bewohnern genutzt werden.

Leerstandsquote Bund, Quelle: https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/Glossar/Leerstandsquote/leerstandsquote_node.html



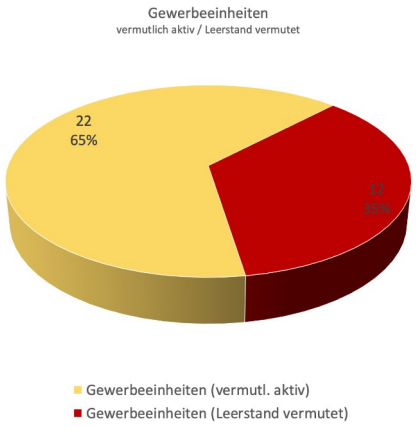
Zustand der erfassten Wohneinheiten im Sanierungsgebiet, Leerstand
Quelle: msh stadtplanung GbR



Wohneinheiten auf Grundstücken im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

In den kommenden Jahren ist hier mit einem verstärkten Eigentümerwechsel oder teilweise auch weiteren Leerständen zu rechnen.
Im Sanierungsgebiet bieten die Grundstücke überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten an, was einem Anteil von ca. 80% entspricht. Die Bewohnerdichte auf den Grundstücken ist daher nicht hoch und Intensivierungen oder Nachverdichtungen wären vielfach denkbar und sinnvoll.

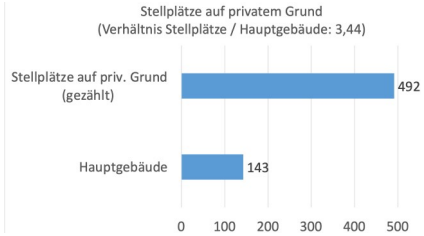
Bei den Gewerbeeinheiten ist die Leerstandsquote mit den vor Ort ermittelten 35% noch deutlich höher. Da die Zahl der Gewerbeeinheiten und Verkaufsstellen im Sanierungsgebiet aber noch nie besonders hoch war, ist diese Tatsache im Ortsbild nur an wenigen Stellen auf den ersten Blick auffällig und wurde erst mit der Schließung des Gasthaus Zametzer wieder deutlich sichtbar und spürbar.



Gewerbeeinheiten und vermuteter Leerstand im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

Leerstand und Mindernutzungen allgemein

Die im Ortskern zahlreich vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen erfordern in den kommenden Jahren, durch ihre großen Grundstücksflächen und Gebäudekubaturen von Stadeln und Nebengebäuden, den größten Planungs- und Handlungsbedarf. Nur durch ein definiertes, übergeordnetes Planungsziel und viel Überzeugungsarbeit könnten die langsam und schleichend eintretenden Folgen des Strukturwandels positiv für den Kernort und für die Gesamtgemeinde umgedeutet werden. Aus Sicht der Gutachter wäre ein Masterplan „Ortsverträgliche Nachverdichtung“ notwendig, um mindergenutzte Hofstellen und deren Flächen sinnvoll und ortsverträglich neu zu nutzen.



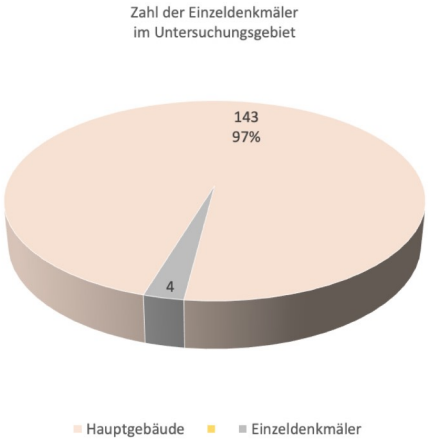
Stellplätze auf privatem Grund im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

Stellplätze auf privaten Freiflächen

Durch die vorhandene Bebauungsstruktur ist die vorhandene Stellplatzzahl auf Privatgrundstücken mit durchschnittlich ca. 3,5 Stellplätzen/ Grundstück in den meisten Fällen ausreichend hoch. Nach den 1999 konstatierten Parkplatzdefiziten wurden Entlastungsparkplätze am Dorfplatz und Umgebung geschaffen, so dass momentan kein dringend anstehender weiterer Handlungsgrund verzeichnet werden konnte.

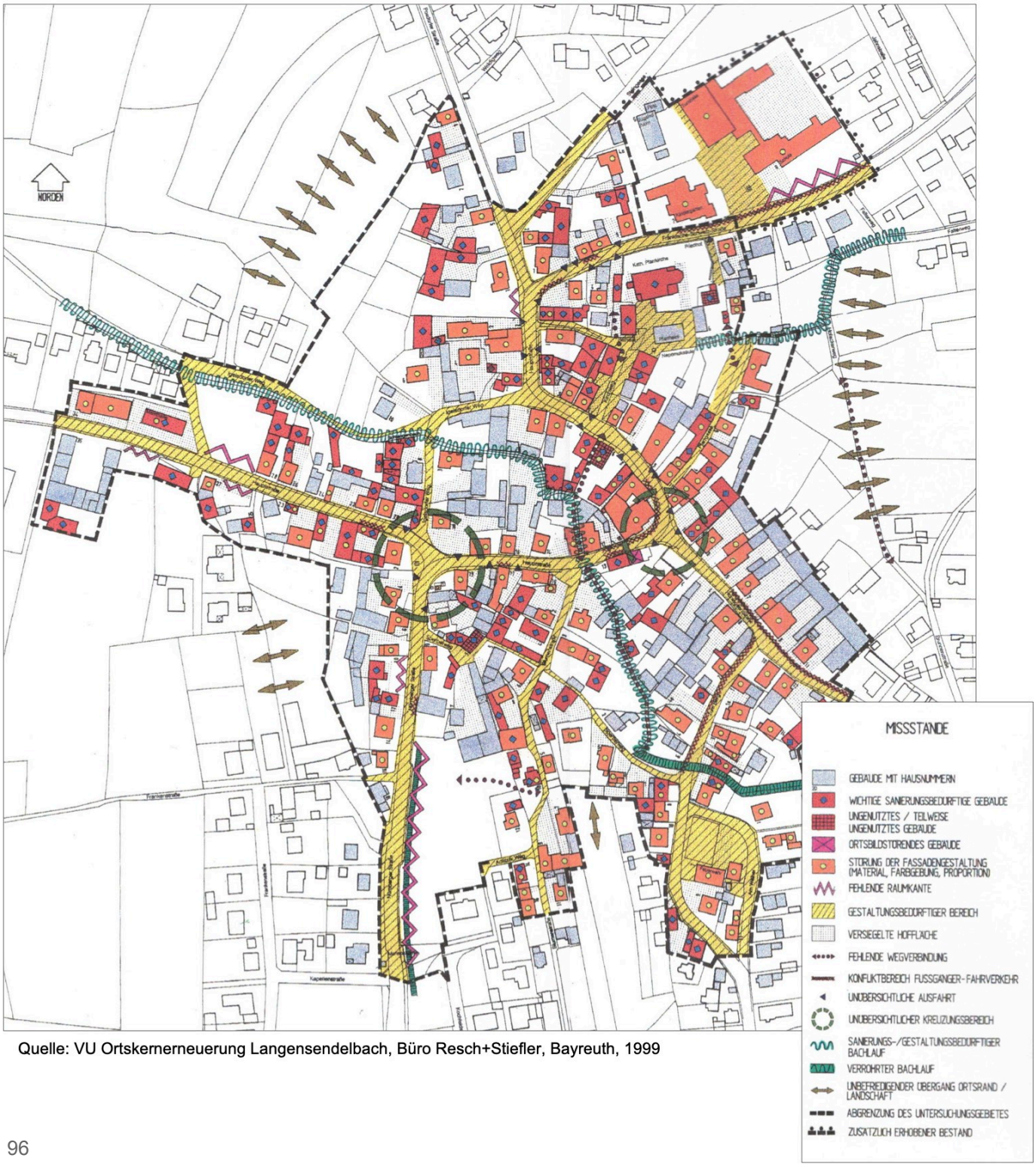
Einzeldenkmäler

Obwohl Langensendelbach auf eine bald 1000-jährige Geschichte zurückblicken kann (erste Erwähnung 1062), sind nur 4 in der Denkmalliste verzeichnete Einzeldenkmäler im Ort vorhanden (siehe dazu auch Kapitel Denkmalschutz S. 18). Trotzdem wirkt der Ort durch die vorhandene Baustruktur und die Lage am Schlangenbach authentisch und nicht überformt.



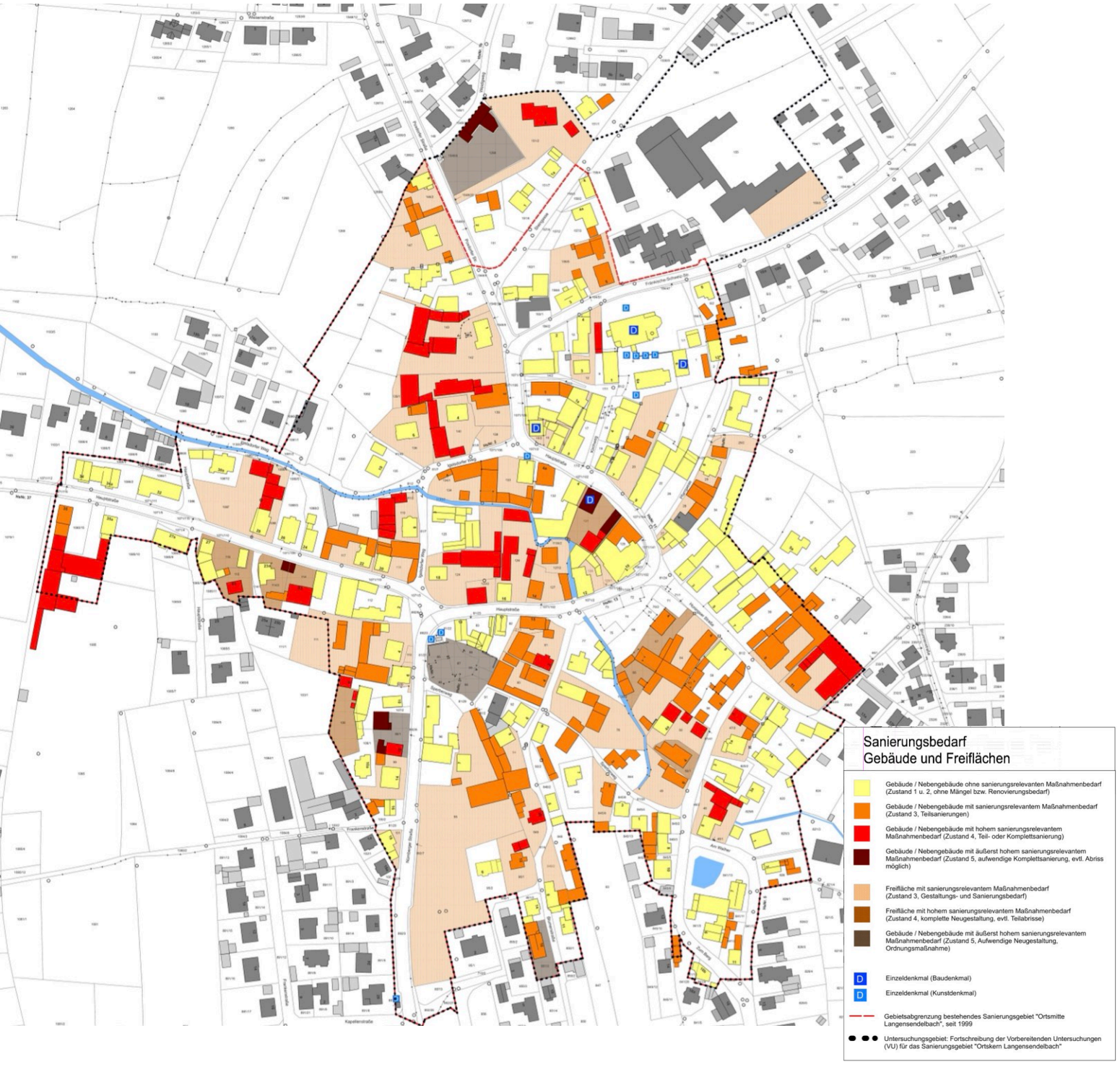
Zahl der Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet Langensendelbach
Quelle: msh stadtplanung GbR

Vergleich:
Zustand und Maßnahmenbedarf
Gebäude und Freiflächen 1999

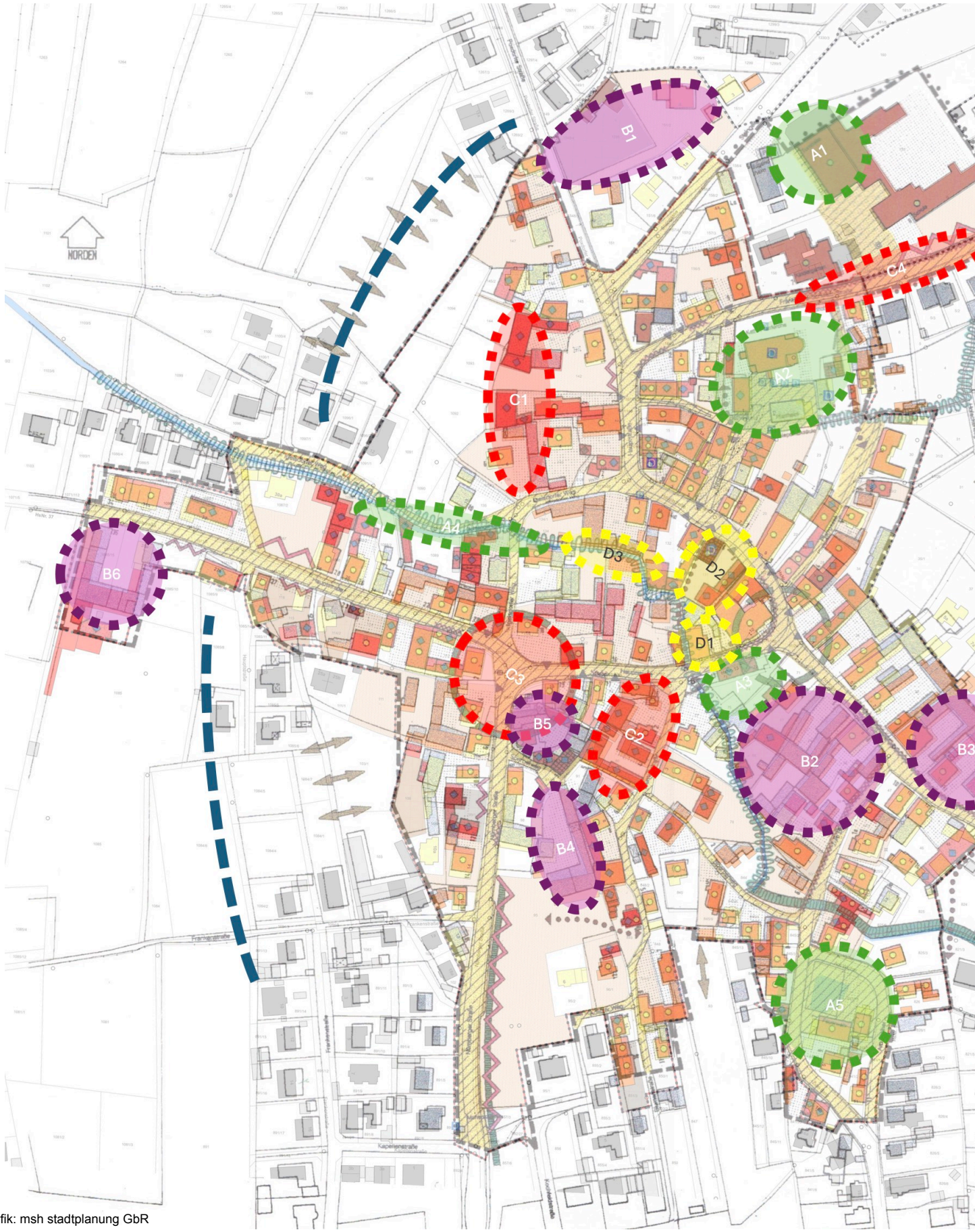


Quelle: VU Ortskernerneuerung Langensendelbach, Büro Resch+Stiefler, Bayreuth, 1999

Zustand und Maßnahmenbedarf Gebäude und Freiflächen 2026



B. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



Grafik: msh stadtplanung GbR



Gemeinde Langensendelbach
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
für das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“

Situationsvergleich mit Veränderungen des Sanierungsbedarfs 1999 / 2026

A

Bereiche mit verbesserter Situation oder Zustand

A1: Schule aufgewertet, längerfristiger Betrieb vorgesehen
A2: Rathausumfeld aufgewertet, Rathaus saniert
A3: Dorfplatz installiert und gestaltet
A4: Schlangenbach, Hochwasserschutz und Gestaltung
A5: Neugestaltung Dorfweiher und Feuerwehrhaus

B

Bereiche mit neu entstandenem Handlungsbedarf

B1: Brachfläche, Leerstand Bereich ehemaliger Bauhof und Steingasse 4
B2: Leerstände und Mindernutzungen im zentralen Ortsbereich
B3 u. B4: Leerstände und Mindernutzungen großer Gehöftanlagen
B5: Brachfläche an städtebaulich wichtiger Stelle
B6: Nutzungs- und Sanierungsdefizite großer Gehöftanlagen

C

Bereiche weiterhin bestehendem und teilweise vergrößertem Handlungsbedarf

C1: Gehöftbereiche Hauptstraße / Poxdorfer Straße
C2: Gehöftbereiche Hauptstraße / Blumenstraße
C3: Kreuzungsbereich Hauptstraße / Nürnberger Straße
C4: Fränkische-Schweiz-Straße, Fußwege, Haltestellen
Neugestaltung Grünfläche Grundschule

D

Bereiche mit akutem Handlungsbedarf

D1: Bereich Hauptstraße 14, Sanierung, Hochwasserschutz
D2: Areal Hauptstraße 6 /8: Sanierung, Neunutzung
D3: Bereich Schlangenbach: Neugestaltung, Hochwasserschutz

Beibehaltung der maximalen Siedlungsgrenze

Quelle: Überlagerung der Maßnahmenbedarfspläne
von 1999 (Büro Resch + Stiefler)
und 2026 (Büro msh stadtplanung GbR)

B. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Evaluierung der Maßnahmenliste der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 1999
mit Kennzeichnung der umgesetzten Projekte

Im Rahmen der VU wurde 1999 eine Maßnahmenliste erarbeitet. Die damals aufgeführten Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf Umsetzung und Relevanz gesichtet und aktualisiert. Weiterhin relevante Projekte wurden in die neue Maßnahmenmatrix übernommen.

V = Vorbereitung der Sanierung, G = Grunderwerb
O = Ordnungsmaßnahme, B = Baumaßnahme

Nr.	Maßnahme	Teilmaßnahmen	V	G	O	B	Umgesetzt ja/nein	Noch relevant ja/nein
1	Neugestaltung Fußweg Rathaus /Schule mit gestalterischer Verbesserung der früheren Leichenhalle				x	x	Umgesetzt	
		Umbau der Aussegnungshalle					umgesetzt	
		Neugestaltung des Weges südich der Fränkische-Schweiz-Straße					Umgesetzt	
		Sanierung und Neugestaltung der Kriegerdenkmale					umgesetzt	
		Fassadenbegrünung Rathaus					nein	nein
		Neugestaltung des Kirchweges					umgesetzt	
2	Neugestaltung des Igelsdorfer Weges						Umgesetzt	
		2.1 1. BA Fussweg		x	x		umgesetzt	
		Grunderwerb					umgesetzt	
		Abbruch ortsuntypischer Nebengebäude					nein	nein
		Neugestaltung des Fußweges am Schlangenbach					nein	
		Renaturierung des Schlangenbaches					nein	
		2.2 2.BA Straßenraum			x		nein	nein
		Neugestaltung des Straßenraumes Igelsdorfer Weg					umgesetzt	
3	Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes			x	x			
		Grunderwerb					Umgesetzt	
		Abbruch ortsuntypischer Nebengebaude					Umgesetzt	
		Neuordnung der Stellplätze, eventuell in Verbindung mit Anlegen einer Wendefläche für den Linienbus					Umgesetzt	
		Neuordnung der Kreuzung Hauptstraße / Honingser Straße					Umgesetzt	
4	Neugestaltung der Honingser Straße				x		Offen	
		Anlegen von Vorgärten					nein	nein
		Bauliche Neugestaltung					nein	nein
		Neuordnung der Kreuzung					nein	nein
		Hauptstraße / Honingser Straße (vergleiche Punkt 3)					nein	nein
5	Schaffung eines Grünzuges entlang des Schlangenbaches einschließlich eines bachlaufbegleitenden Fußweges			x	x		Offen	
		Grunderwerb					Offen	ja
		Abbruch ortsuntypischer Gebäude					Offen	ja
		Renaturierung des Bachlaufs					Offen	ja
		Bachaufweitung im Bereich des geplanten Ortsmittelpunktes					Offen	ja
		Fußweg entlang des Schlangenbaches					Offen	ja
		Neugestaltung der Einfriedungen					Offen	ja
6	Sanierung des Rathauses, u. a.					x	Umgesetzt	
		Fassadensanierung (Fenster)					Umgesetzt	
		Ausbau des Dachgeschosses zum Sitzungssaal					Umgesetzt	

Evaluierung Maßnahmenliste von 1999

V = Vorbereitung der Sanierung, G = Grunderwerb
O = Ordnungsmaßnahme, B = Baumaßnahme

Nr.	Maßnahme	Teilmaßnahmen	V	G	O	B	Umgesetzt ja/nein	Noch relevant ja/nein
7	Neugestaltung des Feuerwehrhaus-Umfeldes und der Straßen Zum Berg und Am Weiher			x	x	x	Umgesetzt	
		Bauliche / gestalterische Verbesserung des Feuerwehrgerätehauses					Umgesetzt	
		Platzgestaltung					Umgesetzt	
		Naturnaher Umbau des Löschteiches					Umgesetzt	
		Straßenraumgestaltung					Umgesetzt	
		Grunderwerb					Umgesetzt	
		Erneuerung und Verbreiterung des Fußweges zur Birkenstraße					Umgesetzt	
		Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Honingser Straße					Umgesetzt	
8	Neugestaltung der Seitenbereiche entlang der Nürnberger Straße /Hauptstraße / Fränkische-Schweiz-Straße einschließlich verkehrsberuhigender Maßnahmen			x	x		Offen	
		Grunderwerb					Offen	nein
		Neugestaltung und Begrünung der Seitenbereiche					Offen	nein
9	Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des grünen Ortsrandes in den rückwärtigen Bereichen der Honingser Straße und der Pfarrgasse (anteilige Flächen des Bebauungsplanes für Grünpuffer zum Altort und zum Entlastungsparkplatz)		x				nein	nein
10	Schaffung eines Entlastungsparkplatzes für die Ortsmitte sowie Neugestaltung der Pfarrgasse und des Kirchweges			x	x		Umgesetzt	
		Grunderwerb Anwesen Pfarrgasse 8					Umgesetzt	
		Abbruch der Gebäude auf Anwesen Pfarrgasse 8					Umgesetzt	
		Anlegen eines Entlastungsparkplatzes					Umgesetzt	
		Neugestaltung der Pfarrgasse und der fußläufigen Verbindung von der Pfarrgasse zum Entlastungsparkplatz					Umgesetzt	
		Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Kirchplatz					Umgesetzt	
11	Neugestaltung der Blumenstraße und des Sperberweges sowie Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Nürnberger Straße			x	x		nein	ja
12	Sanierung des Anwesens Hauptstraße 6 und Umnutzung zum Heimatkundemuseum, Vereinsraum bzw. zur Bibliothek					x	nein	nein
		Grunderwerb					nein	nein
		Umbau und Sanierung					nein	nein
		Neugestaltung der Freibereiche					nein	nein
		Alternativ: Sanierung durch Eigentümer					nein	nein
13	Aufstellung einer Gestaltungsfibel als Grundlage für ein kommunales Förderprogramm		x				nein	ja
14	Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen im Rahmen der Ortskernerneuerung (jährlicher Ansatz entsprechend des Bedarfs)					x	nein	ja

Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- Ortsstruktur und Wohnumfeld mit viel Naturraum bietet viel Wohn- und Lebensqualität
- Gestaltete Ortsmittelpunkte
- Wohnbereiche mit überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen
- Lagegunst in der Metropolregion
- Gute Anbindung an überregionalen Verkehr, Bahn und BAB
- Gute ärztliche Versorgung
- Gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulversorgung
- Nahversorgungsmöglichkeiten noch vorhanden
- Sozialer Zusammenhalt und Vereinsleben
- Unabhängige, hochwertige Wasserversorgung
- Selbstverwaltung der Gemeinde Langensendelbach

Schwächen

- Leerstände und Mindernutzungen in den Ortskernen
- Neu entstandene Sanierungsschwerpunkte im Bereich landwirtschaftlicher Anwesen
- Viele unbebaute aber erschlossene Bauplätze / Baulücken
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Mieter und potentielle Eigentümer
- Öffentlicher Raum (v.a. Straßenräume, Kreuzungsbereiche) mit Gestaltungsdefiziten (Begrünung, Fußwege, etc.)
- Unstrukturierte Übergänge von Wohn- zu Gewerbearealen
- Spielplätze teilweise in verbesserungswürdigem Zustand
- E-Ladestruktur unzureichend
- Parkierungssituation teilweise nicht geregelt
- Wasserversorgung teilweise noch mit Frischwasserverlusten
- Einkanalsystem für Abwasser
- Gleichbehandlung der Ortsteile schwer nachvollziehbar

Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT), Gesamtgemeinde

Potentiale

- Entwicklungsflächen für generationenübergreifende Wohnprojekte sind im Besitz der Gemeinde
- Weitere gemeindeeigene Grundstücke und Immobilien sind vorhanden
- Vorteile der Nähe zum Natur- und Freizeitraum ausbaufähig
- Der Entscheidungs- und Umsetzungsspielraum zur Schaffung eines attraktiven und qualitätvollen Dorfumfeldes ist vorhanden
- Geförderte Maßnahmen durch Städtebauförderung möglich und durch den Landschaftspflegeverband Forchheim angedacht
- Private solare Energiegewinnung mit Ausbaupotential
- Vorrangflächen können noch ausgewiesen werden, z.B. für Photovoltaik

Defizite

- Fehlende Einrichtungen fürs Wohnen im Alter
- Fehlende Entwicklungs- und Gestaltungskonzepte (Bauen, Wohnen und Wohnumfeld, Gewerbe u. Gewerbeflächen)
- Gefahr der Zersiedelung durch bereits entstandene Präzedenzfälle, Verlust der dörflichen Identität und städtebaulichen Qualität zu befürchten
- Fahrgeschwindigkeiten in den Ortsbereichen zu hoch
- Hochwasserschutzmaßnahmen unzureichend
- Nahversorgung nicht gesichert, Entwicklungsflächen nicht vorbereitet
- Hohe Grundstückspreise durch Preisdruck der Nachbarstädte (Abwanderungsgefahr Einheimischer)
- Energienutzungskonzept nicht vorhanden
- Nachhaltigkeitsziele SDGs (Sustainable Development Goals) nicht definiert
- Weitere Anpassungen der Verwaltungsstruktur an das erweiterte Leistungsspektrum notwendig

C. Sanierungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen

Leitbild „Langensendelbach 2035“

- **Ortskerne stärken - Ortscharakter erhalten**

  Städtebauliche Entwicklung: Ortsentwicklung / Ortsabschluss

  Die durch den allgemeinen Strukturwandel entstandenen Mindernutzungen und Leerstände in den Ortskernen sollen durch Neunutzungen oder Nachverdichtungen reduziert und behoben werden.
  Über einen Masterplan „Altortentwicklung“ sollen die Areale erfasst und Neunutzungskonzepte, die ein neues „Innenleben“ ermöglichen, entwickelt werden.
  Die Prämisse der Entwicklung des „Innen vor Außen“ soll für die gesamte Gemeinde gelten. Die weitere Schaffung von Baugebieten ist zu minimieren. Eine nicht direkt an die Ortsränder angebundene Sied - lungsentwicklung soll nicht stattfinden. Die durch die bisherige Siedlungsentwicklung entstandenen „Siedlungsinseln“ sollen nur erweitert werden, wenn dadurch eine Anbindung an die Kernorte erreicht werden und eine Ortsabrundung entstehen kann.
  Verfügbare Wohngrundstücke sollen bevorzugt an einheimische Bewerber vergeben werden.
  Ein Gewerbegebiet zur Sicherung der Nahversorgung sollen in integrierter, vom Kernort aus fußläufig erreichbarer Lage, entstehen.

- **Innenentwicklung durch Sanierung, Neunutzung und Umstrukturierung fördern**

  Entwicklungs- und Sanierungsbedarf / Förderprogramme

  Ein allgemeiner Sanierungsbedarf ist vor allem in den Kernortbereichen gegeben. Über ein kommunales Förderungsprogramm im Sanierungsgebiet Langensendelbach soll die Behebung von baulichen Defiziten an privaten und öffentlichen Gebäuden und Freiflächen unterstützt werden, wenn sanierungs- relevante Schäden erkannt wurden.
  Durch kostenlose (Erst-)Beratungsmöglichkeiten vor Ort (städtebauliche Beratung) und Informationen zu Gestaltungs- und Fördermöglichkeiten (Gestaltungsfibel, Informationsveranstaltungen) soll interessierten Eigentümern, Bewohnern und privaten Kaufinteressenten die Möglichkeit zur Information über richtlinienkonforme, förderfähige und zur Ortsstruktur passende Sanierungsmaßnahmen gegeben werden.
  Um dem Strukturwandel gerecht werden zu können, sollen vor allem für besonders betroffene Areale integrierte Nutzungskonzepte erstellt werden, die über die reine Sanierung hinaus, neue Nutzungs- szenarien betrachten und auch die Neuordnung von Arealen in Betracht ziehen, um zeitgemäße Neunutzungen in den Kernortbereichen zu erkunden und ermöglichen zu können.
  Maßnahmen zur Klimaanpassung sind besonders im Altbau notwendig. Auf bestehende Fördermöglich- keiten speziell zu Wärmedämmmaßnahmen soll aktiv hingewiesen werden.

- **Freiraum und Landschaft als Standortvorteil begreifen**

  Nutzungs- und Freiraumstruktur

  Der bestehende Freiraum um die bewohnten Areale ist ein hohes Gut. Er ist für die überdurchschnittliche Lebensqualität in der Gemeinde mit verantwortlich und darf nicht weiter zersiedelt werden. Die Erlebbarkeit dieser Freiräume zur Erholung in der Freizeit ist aber auch für die Bindung und das Heimatgefühl der Bürger unerlässlich und soll weiter entwickelt werden. Wegebeschreibungen und -beschilderungen, Treffpunkte aber auch die Weiterführung des Waldkindergartens in der Gemeinde können diese Bemühungen befördern und helfen die Ideen weiterzutragen.

- **Verkehr in den Themenkomplex Wohnqualität und Sicherheit integrieren**

  Verkehrssituation

  Die Wohnqualität und Sicherheit im viel befahrenen zentralen Ortskern und entlang der Einfallstraßen aber auch in den ausgewiesenen Wohngebieten soll weiter verbessert werden. Dazu sollen die erlaubten Fahrgeschwindigkeiten durch Geschwindigkeitsreduzierungen (30 km/h) auf Hauptstraßen oder die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen gesenkt werden. Aber auch durch gestalterische Maßnahmen wie Querungshilfen, Begrünungen oder Fahrbahnquerschnittsreduzierungen kann besonders in den Wohngebieten die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes deutlich gesteigert und damit die Attraktivität der etwas älteren Wohngebiete erhöht werden.
  Die bestehenden kleinen Fußwege und fußläufig begehbaren Abkürzungen, die auch als Schulwege genutzt werden, sollen erhalten und ausgebaut werden.
  Besonders für die Ortsverbindungsstraßen (Marloffstein, Effeltrich) sollen Radwege geplant und umgesetzt werden.
  Die Angebote des ÖPNV sollen verbessert und enger getaktet werden, um eine brauchbare und praxisorientierte Mobilität auch für eine alternde Gesellschaft sicherstellen zu können.
  Um die Möglichkeiten der E-Mobilität zu verbessern, soll die Ladeinfrastruktur in beiden Ortsteilen ausgebaut werden. Entsprechende Angebote von Anbietern sollen eingeholt und umgesetzt werden.

- **Maßnahmen für den sozialer Zusammenhalt intensivieren**

  Sozialstruktur und Zusammenhalt - Demographischer Wandel

  Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde wird als überdurchschnittlich wahrgenommen. Nachbarschaften, Vereine und sonstige soziale Zusammenschlüsse tragen wesentlich dazu bei und sollen weiter unterstützt werden. Die Umsetzung eines Treffpunkts für Bürger jeden Alters (Dorfgemeinschaftshaus) sowie ein gut zugänglicher Standort mit adäquater Ausstattung für die Gemeindebücherei soll dieses wertvolle Potential weiter fördern.
  Gleichzeitig benötigen in Zukunft immer mehr ältere Menschen die Möglichkeit, möglichst lange in ihrem eigenen Zuhause oder wenigstens im vertrauten örtlichen Umfeld weiter wohnen zu können.
  Geeignete Wohnmöglichkeiten sind dazu zu entwickeln und bereit zu stellen. Die Möglichkeit zur Förderung von baulichen Anpassungen privater Wohnungen soll über ein kommunales Förderprogramm ausgelotet und entwickelt werden.
  Die Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sollen modernisiert, verbessert und erweitert werden (z.B. Treffpunkte, Bikepark, Betreuung).
  Barrierefreiheit ist übergeordnetes Ziel bei allen Projekten und Maßnahmen.

Sanierungsziele

• Potentiale stärken und ausbauen

- Ortsmitten als Identifikationspunkte weiter gestalten
- Maßstäblichkeit der Bebauungen in Siedlungen und Baugebieten bewahren
- Die soziale Infrastruktur erhalten und verbessern
  Orte für Begegnung und Miteinander schaffen
  Bildung und Kultur stärken
- Rahmenbedingungen für eigenständiges Wohnen im vertrauten sozialen Umfeld verbessern
- Die großen Grünbereiche im direkten Wohnumfeld für Freizeit und Naherholung gezielter gestalten und ausbauen

• Defizite bearbeiten und beheben

- Innen vor Außen: Innenentwicklung fördern und vorantreiben durch:
  - Beratung und Unterstützung bei Sanierungen im Bestand
  - Förderung von Um- und Neunutzung von ehemaligen Hofstellen und vorhandenen Leerständen
  - Vorrangige Entwicklung von Baulücken und untergenutzten Bauflächen
- Verkehrssicherheit verbessern
  - Fahrgeschwindigkeiten auf Hauptstrecken innerorts reduzieren, Fußgänger- und Radwege ausbauen
  - Bewohnerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche definieren und neu gestalten
- Öffentliche Räume und Ortseingänge gestalten und begrünen
- Die gewerbliche Infrastruktur entwickeln - Schwerpunkt Nahversorgung

Maßnahmenbedarf und Maßnahmenvorschläge

Favorisierte Projekte aus Experten- und Multiplikatorengespräch

- Handlungsfeld Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld
  Mangel vor allem an bezahlbarem Wohnraum (Grundstücke und Wohnungen)
- Mindergenutzte Hofstellen in den Ortskernen
  Lösungen für Neu- oder Umnutzungen definieren
- Seniorenwohnen und -betreuung. Förderfähige und bezahlbare Lösungen

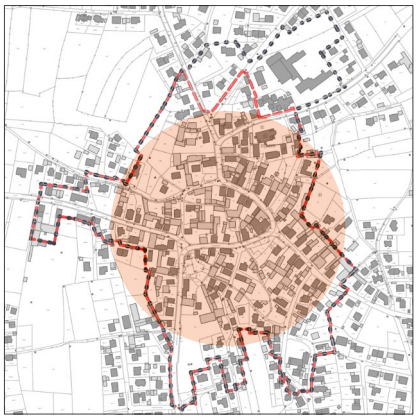
Favorisierte Projekte aus dem Bürgerworkshop ISEK

- Raum für Begegnung schaffen
- Leerstand minimieren / Nutzungskonzepte für ehemalige Hofstellen / Baulandmodell
- Ganzheitliches Verkehrskonzept
- Hochwasserschutz
- Wohnmöglichkeiten für „mittleres Alter“ und „Junges Wohnen“
- Nahversorgung, Gewerbe, Gastronomie sichern
- Radwegenetz

Priorisierte Projekte der Maßnahmenliste mit hoher Dringlichkeit

- **Gestaltung Vorbereich Grundschule**
- **Abriss “Villa“, Steingasse 4**
- **Erwerb und Entwicklung des Anwesens Hauptstraße 14**
- **Beplanung Schlangenbach Hochwasserausbau (in Umsetzung)**
- **Überplanung, Neuausrichtung „Haus der Generationen“**
- **Machbarkeitsstudie für Hauptstraße 14, (Jugend- und Bürgertreff, o.ä)**
- **Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsfibel**
- **Sanierungsberatung**
- **Masterplan Innenentwicklung**

Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld



1.1 Masterplan „Ortsverträgliche Nachverdichtung“

Situation:

Leerstände von Hofstellen durch Strukturwandel, Mindernutzungen, Brachflächen, große Abrissflächen zu befürchten

Entwicklungsziel:

Sanierung und Neu- bzw. Umnutzung des Bestands, ortscharakterverträgliche Nachverdichtung definieren

Aufgaben:

Feststellung von Arealen mit hohem Entwicklungsbedarf, Masterplan mit Entwicklungsmöglichkeiten, Kontaktaufnahme zu betroffenen Eigentümern, Machbarkeitsstudien, Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB)



1.2 - 1.4
Sanierungen / Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude und Baugrundstücke (u.a. Hauptstraße 6, 8)

Situation:

Leerstand historischer sowie teilweiser denkmalgeschützter Bausubstanz im Ortskern, der sich negativ auf das Umfeld auswirkt.
Aufgrund der zentralen Lage gute Eignung für Bürgertreff/Gemeinbedarf

Entwicklungsziele:

Sanierungen, Neunutzungen (Eigenbedarf, Vermietung oder als Gemeinbedarfseinrichtung)

Aufgaben:

Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft mit Eigentümer(n) klären, evtl. Vorkaufsrecht nutzen, gemeinsam mit Eigentümer(n) Entwicklungsoptionen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie darstellen, Einbindung der Fachbehörden um Investor zu finden (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten Sanierungsgebiet / Denkmalschutz)

1.5 - 1.8
Förderung von privaten und kommunalen Baumaßnahmen, Beratung und Kommunikation

Situation:

Das bisherige Förderprogramm wurde wenig beworben und es gab nur einige Umsetzungen.

Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld

Entwicklungsziele:
Ortskern gestalterisch und baulich aufwerten, Sanierungen attraktiver machen.
Aufgaben:
Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsrichtlinien bzw. -satzung entwickeln, Sanierungsberatung (fallbezogen und auch proaktiv) einrichten, Verkaufsbereitschaft erkunden

1.9 - 1.10
Kommunale Bauten ertüchtigen, energetische Sanierungen

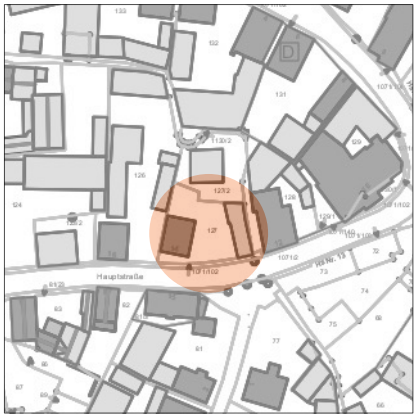
Situation:
Zahlreiche Liegenschaften im kommunalen Eigentum sind in sanierungsrelevantem Zustand oder entsprechen nicht mehr den geforderten Standards.
Entwicklungsziele:
Schrittweise Ertüchtigung der Gebäude und Anlagen
Aufgaben:
Sanierung der Grundschule, Sanierung der Kitas in Langensendelbach und Bräuningshof, Sanierung von Jugendheim und Aussegnungshalle. Sanierungsbedarf konkretisieren, Kostenschätzungen erstellen, Zeitplan und Eintaktung in langfristige Ausgabenplanung.

1.11 - 1.13
Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mieter erhöhen



Situation:
Wohnraum ist allgemein knapp, bezahlbare Mietwohnungen für z.B. junge Erwachsene, junge Familien oder Senioren sind fast nicht vorhanden.
Entwicklungsziele: Weiterentwicklung des Areals zwischen Weidigweg und Steingasse zum „Haus der Generationen“.
Aufgaben:
Anpassung und Überarbeitung der bestehenden Machbarkeitsstudie „Haus der Generationen Langensendelbach“. Überprüfung der Nutzungen (flexiblere gemischte Nutzungen, ohne Sozialstation), Prüfung des Flächenbedarfs (mögliche Aufteilung, Teilveräußerung zur Finanzierung)

Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld



1.14 - 1.16
Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mieter erhöhen

Situation:

Die Gemeinde konnte das Objekt Hauptstraße 14 erwerben. Neben einem Zugang zum Schlangenbach ist das Areal zur Wohnnutzung geeignet.

Entwicklungsziele:

Kommunales Objekt Hauptstraße 14 als Mietobjekt mit einigen kleinen Wohnungen entwickeln.

Aufgaben:

Klärung der Wegerechte, Kauf/Tausch des weiteren Flurstücks mit Scheune FlNr. 172/2, Machbarkeitsstudie in Verbindung mit Planungen zum Hochwasserschutz, Gebäudeplanung und Umsetzung

1.17 - 1.18
Neue Grundstücke für Einheimische

Situation:

Zahlreiche Grundstücke im Kernbereich sind mindergenutzt, mit Nebengebäuden bebaut und für eine zeitgemäße Nutzung zu groß. Gleichzeitig fehlen Baugrundstücke für Einheimische und Interessenten von Außerhalb.

Entwicklungsziele:

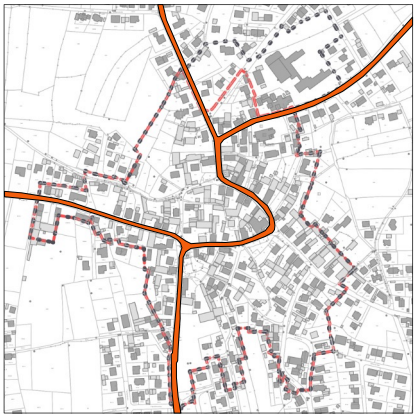
Reaktivierung vorhandener, erschlossener Areale, ortsverträgliche Intensivierung der Wohnnutzung in den Kernbereichen, Einhaltung der bisherigen Bebauungsgrenzen, Ausweisung von weiterem Bauland nur für Einheimische, nur mit Baugebot.

Aufgaben:

Erstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans Ortskern Langensendelbach, evtl. Erhaltungssatzung, Aufzeigen von Baulücken und Definition von Bebauungsgrenzen, um weitere schleichende Zersiedelung zu vermeiden.

Handlungsfeld 2: Öffentlicher Raum und Verkehr

2.1 - 2.5
Fahrgeschwindigkeit in den Ortskernen reduzieren



Situation:

Während für die gemeindlichen Straßen vor allem in den Siedlungsbereichen bereits Tempo 30 gilt, sind für die oft engen Hauptdurchgangsstraßen mit schmalen Bürgersteigen 50 km/h pro Stunde erlaubt.

Entwicklungsziele:

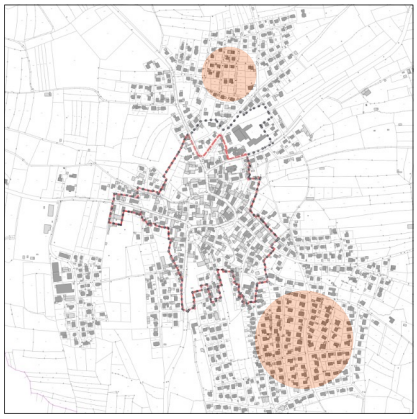
Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten in den Kernbereichen auf Tempo 30 für Teile der St 2242 und FO15.

Bereich Hauptstraße von Raiffeisenstraße bis Fränkische-Schweiz-Straße, Fränkische-Schweiz-Straße bis Jahnstraße (bei Grundschule), Bereich Poxdorfer Straße von Hauptstraße bis Weidigweg, Bereich Nürnberger Straße von Hauptstraße bis Sperberweg.

Aufgaben:

Gespräche und Anträge bei den Straßenbaulastträgern. Evtl. Beratung durch z.B. die Deutsche Umwelthilfe.

2.6 - 2.7
Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Siedlungen erhöhen



Situation:

Tempo 30 gilt bereits in den Siedlungsbereichen. Viele Siedlungsstraßen sind mit großer Straßenbreite, aber ohne Aufenthaltsqualität angelegt.

Entwicklungsziele:

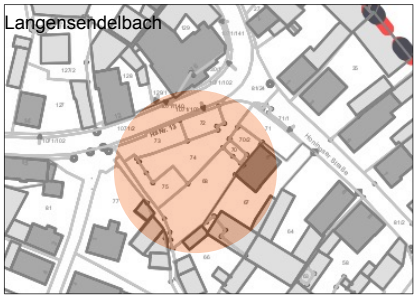
Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Bewohner, mit Schwerpunkt Kinder und ältere Menschen, z.B. barrierefreie Gestaltung, sichere Übergänge, Verweilbereiche mit Begrünung und Beschattung, Straßenspielzonen (siehe dazu Broschüre „Straßenraumgestaltung für Kinder und ältere Menschen“ des Umweltbundesamtes).

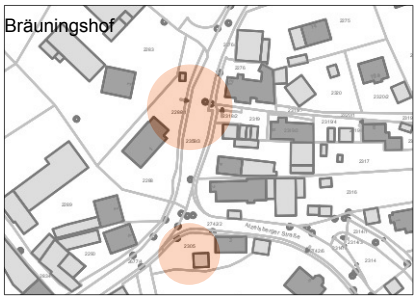
Aufgaben:

Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen, schrittweise beginnend mit den frühen Siedlungsbereichen in Langensendelbach und Bräuningshof.

Überplanung von Siedlungsbereichen z.B. bei anstehenden notwendigen Straßen- oder Kanalbauarbeiten in den entsprechenden Bereichen.

Handlungsfeld 2: Öffentlicher Raum und Verkehr





2.8 - 2.11
Dorfplätze verbessern

Situation:

Obwohl bereits gestaltete Dorfplätze in beiden Ortsteilen vorhanden sind, weisen diese bei der Nutzungsfreundlichkeit Defizite auf.

Entwicklungsziele:

Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität. Errichtung je einer öffentlichen Toilette und Einrichtung eines Trinkbrunnens je Ortsteil an zentraler Stelle. Beschattungsmöglichkeit z.B. über Sonnensegel am Dorfplatz Langensendelbach.

Aufgaben:

Beauftragung von Vorplanungen mit Kostenschätzungen. Einbindung der Bevölkerung und Vereine für Umsetzungsvorschläge sowie z.B. mögliche Eigenleistungsbeiträge.

2.12

Fußwegeverbindungen erhalten und verbessern

Situation:

Zahlreiche historisch entstandene Fußwege bilden Abkürzungen für Fußgänger und stärken den Dorfcharakter.

Entwicklungsziele:

Pflege und Erhalt, Verbesserung der Sicherheit

Aufgaben:

Wegerechte klären, als kommunales Eigentum sichern, Sicherheit durch Beleuchtungen verbessern



2.13
Neuer Friedhof, Vorplatz Aussegungshalle verbessern

Situation:

Der Zustand des Vorplatzes der Aussegnungshalle weist Defizite auf.

Entwicklungsziele:

Gestalterische und bauliche Aufwertung (Bodenbelag, Begrünung, Beleuchtung)

Aufgaben:

Beauftragung von Planungsleistungen, darauf aufbauend Vergabe von Bauleistungen

Handlungsfeld 2: Öffentlicher Raum und Verkehr

2.14 - 2.18
Alternative Mobilitätskonzepte

Situation:

Die Hauptverkehrsstraßen der Ortsteile und zu den Nachbarorten sind vielbefahren und oft eng. Die beiden Ortsteile sind relativ weit voneinander entfernt.

Entwicklungsziele:

Verbesserung der Radinfrastruktur

Aufgaben:

Planung und Umsetzung von Radwegen in die Nachbarorte. Aufwertung der Wegeverbindung Langensendelbach-Bräuningshof,
Einrichtung von Radservicestationen und überdachten Stellplätzen in den Ortsteilen.
Gespräche mit und Anträge an die Straßenbaulastträger. Einplanung von überdachten Stellplätzen und Servicestationen bei Umgestaltungsmaßnahmen der Dorfplätze.

2.19 - 2.20
ÖPNV-Anschluss ins Umland verbessern

Situation:

Der Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz ist vorhanden. Speziell die Verbindung nach Bubenreuth sowie zu den Schulen im Umkreis weist Defizite auf.

Entwicklungsziele:

Anbindungen zumindest in Hauptzeiten dichter takten, bessere Verbindung zu Sprengelschulen herstellen.

Aufgaben:

Kontaktaufnahme zum Landratsamt und dem Verkehrsverbund herstellen und Dringlichkeit sowie Verbesserungsvorschläge dokumentieren.



ÖPNV-Verbindungen Langensendelbach, Linien 256, 208
Quelle: OpenStreetMap



ÖPNV-Verbindungen Bräuningshof, Linien 253, 252/254, 256
Quelle: OpenStreetMap

Handlungsfeld 3: Gewerbe, Handel und Gastronomie



3.1 - 3.3
Nahversorgung sichern

Situation:

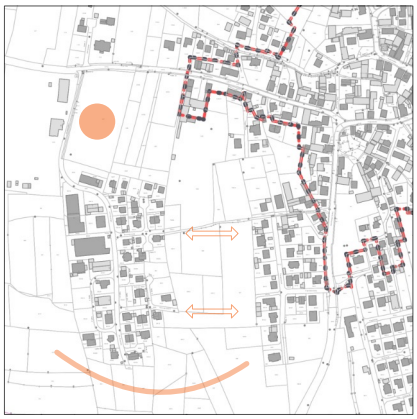
Die Basisversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde nur in Langensendelbach noch gegeben (Bäckerei, Lebensmittelgeschäft) aber absehbar nicht mehr gewährleistet. In Bräuningshof ist keine örtliche Versorgungsmöglichkeit vorhanden.

Entwicklungsziele:

Langfristig ortsnahe Versorgung der Bewohner sichern

Aufgaben:

Standorte für Gewerbeflächen ermitteln und prüfen, z.B. (Teil-) Flächen Richtung Baiersdorf zwischen Hauptstraße 35 und Schützenheim. Gespräche mit Grundstückseigentümern führen, Verkaufsbereitschaft erkunden, Projektbeauftragten z.B. aus dem Gemeinderat ernennen, Machbarkeitsstudie erstellen, evtl. Grunderwerb.



3.4
Erweiterung bzw. Abrundung bestehender Gewerbeflächen planen

Situation:

In der Gemeinde sind kleinere gemischte Gewerbeareale oder Gewerbegebiete ohne gesteuerte Entwicklung entstanden. Finale Ausdehnung und Einpassung ins Umfeld sind nicht definiert.

Entwicklungsziele:

Bestehende und zukünftige Gewerbeflächen definieren. Standorte und maximale Ausdehnungen auch im Hinblick auf die Ortsabrundung festlegen.

Aufgaben:

Zukünftigen Flächenbedarf berechnen, Siedlungsgrenzen festlegen, Flächennutzungsplan aktualisieren.

4.1 - 4.11
Treffpunkte für alle Generationen

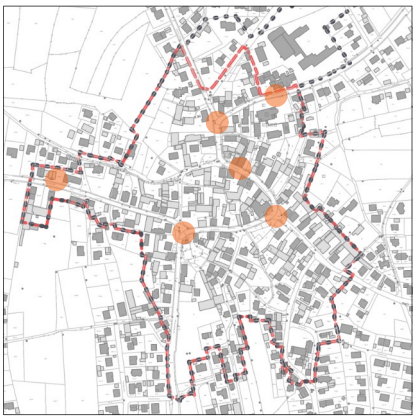
Situation:

Ein wichtiger Faktor der Lebensqualität in der Gemeinde ist das Vereinsleben. Zu dessen Unterstützung sind soziale Treffpunkte notwendig.

Handlungsfeld 4: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren

Entwicklungsziele:
Stärkung des Zusammenhalts durch verschiedene Treffpunkte für alle Generationen und Zielgruppen über kleine und größere Projekte.
Aufgaben:
Sanierung und Ausbau der Jugendtreffpunkte, Ort für Generationenspielplatz und Bikepark festlegen, planen und umsetzen. Tagespflege einrichten, Standort (z.B. Halle über Schützenkeller) festlegen, Machbarkeitsstudie beauftragen.

4.12 - 4.13
Sicherheit für vulnerable Gruppen erhöhen



Situation:
Die zentral gelegene Grundschule ermöglicht es vielen Kindern von Langensendelbach, eigenständig den Schulweg zu bewältigen. Die Sicherung und Verbesserung der Wege und wohnortnahen Bereiche sollte dazu erfolgen.
Entwicklungsziele:
Sicherung und Gestaltung der Fußwege zur Grundschule, verkehrsberuhigte Bereiche in Siedlungen schaffen.
Aufgaben:
Zug um Zug dezidiert verkehrsberuhigte Bereiche in den Siedlungen umsetzen (siehe dazu auch Punkt 2.6). Zeitplan für die Siedlungsgebiete erstellen, Abstimmung mit notwendigen Straßen- oder Kanalbauarbeiten, Planung für eine (Muster-) Umgestaltung beauftragen.

4.14
Barrierefreier Ausbau Dorfstube Bräuningshof

Situation:
Die Räume der Dorfstube in Bräuningshof im Feuerwehrhaus, Dorfbrunnenstraße 1, sind für gehandicapte Personen nicht oder nur schwer erreichbar
Entwicklungsziele:
Barrierefreier Ausbau
Aufgaben:
Lösungsfindung zusammen mit den Nutzern, Planung und Umsetzung der Maßnahme.

Handlungsfeld 5: Freizeit und Tourismus, Image und Kultur



5.1 - 5.2
Naherholung stärken

Situation:

Die Siedlungsbereiche der Gemeindeteile Langensendelbach und Bräuningshof grenzen überwiegend direkt an große unbebaute Gebiete mit Frei- und Waldflächen. Zugangspunkte zu diesen und die Verbindungen untereinander sind nur schwach entwickelt.

Entwicklungsziele:

Flächen und Wege für Naherholung ausweisen.

Aufgaben:

Trimm-Dich-Pfad zwischen Bräuningshof und Langensendelbach, Touren- und Wegevorschläge erarbeiten und beschildern, Startpunkte gestalten (z.B. Infotafeln, Parkmöglichkeiten, etc.)

5.3
Veranstaltungsräume für Bewohner und Gäste bieten

Situation:

Nach einer weiteren Gaststättenschließung sind Veranstaltungsräume mit oder ohne Bewirtungsmöglichkeit für private oder öffentliche Veranstaltungen kaum vorhanden.

Entwicklungsziele:

Flexible Räume für kleinere bis mittlere private oder öffentliche Veranstaltungen.

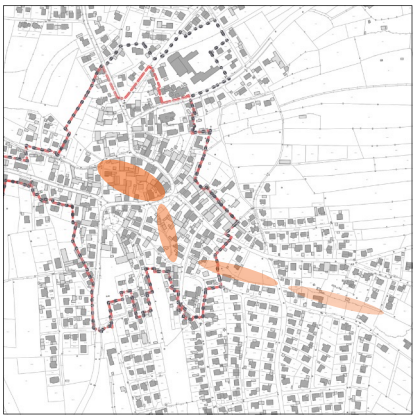
Aufgaben:

Veranstaltungsräume in zukünftigen Projekten mit vorsehen (z.B. Projekt Bürgertreff, Projekt Generationenwohnen)

Kirchliche Institutionen und ihre Räumlichkeiten (Kirchen- und Kirchengemeinderäume) in die Suche und Entwicklung mit einbeziehen.

Handlungsfeld 6: Energie und Ökologie, Infrastruktur

6.1 - 6.9
Hochwasser- / Starkregenschutz verbessern



Situation:

Der Keilesgraben / Schlangenbach ist extrem von Hochwasser- oder Strarkregenereignissen bedroht. Der Ausbau und die Gestaltung von Engstellen hat oberste Priorität, durch die komplexen Eigentumsverhältnisse und vielen Anrainer sowie die hohen Kosten bzw. unklaren Fördermöglichkeiten, konnte ein Weiterbau bis dato nicht realisiert werden.

Entwicklungsziele:

Vorrangig Schutz des Ortskerns von Langensendelbach, Verbesserung der kritischen Bereiche in Bräuningshof.

Aufgaben:

Verhandlungen und Grunderwerb von Bachgrundstücken von den Anrainern zum weiteren Ausbau, proaktive Herangehensweise. Planung im Bereich Keilesgraben/Schlangenbach zwischen Hauptstraße und Igelsdorfer Weg (laufend, Stand Juni 2026), Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Dorfplatz / zwischen Hauptstr. 12 und 14.

Schaffung eines Grünzuges entlang des Schlangenbachs in Richtung Oberlauf mit Abbruch von nicht ortsbildprägenden (Neben-) Gebäuden, Renaturierung des Bachlaufs, Bachaufweitung im Bereich des geplanten Ortsmittelpunktes. Fußweg entlang des Schlangenbaches, Neugestaltung der Einfriedungen.

6.10
Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge

Situation:

In Langensendelbach und Bräuningshof ist je ein öffentlicher Ladepunkt mit je zwei Ladebuchsen des Betreibers Stadtwerke Forchheim vorhanden, die in den Ladeverbund+ eingebunden sind (max. 22 kw Wechselstrom).

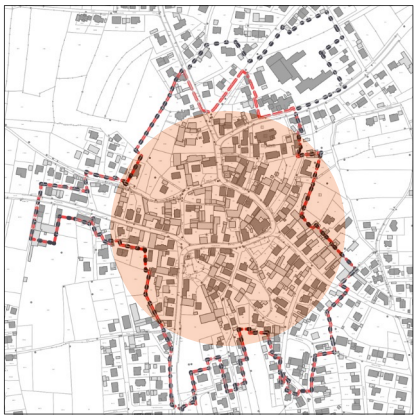
Entwicklungsziele:

Ausbau der Standorte und Leistungen

Aufgaben:

Kontakt zu den regionalen Anbietern aufnehmen, sinnvolle Ladepunkte anbieten.

Handlungsfeld 6: Energie und Ökologie, Infrastruktur





6.11 - 6.14
Klimaanpassungsmaßnahmen

Situation:

In den Ortskernen der Gemeindeteile ist vorwiegend historische und nur teilweise modernisierte Bausubstanz vorhanden. Ein Großteil der Siedlungen besteht aus Bauten den 1970 und 1980er Jahre mit hoher energetischer Sanierungsrelevanz.

Entwicklungsziele:

Umsetzung von umfangreichen Anpassungsmaßnahmen an die Klimaveränderungen im privaten und öffentlichen Bereich.

Aufgaben:

Infomaterial und Informationsveranstaltungen zur Gestaltung von ortsverträglichen Photovoltaikanlagen und Wärmedämmung von Dach und Fassade. Wärmedämmmassnahmen im Zuge von Dachsanierungen über kommunales Förderprogramm unterstützen. Kommunale Wärmeplanung und Klimaschutzkonzept beauftragen.

6.15 - 6.16
„Innen statt Außen“, Zersiedelung vermeiden, Grüngürtel erhalten

Situation:

Über die Jahre wurden die Siedlungsgrenzen der Ortsteile durch Neubauten schleichend erweitert. Übergang von Bebauung zu offener Landschaft wird zunehmend unklarer.

Entwicklungsziele:

Übernahme der bereits bestehenden Ortsabrundungen, keine weiteren großen Wohnsiedlungen, ortsverträgliche Nachverdichtung in Kernbereichen, Schutz und Erhalt bestehender Bäume in Siedlungsnähe.

Aufgaben:

Erstellung eines Masterplans "Ortsverträgliche Nachverdichtung" (siehe dazu auch Projekt 1.1), Prüfung und Anpassung des Flächennutzungsplans, Erstellung eines Plans zum Schutz der Eichen am Fußweg bei Honingser Straße Richtung Pfarrgasse.

Handlungsfeld 7: Sonstiges

7.1
Bürgerfreundliche Verwaltung

Situation:

Staatliche Zuständigkeiten werden zunehmend auf die Kommunen und auch auf die Bürger übertragen. Die Vielfalt und Anzahl spezieller Aufgaben nimmt zu und stellt besonders kleine Gemeinden vor große Hürden. Gleichzeitig steigt auch die Serviceerwartung der Bevölkerung.

Entwicklungsziele:

Intensivierung und weiterer Ausbau der digitalen Serviceangebote, Verbesserung der Erreichbarkeit, demokratischer Meinungsaustausch

Aufgaben:

Anpassung der Verwaltungsstruktur, weitere Digitalisierung von Informations-, Beteiligungs- und Serviceangeboten. Veranstaltungen zum Bürgerdialog (z.B. Tag des offenen Rathauses o.ä.)

Priorisierte Projektvorschläge

(Maßnahmenliste 1.14. - 1.16)







Situation Ortskern bei Hauptstraße 14, FlNr 127.
Grundstück FlNr. 127/2 ohne eigene Zufahrt im privaten Besitz
Bilder, Grafik: msh stadtplanung GbR

Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14

Hochwasserschutz und Neunutzung des Grundstücks

Im Juni 2025 konnte die Gemeinde aus einer Zwangsversteigerung heraus das Anwesen Hauptstraße 14 erwerben. Damit ergibt sich die Möglichkeit, auf einem Grundstück Projekte zu mehreren Problembereichen zu entwickeln:

- Weiterführung des Hochwasserschutzes
- Angebot für Junges Wohnen oder
- Dorfgemeinschaftshaus

Das Grundstück grenzt an der Ostseite an den Schlangenbach, der an dieser Stelle die Hauptstraße unterquert und dann in vielen engen Windungen oder sogar 90-Grad-Wendungen eingepfercht durch Nebengebäude und Schuppen den Siedlungskern unter dem Igelsdorfer Weg hindurch in Richtung Westen verlässt.
Da von dem Gewässer bei starken Niederschlägen eine extreme Hochwassergefahr ausgeht, wurde das Bachbett im westlichen Bereich bereits ausgebaut und neu gestaltet. Auf Grund fehlenden Grundbesitzes konnten im zentralen Ortskern keine weiteren Maßnahmen zur Minderung der Hochwassergefahr durchgeführt werden.
Mit dem Erwerb des Grundstücks Hauptstraße 14 kann nun der Einstieg in weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geschafft und eine Nach- oder Neunutzung für Hauptgebäude z.B in Form von jungem, bezahlbarem Wohnen oder als Dorfgemeinschaftshaus entwickelt werden.
Da komplizierte Grundstücksverhältnisse vorliegen, werden mehrere grundsätzliche Umsetzungsvarianten aufgezeigt, die den Entscheidungsprozess voran bringen sollen.

Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14 (Maßnahmenliste 1.14 - 1.16)

Variante 1: Minimalvariante Weiterführung Hochwasserschutz

Maßnahmen:

- Hauptgebäude Nutzung im Bestand
- Abbruch Nebengebäude
- Neuordnung für Zufahrt FlNr 127/2 u Hof Flnr. 127
- Ausbau und Gestaltung Schlangenbach für Hochwasserschutz
- Hofbegrünung, Rückbau Zufahrt

Vorteile:

- Weiterführung des Hochwasserschutzes im Teilbereich



Nachteile:

- Keine Nutzungsperspektive für Grundstück und Hauptgebäude
- Eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks, eventuell Leerstand
- Wohnungsproblematik nicht gelöst
- Grundstückserwerb muss komplett durch Gemeinde getragen werden, Investition ohne „Mehrwert“
- Engstelle Schlangenbach und Mindernutzung der Scheune bleibt bestehen

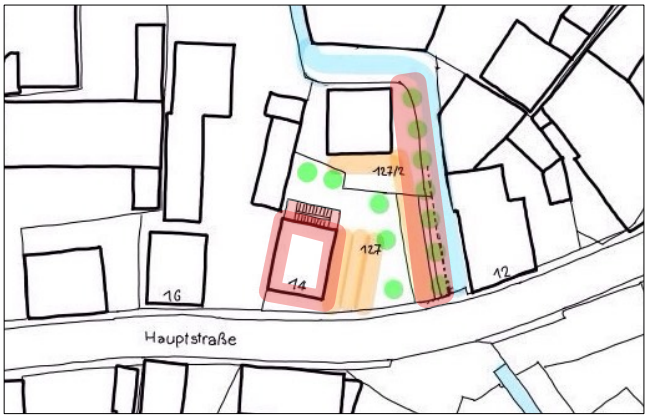
Variante 2: Junges Wohnen im Ortskern, Gebäudesanierung und Hochwasserschutz

Maßnahmen:

- Hauptgebäude: Umfassende Gebäudesanierung und Modernisierung, Aufteilung in 3 Wohneinheiten mit separaten Zugängen über Außentreppe
- Abbruch Nebengebäude
- Neuordnung für Zufahrt FlNr 127/2 u. Hof Flnr. 127
- Ausbau und Gestaltung Schlangenbach für Hochwasserschutz
- Hofbegrünung, Rückbau Zufahrt

Vorteile:

- Weiterführung des Hochwasserschutzes im Teilbereich
- Gebäudenutzung laut Maßnahmenkatalog / Bürgerwünsche
- Zeitnahe Antwort auf dringenden Wohnungsbedarf
- Lösung in kommunalem Interesse, Rahmenbedingungen vorhanden



- Grundstückserwerb, Hochwasserschutz und Sanierungsmaßnahmen als Projekt der Städtebauförderung möglich

Nachteile:

- Investitionen für Gemeinde
- Engstelle Schlangenbach und Mindernutzung der Scheune bleibt bestehen

Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14 (Maßnahmenliste 1.14 - 1.16)

Variante 3: Privatisierung, Neubau und Hochwasserschutz

Maßnahmen:

- Abbruch Haupt- und Nebengebäude
- Neuordnung für Zufahrt FlNr 127/2 u. Hof Flnr. 127
- Ausbau und Gestaltung Schlangenbach für Hochwasserschutz
- Neubau eines Wohnhauses im Ortskern
- Neugestaltung Hofbereich

Vorteile:

- Weiterführung des Hochwasserschutzes im Teilbereich
- Wohngrundstück im Ortskern für Neubau
- Rahmenbedingungen für Umsetzung vorhanden
- Refinanzierung der Gemeinde durch Grundstücksveräußerung



Nachteile:

- Hochwasserschutz als Projekt der Städtebauförderung fraglich
- Nur eingeschränkte Umsetzung kommunaler Ziele
- Engstelle Schlangenbach und Mindernutzung der Scheune bleibt bestehen

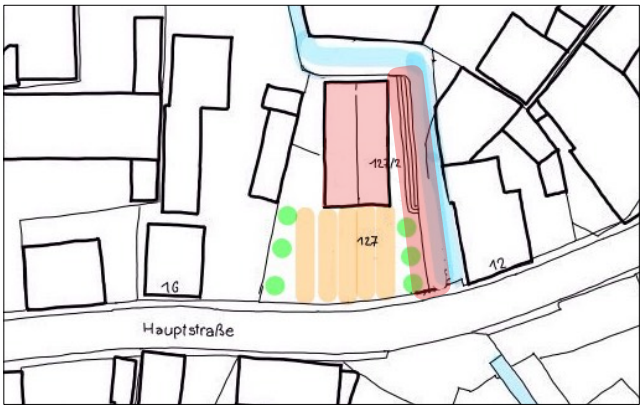
Variante 4: Öffentliche Nutzung des Grundstücks und Hochwasserschutz z.B, Veranstaltungsgebäude, Bibliothek, Jugend- /Dorfgemeinschaftshaus

Maßnahmen:

- Abbruch Haupt- und Nebengebäude,
- Sanierung oder Abbruch Scheune und Ausbau / Neubau zum Veranstaltungsgebäude (Jugend- / Dorfgemeinschaftshaus etc.)
- Ausbau und Gestaltung Schlangenbach für Hochwasserschutz

Vorteile:

- Ganzheitliche Grundstücksneugestaltung und Nutzung möglich
- Lösung in kommunalem Interesse
- Grundstückserwerb, Hochwasserschutz und Neubaumaßnahmen als Projekt der Städtebauförderung möglich
- Leuchtturmprojekt für Gemeinde
- Optimale Weiterführung des Hochwasserschutzes möglich



Nachteile:

- Rahmenbedingungen (Grundstück) für Umsetzung nicht im Besitz
- Hohe Investitionen für Gemeinde
- Engstelle Schlangenbach würde bei Erhalt der Scheune bestehen bleiben

Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14 (Maßnahmenliste 1.14 - 1.16)

Umsetzungsbeispiele für Bibliotheken / Versammlungsräume in historischen Ortskernen



Gemeindebibliothek Gundelsheim (Architektur: Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB), Beispiel für Zusammenspiel von Alt und Neu



Hofensemble in Gonnersdorf, Beispiel für zeitgemäße Architektur im gewachsenen Ortskern, hier Verkaufsraum, auch als Versammlungsraum etc. denkbar. (Architektur: Dürschinger Architekten)



Umbau einer historischen Scheune in ein Kulturzentrum
WieserStadl, Stadt Velburg, (Architektur: Architekturbüro Kühnlein)
Weitere Infos unter: https://kulturzentrum-velburg.de

Weiterführung von Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen

(Maßnahmenliste 6.1 - 6.9)



Der stark hochwassergefährdete Schlangenbach soll zuerst vordringlich im Bereich zwischen Hauptstraße 14 und Igelsdorfer Weg weiter ausgebaut werden. Dafür wurde das Anwesen Hauptstraße 14 erworben, auf dessen Grund der Schlangenbach nach der Unterquerung der Hauptstraße weiter verläuft.
Zur genaueren Erkundung und Beplanung dieses Bereichs wurden durch die Gemeinde Anfang 2026 Untersuchungen zur Umsetzung und Machbarkeit an ein Ingenieurbüro vergeben, um konkrete Planungsunterlagen zu erhalten. Das war, Stand Juli 2026, noch in Arbeit.
Eine Unterstützung durch die Städtebauförderung ist für beide bis jetzt getätigte Maßnahmen in Aussicht gestellt.
Ziel ist es, in den kommenden Jahren Zug um Zug weitere (Teil-) Grundstücke von den jetzigen Bachanrainern erwerben zu können, um so die Planungshoheit für diesen und weitere Teilabschnitte des Schlangenbaches auch im Oberlauf vor der Brücke Hauptstraße erlangen zu können. Damit soll ein durchgehender Ausbau mit gestaltetem Fußweg erreicht werden, so wie es bereits als Ziel in der VU 1999 formuliert wurde.
Die für den Ausbau speziell vorgesehenen Förderprogramme sollen für die weiteren Schritte herangezogen werden.

Ansprechpartner und weitere Informationen

- Das **Wasserwirtschaftsamt in Ihrer Nähe** informiert und berät Sie über die Fördermöglichkeiten in Ihrer Gemeinde.
- Die Förderung von Vorhaben zum Umgang mit dem Hochwasserrisiko durch den Freistaat Bayern erfolgt in Form von Zuwendungen und nach der aktuellen Fassung der Richtlinie für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas).
- Die Wasserwirtschaftsämter wickeln die Fördervorhaben nach **RZWas 2021** ab und zahlen die Fördergelder aus. Weitere **Informationen zur Förderung wasserwirtschaftlicher Vorhaben** finden Sie auf der Internetseite des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).
- Den Kommunen stehen im Rahmen von Dorferneuerung und Flurneuordnung weitere Förderungen zur Verfügung. Die Projekte werden über die Verwaltung für Ländlichen Entwicklung abgewickelt und seitens des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) finanziert.

Hochwasser.Info.Bayern, Förderprogramme
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
Quelle: https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/kommunen/foerderung/index.html

„Haus der Generationen Langensendelbach“

Neuentwicklung des ehem. Bauhofareals, Weidigweg und Steingasse 4

(Maßnahmenliste 1.11 - 1.13)

Ziele:

- Wohnen für Jung und Alt
- Generationenwohnen
- Standort Bürgergemeinschaftshaus
- Veranstaltungsräume

Nächste Schritte:

- Anpassung und Überarbeitung der bestehenden Machbarkeitsstudie „Haus der Generationen Langensendelbach“.
- Überprüfung der Nutzungen
  Das vorhandene Konzept des Architekturbüros H2+ Hilpert-Hühnken Architekten, Fürth sollte den jetzigen Zielen (flexiblere gemischte Nutzungen, ohne Sozialstation) angepasst werden.
  Es sollte auch geprüft werden, ob eine Aufteilung des Areals und Teilveräußerung unter Umständen möglich wäre, wenn dies zur Umsetzung des Projekts unbedingt notwendig wäre.





Bestandssituation Steingasse 4 mit Zwischennutzung Gemeindebücherei (oben) und Areal des ehemaligenBauhofs (unten)
Bilder: msh stadtplanung GbR



Beispiel: barrierefreies Seniorenwohnen in Litzendorf
Bild: msh stadtplanung GbR



Beispiel: Generationenwohnen in Gundelsheim
Bild: msh stadtplanung GbR

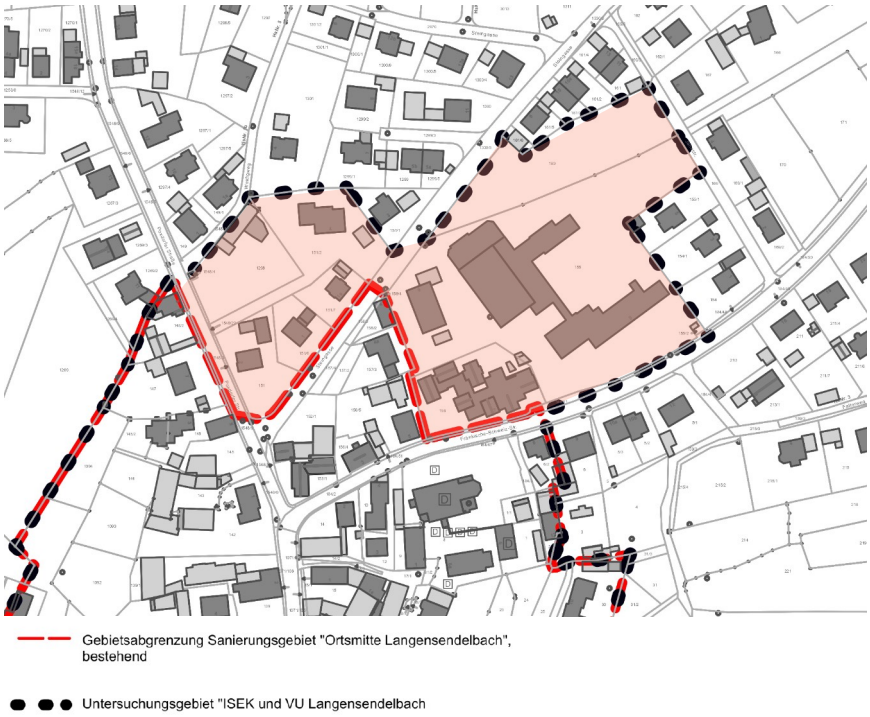
Abschließende Empfehlungen

Die Begründung zur Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde Langensendelbach erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Analyse der kommunalen Voraussetzungen und des Untersuchungsareals sowie der sich daraus ergebenden SWOT-Analyse.
Defizite sind in allen Handlungsfeldern vorhanden. Die Gesamtlage der Gemeinde und der Orte ist aber positiv stabil, so dass davon auszugehen ist, dass der festgestellte Handlungsbedarf über die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen abgearbeitet und die Entwicklungsziele erreicht werden können.

Umsetzung der priorisierten Maßnahmen in den kommenden Jahren

Die Aufgabe liegt in Zukunft besonders in der kontinuierlichen Bearbeitung der Defizite und der Kommunikation dieser Arbeit nach außen.
Die in der Maßnahmenmatrix vorgeschlagenen Projekte wurden priorisiert und zeitlich eingeordnet und sollten in den folgenden Jahren Schritt für Schritt umgesetzt werden. Die kommenden Entscheidungen der Kommunalpolitik sollten sich dann am vorhandenen Maßnahmenpaket orientieren. Auch interessierte Bürger erhalten Einblick in die längerfristige Planung und die strategischen Ziele der Gemeinde.

Empfehlung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Bereich Weidigweg /Steingasse / Jahnstraße



Sanierungsgebiet und Untersuchungsgebiet als Erweiterungsgebiet
Grafik: msh stadtplanung

Abschließende Empfehlungen

Das bestehende Sanierungsgebiet sollte nördlich um den Bereich Weidigweg und Steingasse, ehemaliger Bauhof (FlNr. 1298) und „Villa“ Steingasse 4 (FlNr. 151/2) erweitert werden, da dort wegen Leerstand und Mindernutzung ein hoher Bedarf an Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen besteht. Diese Grundstücke in integrierter Lage befinden sich im Eigentum der Gemeinde Langensendelbach. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, dringend benötigte Projekte z.B. für das Generationenwohnen in eigener Regie oder mit strengen kommunalen Vorgaben und Zielsetzungen zu verwirklichen.
Um in diesem Rahmen auch für zukünftige Entwicklungen oder notwendige Anpassungen des Bestands im Umfeld der Grundschule planerische Spielräume zu haben oder auf gegebene Entwicklungen reagieren zu können, sollen die Grundstücke auf der östlich gelegenen Straßenseite Steingasse mit den Flurnummern 156 und 160 sowie das Areal der Grundschule, FlNr. 155 noch komplett bis zur Jahnstraße mit aufgenommen werden. Durch Verlagerung der Gemeindebücherei in das Gebäude der Grundschule, könnten im vorgelagerten Freibereich entlang der Fränkische-Schweiz-Straße akut gestalterische Änderungen und Aufwertungen vorgenommen werden, die eine zielgerichtete Nutzbarkeit der Fläche wieder herstellen.

Es wird empfohlen, das bestehende Sanierungsgebiet zu erweitern. Durch die Erweiterung werden insgesamt die Flurnummern, 1298, 151, 151/2, 151/6, 151/7 nördlich der Steingasse und die Flurnummern 155, 155/2, 156 und 160 südlich der Steingasse neu ins Sanierungsgebiet mit aufgenommen.
Es wird empfohlen, die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren nach §142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Entwicklungsfähigkeit und Weiterführung der Städtebauförderung
Die feststellbaren Defizite bzw. Missstände beeinträchtigen die Entwicklung des gesamten Ortes. Trotz der zusammen mit den Akteuren erarbeiteten und herausgestellten Potentiale von Langensendelbach steht der Kernort vor großen Herausforderungen. Dies sind insbesondere:

- Antworten finden auf die demographischen Veränderungen und die städtebaulichen Folgen des allgemeinen Strukturwandels und speziell des Strukturwandels in der Landwirtschaft.
- Gestaltung der öffentlichen Räume (Straßen, Platzräume, Bachlauf) und Sicherung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur im Ort.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände bzw. Defizite sowie die bevorstehenden Entwicklungsaufgaben rechtfertigen die Weiterförderung in einem Städtebauförderungsprogramm.

Beurteilung der Entwicklungsfähigkeit

Den festgestellten Missständen bzw. Defiziten steht jedoch auch eine Reihe von Potentialen und Chancen gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen bzw. zu entwickeln gilt. Der Gemeinde kann deshalb aus den genannten Gründen die Entwicklungsfähigkeit des Ortes Langensendelbach bestätigt werden.

Das große Interesse an der Ortsentwicklung zeigte sich in der regen und intensiven Beteiligung sowie der positiven Annahme und Resonanz der durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahren.

Der ISEK-Prozess wurde durch das Engagement vieler Akteure vor Ort unterstützt. Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung bemühten sich intensiv, im eigenen Wirkungsbereich aktiv voranzugehen. Diese Bemühungen werden besonders durch die bereits sich in Planung oder in Umsetzung befindlichen Projekte dokumentiert.

Durch die Entwicklung und Durchführung von Vorzeige- oder Leuchtturmprojekten will die Kommune eine wichtige Vorbildfunktion gegenüber Privateigentümern und Gewerbetreibenden übernehmen.

Diese sollen dadurch in Zukunft zu weiteren Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen motiviert werden, um im Ort das hohe Maß an Lebens- und Wohnqualität aufrecht erhalten und weiterentwickeln zu können.

Monitoring und Controlling

- Jährliche Klausurtagung des Gemeinderats zur strategischen Planung der Gemeindeentwicklung und Selbstevaluierung
- Überprüfung und Anpassung des Maßnahmen- und Zeitplans durch die Verwaltung

Über folgende Vorgaben und Hilfsmittel können der Prozess und seine Einzelschritte kontrolliert und gleichzeitig dokumentiert werden:

- Vorgaben aus Maßnahmenplan (Ziele, Handlungsansätze, Maßnahmen etc.) mit Fortschreibungen
- Aktuelle Gemeinderatsbeschlüsse zu Vorhaben innerhalb des Prozesses
- Chronologische Dokumentation von Umsetzungsschritten
- Zeitplanung zum Prozess in der Maßnahmenmatrix
- Zeitpläne zu den Einzelvorhaben

Abschließende Empfehlungen

Nach einigen Jahren Programmlaufzeit sollte dann neben der laufenden Selbstevaluation eine externe Evaluierung des Prozesses durchgeführt werden.
Erfahrungen aus anderen Kommunen bzw. Programmgebieten zeigen, dass Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen mit der Weiterentwicklung und Umsetzung der Handlungskonzepte sehr belastet und häufig aus personellen Gründen überfordert sind. Eine Unterstützung durch externe Kräfte (Fachbüros etc.) ist im Hinblick auf die Steuerung und Umsetzung von Maßnahmen bzw. Projekten oftmals sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund ist eine Institutionalisierung der Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung möglich und empfehlenswert. Die Förderfähigkeit ist in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen.

Danksagung
Die Gutachter danken allen engagierten Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Langensendelbach sowie den beteiligten Personen aus dem Gemeinderat, den Vereinen, Ämtern, der Gemeindeverwaltung, der Regierung von Oberfranken für ihre tatkräftige Teilnahme, Mitarbeit und Beratung.
Für die konstruktive Zusammenarbeit bedanken wir uns besonders bei Frau Heid, der Geschäftsleiterin der Gemeinde, die über die gesamte Projektlaufzeit in allen Fragen und Belangen unsere Ansprechpartnerin war.

Altdorf bei Nürnberg, im Juli 2026

Zustands- und Maßnahmenplan Untersuchungs- und Sanierungsgebiet Langensendelbach

Gebäude / Nebengebäude ohne sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf (Zustand 1 u. 2, ohne Mängel bzw. Renovierungsbedarf)

Gebäude / Nebengebäude mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 3, Teilsanierungen)

Gebäude / Nebengebäude mit hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 4, Teil- oder Komplettsanierung)

Gebäude / Nebengebäude mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 5, aufwendige Komplettsanierung, evtl. Abriss möglich)

Freifläche mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 3, Gestaltungs- und Sanierungsbedarf)

Freifläche mit hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 4, komplette Neugestaltung, evtl. Teilabrisse)

Gebäude / Nebengebäude mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 5, Aufwendige Neugestaltung, Ordnungsmaßnahme)

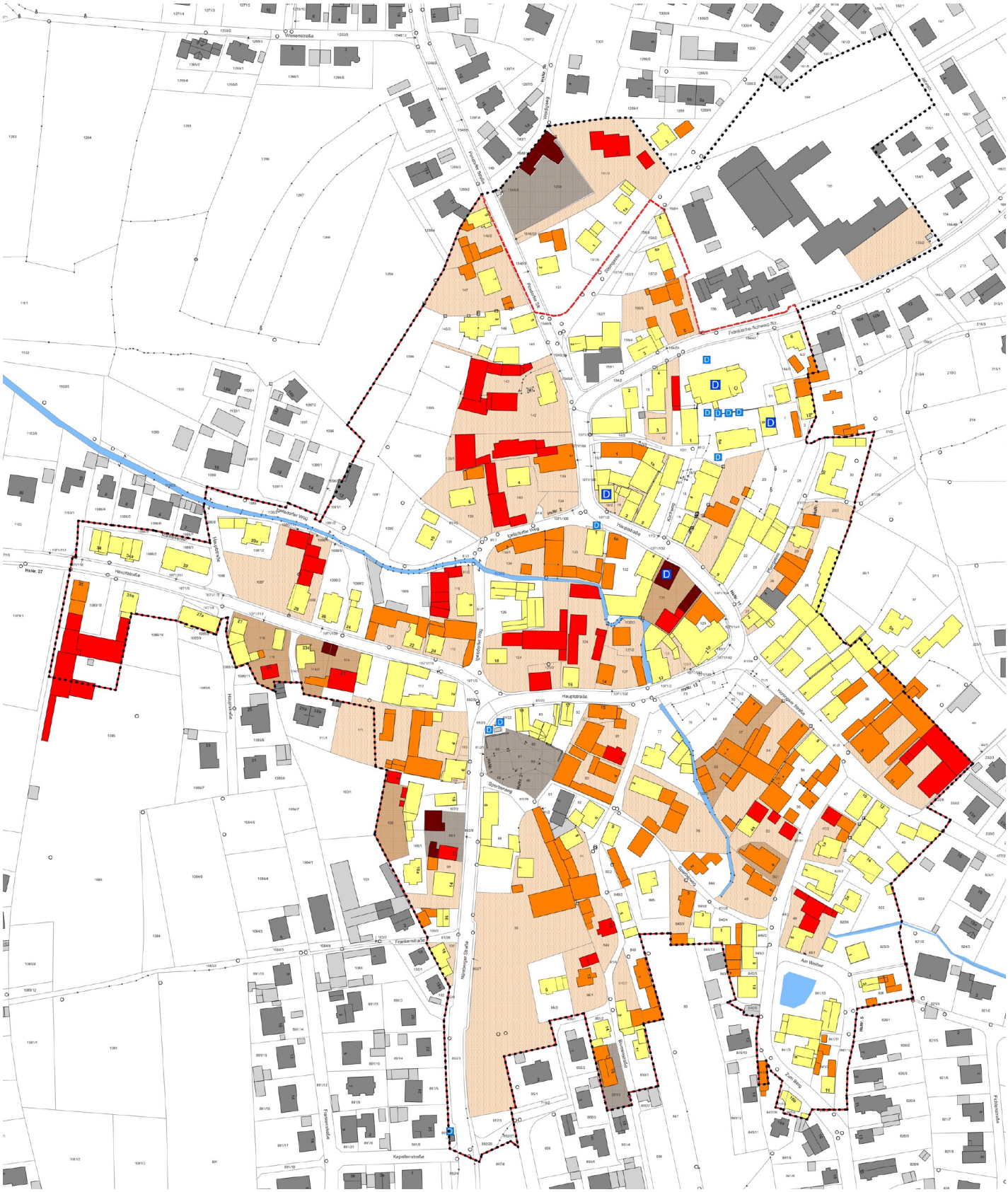
D Einzeldenkmal (Baudenkmal)

D Einzeldenkmal (Kunstdenkmal)

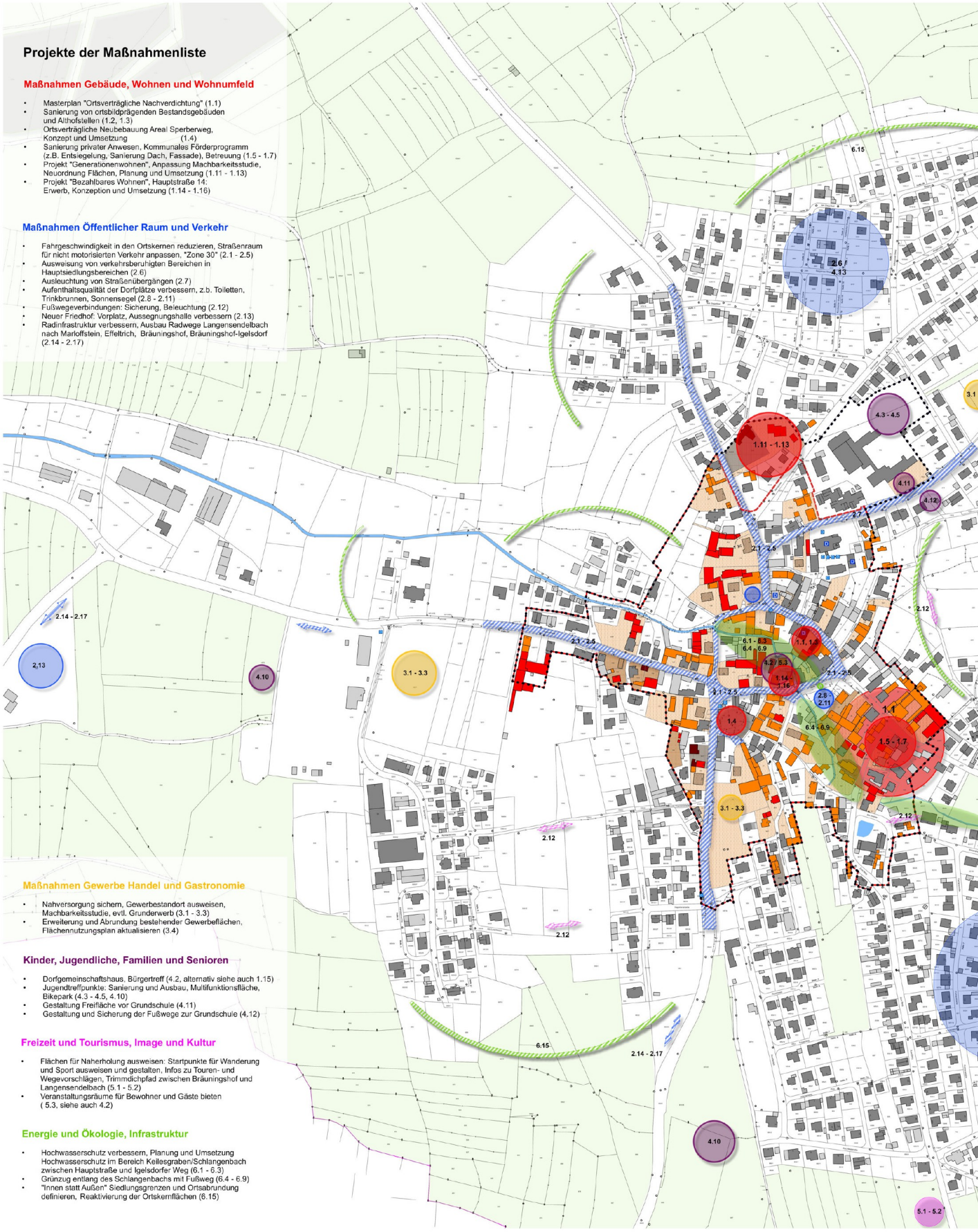
Gebietsabgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach", seit 1999

Untersuchungsgebiet: Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach"

Maßnahmenplan



D. Pläne ISEK / Fortschreibung VU



Rahmenplan Bereich Ort Langensendelbach



Gemeinde Langensendelbach
ISEK und VU Gemeinde Langensendelbach

Rahmenplan
Bereich Langensendelbach

Maßnahmen in Handlungsfeldern

- Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen, Wohnumfeld
- Handlungsfeld 2: Öffentlicher Raum und Verkehr
- Handlungsfeld 3: Gewerbe, Handel, Gastronomie
- Handlungsfeld 4: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren
- Handlungsfeld 5: Freizeit und Tourismus, Image und Kultur
- Handlungsfeld 6: Energie und Ökologie, Infrastruktur

- Radwege
  Fußläufige Verbindungen / Freizeitwege
- Ortsentwicklung "Innen statt Außen", max. Ortsabrundung

Maßnahmenbedarf an Gebäuden und Freiflächen im Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach"

- Gebäude / Nebengebäude mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 3, Teilsanierungen)
- Gebäude / Nebengebäude mit hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 4, Teil- oder Komplettsanierung)
- Gebäude / Nebengebäude mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 5, aufwendige Komplettsanierung, evtl. Abriss möglich)
- Freifläche mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 3, Gestaltungs- und Sanierungsbedarf)
- Freifläche mit hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 4, komplette Neugestaltung, evtl. Teilabrisse)
- Gebäude / Nebengebäude mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Zustand 5, Aufwendige Neugestaltung, Ordnungsmaßnahme)

- D Einzeldenkmal (Baudenkmal)
- D Einzeldenkmal (Kunstdenkmal)
- D Bodendenkmalbereich
- Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach", 1999
- Untersuchungsgebiet "ISEK und Fortschreibung VU Langensendelbach"
- Gemeindegrenze

10 30 50 80 100m

Maßstab: 1 : 2000 (bei Plangröße DIN A 1)

Stand: 27. Juli 2026

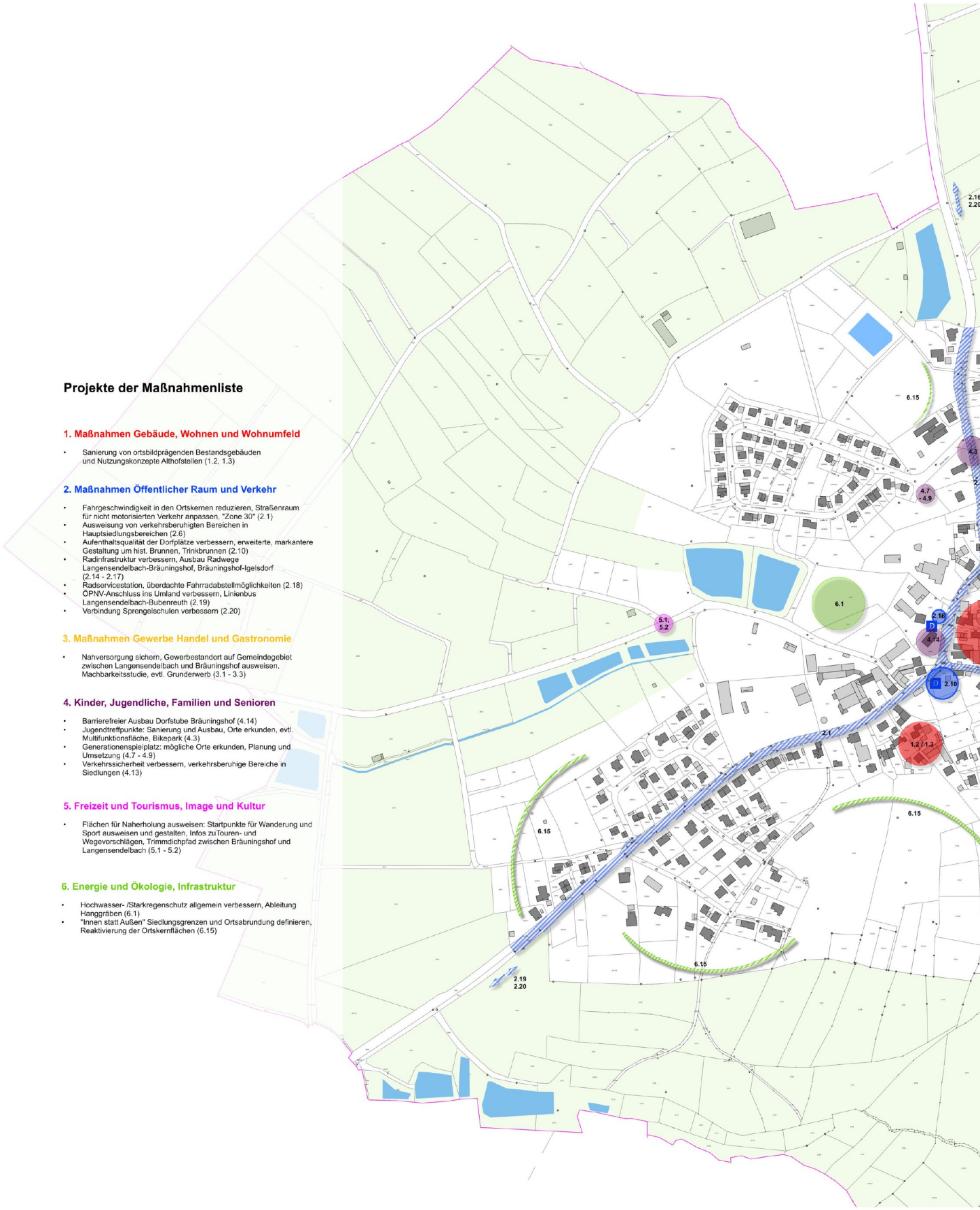
Auftraggeber:
Gemeinde Langensendelbach
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

Bearbeiter:
msh stadtplanung GbR
Türkeistraße 19
90518 Altdorf bei Nürnberg

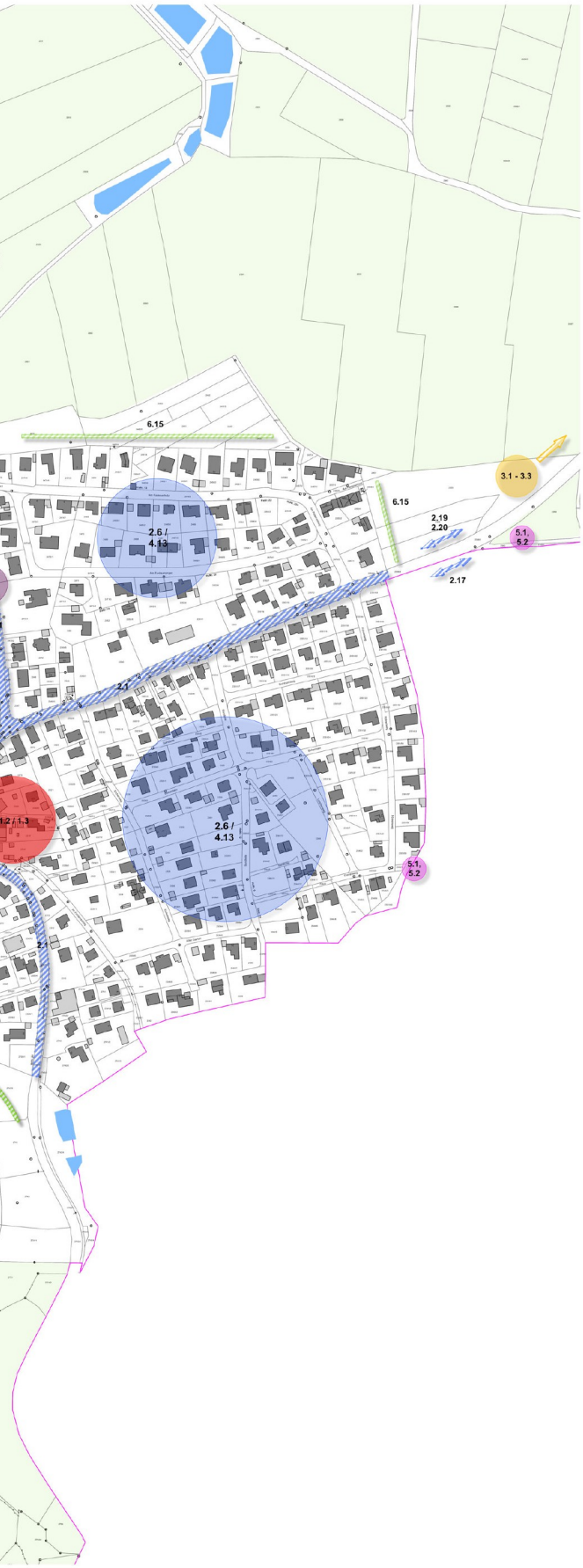
www.msh-stadtplanung.de

msh stadtplanung
Entwickeln Beraten Betreuen

D. Pläne ISEK / Fortschreibung VU



Rahmenplan Bereich Ort Bräuningshof



Gemeinde Langensendelbach
ISEK und VU Gemeinde Langensendelbach

Rahmenplan
Bereich Bräuningshof

Maßnahmen in Handlungsfeldern

- Handlungsfeld 1: Gebäude, Wohnen, Wohnumfeld
- Handlungsfeld 2: Öffentlicher Raum und Verkehr
- Handlungsfeld 3: Gewerbe, Handel, Gastronomie
- Handlungsfeld 4: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren
- Handlungsfeld 5: Freizeit und Tourismus, Image und Kultur
- Handlungsfeld 6: Energie und Ökologie, Infrastruktur

- Radwege
- Fußläufige Verbindungen / Freizeitwege
- Ortsentwicklung "Innen statt Außen", max. Ortsabrundung

- D Einzeldenkmal (Baudenkmal)
- D Einzeldenkmal (Kunstdenkmal)
- D Bodendenkmalbereich

- Gemeindegrenze

10 30 50 80 100m

Maßstab: 1 : 2000 (bei Plangröße DIN A 1)

Stand: 27. Juli 2026

Auftraggeber:
Gemeinde Langensendelbach
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

Bearbeiter:
msh stadtplanung GbR
Türkeistraße 19
90518 Altdorf bei Nürnberg

www.msh-stadtplanung.de

msh stadtplanung
Entwickeln Bauen Betreuen

Maßnahmenmatrix (Stand 27.07.2026)

Nr.	Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen	Teilmaßnahmenbereiche	V	G	O	B
1	**Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld**							
1.1		**Ortscharakter erhalten, Nutzung intensivieren**	Masterplan "Ortsverträgliche Nachverdichtung", Rückbau, Neubau	Nutzungskonzepte für Althofstellen, innerorts, Nachdichtung	x			
1.2			Sanierung / Neunutzung von Bestandsgebäuden und Baugrundstücken	Machbarkeitsstudie Hauptstraße 6, 8	x			
1.3				Nutzungskonzepte Althofstellen laut Vorschläge Masterplan, z.B. Nürnberger Str. 9, Honingser Str. 9, 11	x			
1.4				Neubebauung Areal Sperberweg 1 und 3				x
1.5		**Ortsbild verbessern, Leerstand minimieren**	Förderung von privaten und kommunalen Baumaßnahmen	Kommunales Förderprogramm mit jährlichem Budget auflegen	x		x	x
1.6				Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungsfibel für kommunales Förderprogramm erstellen, u..a. Förderung von Flächenentsiegelung (versickerungsfähige Flächen), Einbindung bestehender Regelwerke (z. B. Hof-, Dach-, Sanierungsmaßnahmen)	x			
1.7			Beratung und Kommunikation	Sanierungsberatung im Sanierungsgebiet in Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm	x			
1.8			Entwicklung von Leerständen, Brachflächen und Baulücken	Verkaufsbereitschaft, Tauschbereitschaft bei Alteigentümern in Ortskernen und allen Siedlungsbereichen erkunden. Proaktives Beratungsangebot in beiden Ortsteilen	x			
1.9		**Kommunale Bauten ertüchtigen**	Gemeindebücherei, finaler Standort	Finaler Standort in ehemaliger Hausmeisterwohnung in Schulgebäude, Schaffung von separatem Zugang über Hof und Freifläche, Einrichtung und Ausstattung				x
1.10			Energetische Sanierung kommunaler Gebäude:	Sanierungen von u.a.:Grundschule, Kitas Bräuningshof und Langensendelbach, Jugendheim, Aussegnungshal				x
1.11		**Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mieter erhöhen**	Mehrgenerationenwohnen, Neubebauung Bauareal "Ehemaliger Bauhof" und "Villa", Steingasse 4. Bereits in kommunalem Eigentum	Anpassung und Aktualisierung der bestehenden Machbarkeitsstudie "Haus der Generationen" auf die neuen Anforderungen	x			
1.12				Neuordnung der Flächen, Gestaltung Außenanlagen, Anbindung Richtung Kirche			x	
1.13				Planung und Umsetzung				x
1.14			Objekt Hauptstraße 14	Eigentumserwerb 2025		x		
1.15				Machbarkeitsstudie zukünftige Nutzungen, z.B. Dorftreff, Dorfladen, bezahlbares Wohnen	x			
1.16				Bauliche Umsetzung			x	x
1.17		**Neue Grundstücke für Einheimische**	Vorrangig Innenentwicklung, Reaktivierung von bebauten Grundstücken und Nutzung von erschlossenenem aber unbebautem Bauland	Erstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans Ortskern Langensendelbach, evtl. Erhaltungssatzung	x			
1.18			Ausweisung von weiterem Bauland (nur für Einheimische, nur mit Baugebot)	Umfrage im Gemeindegebiet	x			
2	**Öffentlicher Raum und Verkehr**							
2.1		**Fahrgeschwindigkeit in den Ortskernen reduzieren, Straßenraum für nicht motorisierten Verkehr anpassen**	Ausweisung von "Zone 30" -Bereichen, Straßenumgestaltungen prüfen und anpassen, Begrünungen integrieren	Bereich Hauptstraße von Raiffeisenstr. bis Fränkische-Schweiz-Str.	x			
2.2				Bereich Fränkische-Schweiz-Str. bis Jahnstraße (bei Grundschule)	x			
2.3				Bereich Poxdorfer Str. von Hauptstr. bis Weidigweg	x			
2.4				Bereich Nürnberger Str. von Hauptstr. bis Sperberweg	x			
2.5				Honingser Str. von Hauptstr. bis Honingser Str. 40 (Ortseingang)	x			

V = Vorbereitung der Sanierung, G = Grunderwerb
O = Ordnungsmaßnahme, B = Baumaßnahme

Maßnahmenmatrix

Priorität (TOP, HOCH, Normal)	**Umsetzungs-zeitraum**	**geschätzte Kosten / Finanzvolumen,** vorläufig (pro Handlungsfeld)	**Förderung: StbF, andere**	**Kostenanteil Gemeinde** (in Prozent)	**Kosten / kommunaler Anteil** (pro Handlungsfeld)	**Anmerkungen**
		10.720.000 €			4.288.000 €	
HOCH	2027 - 2028	20.000 €	StbF	40,0%	8.000 €	
HOCH	2028 - 2029	15.000 €	StbF	40,0%	6.000 €	
HOCH	2028 - 2029	30.000 €	StbF	40,0%	12.000 €	
HOCH			andere			
HOCH	2027 - 2037	80.000 €	StbF	40,0%	32.000 €	Kostenansatz in Zwischensumme nur für ein Jahr aufgeführt, jährlich erneute Füllung des Fördertopfes erforderlich
HOCH	2027		StbF	40,0%		
	2027 / 2028	15.000 €	StbF	40,0%	6.000 €	Kostenansatz in Zwischensumme nur für ein Jahr aufgeführt, Kosten fallabhäng jährliche Verlängerung über Laufzeit
HOCH	2027 - 2029		StbF	40,0%	0 €	
TOP	2026 / 2027		StbF	40,0%	0 €	
HOCH	2028 - 2032		andere		0 €	
HOCH	2027		StbF	40,0%	0 €	
HOCH	2028	250.000 €	StbF	40,0%	100.000 €	
HOCH	2029 - 2030	10.000.000 €	StbF	40,0%	4.000.000 €	
TOP	2026	300.000 €	StbF	40,0%	120.000 €	
HOCH	2027	10.000 €	StbF	40,0%	4.000 €	
HOCH	2029		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2029		StbF	40,0%	0 €	
HOCH	2028		StbF	40,0%	0 €	
		500.000 €			40.000 €	
HOCH	2028 - 2030		andere		0 €	
HOCH	2028 - 2030		andere		0 €	
HOCH	2028 - 2030		andere		0 €	
HOCH	2028 - 2030		andere		0 €	
HOCH	2028 - 2030		andere		0 €	Entfällt, laut Gemeinderatssitzung 27.07.2026

Priorisierung und Kosten
= Vorläufige Einschätzung

Maßnahmenmatrix (Stand 27.07.2026)

Nr.	Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen	Teilmaßnahmenbereiche	V	G	O	B
2.6		**Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Siedelungen erhöhen**	Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen in Hauptsiedlungsbereichen, Gleichberechtigung aller Verkehrteilnehmer	Fußgänger mit Vorrang (siehe dazu auch Projekt 4.9), Höchstgeschwindigkeit 10 km/h, Parken in gekennzeichneten Flächen				x
2.7			Straßenübergänge	Ausleuchtung bestehender Übergänge, neuer Übergang im Bereich Hauptstr. 35				x
2.8		**Aufenthaltsqualität verbessern**	Dorfplätze verbessern	Öffentliche Toilette am Dorfplatz Langensendelbach				x
2.9				Trinkbrunnen an den Dorfplatz Langensendelbach				x
2.10				Trinkbrunnen an den Dorfplatz Bräuningshof, erweiterte Gestaltung				x
2.11				Beschattung (Sonnensegel) am Dorfplatz Langensendelbach				x
2.12			Fußwegeverbindungen erhalten und verbessern	FußwegHoningser Str. / Brunnenstraße: Eigentum, Sicherung, Beleuchtung		x		x
2.13			Neuer Friedhof	Vorplatz Aussegnungshalle verbessern (Bodenbelag, Begrünung, Sitzgelegenheiten)				x
2.14		**Alternative Mobilitätskonzepte**	Radinfrastruktur	Radweg nach Marloffstein erstellen				x
2.15				Radweg nach Effeltrich erstellen				x
2.16				Radweg Bräuningshof - Igelsdorf erstellen				x
2.17				Radweg Langensendelbach-Bräuningshof aufwerten (Belag, Beplankung, Beleuchtung)				x
2.18				Radservicestationen in beiden Ortsteilen, überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten				x
2.19		**ÖPNV-Anschluss ins Umland verbessern**	Buslinien und engere Taktung in Stoßzeiten	z.B. nach Forchheim, Linienbus Langensendelbach-Bräuningshof, Bubenreuth (S-Bahn)	x			
2.20				Verbesserung der Busanbindung und Taktung zu den Sprengelschulen im Umland, gilt besonders für Bräuningshof				
3	**Gewerbe, Handel und Gastronomie**							
3.1		**Nahversorgung sichern**	Strategische Planung Gewerbeareale	Standorte für Gewerbeflächen Nahversorgung ermitteln, prüfen, z.B. (Teil-) Flächen Richtung Baiersdorf zwischen Hauptstr. 35 und Schützenheim , Gespräche m Grundstückseigentümern führen, Verkaufsbereitschaft erkunden, Projektbeauftragten z.B. aus dem Gemeinderat ernennen	x			
3.2				Machbarkeitsstudie für gewählten Bereich	x			
3.3				Evtl. Grunderwerb		x		
3.4			Erweiterung bzw. Abrundung bestehender Gewerbeflächen planen	Zukünftigen Flächenbedarf berechnen, Siedlungsgrenzen festlegen, Flächennutzungsplan aktualisieren	x			
4	**Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren**							
4.1		**Treffpunkte für alle Generationen**	Standort für Gemeindebücherei, siehe Maßnahm 1.9					x
4.2			Dorfgemeinschaftshaus, Bürgertreff	Umsetzungsmöglichkeit für Objekt Hauptstr. 14 prüfen, siehe dazu Punkt 1.15	x			
4.3			Jugendtreffpunkte	Sanierung und Ausbau				x
4.4				Multifunktionsfläche schaffen				x
4.5				TT-Platte vom Pausenhof in Bereich Vorplatz/ Schulgarten				x
4.6			Tagespflege	Standortfindung (z.B. "Halle" über Schützenkeller), Machbarkeitsstudie	x			
4.7			Generationenspielplatz	Mögliche Orte erkunden	x			
4.8				Planung	x			
4.9				Umsetzung mit Ausstattung				x
4.10			Bikepark	Umsetzung				x
4.11			Umgestaltung der Freifläche vor Grundschule entlang der Fränkische-Schweiz-Straße, Öffentliche Nutzung	Neugestaltung der Freifläche im Rahmen der Situierung der Gemeindebücherei bei der Grundschule. Zugang, Barrierefreiheit, Sitz-, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Beschattung, etc.				x

V = Vorbereitung der Sanierung, G = Grunderwerb
O = Ordnungsmaßnahme, B = Baumaßnahme

Maßnahmenmatrix

Priorität (TOP, HOCH, Normal)	**Umsetzungs-zeitraum**	**geschätzte Kosten / Finanzvolumen,** vorläufig (pro Handlungsfeld)	**Förderung: StbF, andere**	**Kostenanteil Gemeinde** (in Prozent)	**Kosten / kommunaler Anteil** (pro Handlungsfeld)	**Anmerkungen**
HOCH	2028 - 2032		andere			
HOCH	2028 - 2030		andere			
HOCH	2028 - 2029	100.000 €	StbF	40,0%	40.000 €	
Normal	2027 - 2028		StbF	40,0%	0 €	Sonderprogramm Trinkwasserbrunnen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/foerderung/kommune_trinkbrunnen.htm
Normal	2027 - 2028		andere			
Normal	2027 - 2028		StbF	40,0%		
Normal	2027 - 2028		StbF	40,0%		
Normal	2028 - 2030		andere			
Normal	2029	200.000 €	andere		0 €	
HOCH	2029	200.000 €	andere		0 €	
Normal	2028 - 2032		andere			
HOCH	2028 - 2032		andere			
Normal	2028 - 2030		StbF	40,0%		
HOCH	2027		andere			
HOCH	2027 - 2028		andere			
		560.000 €			212.000 €	
TOP	2027-2028	10.000 €	StbF	40,0%	4.000 €	
HOCH	2028	20.000 €	StbF	40,0%	8.000 €	
HOCH	2028-2030	500.000 €	StbF	40,0%	200.000 €	
HOCH	2027-2029	30.000 €	andere		0 €	
		1.215.000 €			486.000 €	
			StbF	40,0%	0 €	
Normal	2027	1.000.000 €	StbF	40,0%	400.000 €	
Normal	2028 - 2029	100.000 €	StbF	40,0%	40.000 €	
Normal	2028-2030		StbF	40,0%		
Normal	2027 - 2028		andere			
HOCH	2027-2030		andere			
Normal	2027	5.000 €	StbF	40,0%	2.000 €	
Normal	2028	10.000 €	StbF	40,0%	4.000 €	
Normal	2029	50.000 €	StbF	40,0%	20.000 €	
Normal	2028		andere			
TOP	2027	50.000 €	StbF	40,0%	20.000 €	

Priorisierung und Kosten
= Vorläufige Einschätzung

Maßnahmenmatrix (Stand 27.07.2026)

Nr.	Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen	Teilmaßnahmenbereiche	V	G	O	B
4.12		**Sicherheit für vulnerable Gruppen erhöhen**	Sicherheit besonders von Kindern und Senioren im Verkehrsraum erhöhen	Gestaltung und Sicherung der Fußwege zur Grundschule				x
4.13				Verkehrsberuhigte Bereiche in Siedlungen (siehe dazu Projekt 2.6)	x			x
4.14				Barrierefreier Ausbau Dorfstube Bräuningshof				x
5	**Freizeit und Tourismus, Image und Kultur**							
5.1		**Naherholung stärken**	Flächen und Wege für Naherholung ausweisen	Startpunkte gestalten (z.B. Infotafeln, Parkmöglichkeiten, etc.)		x		x
5.2				Trimm-Dich-Pfad zw. Bräuningshof und Langensendelbach, Touren und Wegevorschläge erarbeiten und beschildern	x			x
5.3		**Veranstaltungsräume für Bewohner und Gäste bieten**	Bürgertreff, Saal mit Bewirtungsmöglichkeit,	Siehe auch Projekt 4.2	x			x
6	**Energie und Ökologie, Infrastruktur**							
6.1		**Hochwasser- / Starkregenschutz verbessern**	Ausbau und Sicherung Keilesgraben/ Schlangenbach zwischen Hauptstraße und Igelsdorfer Weg	Planung im Bereich Keilesgraben/Schlangenbach zwischen Hauptstraße und Igelsdorfer Weg	x			
6.2				Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Dorfplatz / zwischen Hauptstr. 12 und 14				x
6.3				Verhandlungen und Grunderwerb von Bachgrundstücken von dem Anrainern zum weiteren Ausbau, proaktive Herangehensweise	x			
6.4			Schaffung eines Grünzuges entlang des Schlangenbaches einschließlich eines bachlaufbegleitenden Fußweges (Fortschreibung Ziel aus VU 1999)	Grunderwerb		x		
6.5				Abbruch von nicht ortsbildprägenden (Neben-) Gebäuden			x	
6.6				Renaturierung des Bachlaufs				x
6.7				Bachaufweitung im Bereich des geplanten Ortsmittelpunktes				x
6.8				Fußweg entlang des Schlangenbaches				x
6.9				Neugestaltung der Einfriedungen				x
6.10		**Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, nur je ein Ladepunkt in Langensendelbach und Bräuningshof**	Kontakt zu Anbietern, z.B. Ladeverbund + der regionalen Stadtwerke	Standorte anbieten, Dorfplatz Langensendelbach,	x			
6.11		**Klimaanpassungsmaßnahmen**	Wärmedämmmaßnahmen Dach und Fassade	Wärmedämmung Dach über Kommunales Förderprogramm unterstützen				x
6.12				Infomaterial zur Gestaltung von ortsverträglichen Photovoltaikanlagen	x			
6.13				Informationsveranstaltungen zur Gestaltung von ortsverträglichen Photovoltaikanlagen	x			
6.14			Kommunale Wärmeplanung	Gesamtbetrachtung, z.B. KITA, Grundschule, Jugendheim	x			
6.15		**Zersiedelung vermeiden, "Innen statt Außen"**	Siedlungsgrenzen und Ortsabrundung definieren, Reaktivierung von Ortskernflächen	Siehe Masterplan "Ortsverträgliche Nachverdichtung" (Projekt 1.1), Prüfung und Anpassung des Flächennutzungsplans	x			
6.16		**Grüngürtel Langensendelbach**	Schutz und Erhalt bestehender Bäume	Eichen am Fußweg bei Honingser Str Richtung Pfarrgass Studie zu Schutzmöglichkeiten	x			
7	**Sonstiges**							
7.1		**Bürgerfreundliche Verwaltung**	Weiterer Ausbau der digitalen Serviceangebote, Erreichbarkeit,	Anpassung der Verwaltungsstruktur	x			
	Summen (alle Projekte, gesamte Laufzeit)							

V = Vorbereitung der Sanierung, G = Grunderwerb
O = Ordnungsmaßnahme, B = Baumaßnahme

Maßnahmenmatrix

Priorität (TOP, HOCH, Normal)	Umsetzungs-zeitraum	geschätzte Kosten / Finanzvolumen, vorläufig (pro Handlungsfeld)	Förderung: StbF, andere	Kostenanteil Gemeinde (in Prozent)	Kosten / kommunaler Anteil (pro Handlungsfeld)	Anmerkungen
HOCH	2027 - 2028		StbF	40,0%		
Normal	2027-2032		andere			
HOCH	2027-		andere			
		0 €			0 €	
Normal	2028-2030		andere		0 €	
Normal	2028-2030		andere		0 €	
Normal			andere		0 €	
					0 €	
		68.000 €			4.400 €	
HOCH	2026	5.000 €	StbF	40,0%	2.000 €	
TOP	2027 - 2028	50.000 €	andere		0 €	
TOP	2026 - 2030	5.000 €	andere		0 €	
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027-2032		StbF	40,0%		
HOCH	2027 - 2028	2.000 €	andere		0 €	
HOCH	2027 - 2032		StbF	40,0%	0 €	
HOCH	2027 - 2028	2.000 €	StbF	40,0%	800 €	
Normal	2027 - 2028	4.000 €	StbF	40,0%	1.600 €	
Normal			andere			
HOCH	2027 - 2029		StbF	40,0%	0 €	
HOCH	2028		andere			
		0 €			0 €	
Normal	2026 -		andere			
		13.063.000 €			5.030.400 €	

Priorisierung und Kosten
= Vorläufige Einschätzung

E. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Hinweise der Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Rücklauf

Im Rahmen des ISEK/Fortschreibung VU wurden die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum von 03.06.2026 bis 10.07.2026 beteiligt und um Stellungnahmen gebeten. Bis zum 17.06.2026 eingegangene Stellungnahmen wurden aufgenommen und bearbeitet.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und ihre Hinweise wurden zusammen mit Kommentaren in einer Excel-Tabelle gelistet und sind im Anhang dokumentiert.

Die eingescannten Rückläufe (Mails) der TöBs stehen als separate PDF-Datei der Gemeinde zur Verfügung.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde über die Homepage der Gemeinde Langensendelbach über den Abschluss des ISEK/Fortschreibung VU informiert. Im Zeitraum von 03.06.2026 bis 10.07.2026 konnte dazu der Entwurf des Berichts ISEK/Fortschreibung VU über die Homepage heruntergeladen und gesichtet oder bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus eingesehen werden.

Aus dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen oder schriftlichen Hinweise ein.

F. Quellen- und Literaturverzeichnis

Ortskernsanierung Langensendelbach, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Ergebnisbericht, Büro Resch+Stiefler, Bayreuth, Juli 1999

Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Auszug Gemeinde Langensendelbach, Auszug Juni 2023

www.langensendelbach.de: Homepage der Gemeinde Langensendelbach, Kirchweg 1, 91094 Langensendelbach

Energieatlas Bayern: https://www.karten.energieatlas.bayern.de

Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf: https://baiersdorf.feuerwehren.bayern

Wasserversorgungsbilanz Oberfranken, Istanalyse + Entwicklungsprognose 2025, Regierung von Oberfranken, Mai 2015

Umweltatlas Bayern: https:// umweltatlas.bayern.de
Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete

Hochwasser.Info.Bayern, Förderprogramme, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/kommunen/foerderung/index.html

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung, Stand 1. Juni 2023

Regionalplan Region Oberfranken-West (4), 1995, Fortschreibung 28.06.2023

Statistik Kommunal, www. statistik.bayern.de. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2023

Machbarkeitsstudie - Haus der Generationen Langensendelbach, Konzeptvorstellung, Hilpert + Kollegen Architekten BDA, Fürth, 12.12.2022

SWOT - Analyse durch die Unabhängige Wählergemeinschaft Bräuningshof (UWB), 03.01.2024

Hebelwirkung der Städtebauförderung: https://www.holetschek.de/lokal_1_1_393_Bund-Laender-Staedtebaufoerderung-2025.html

„Straßenraumgestaltung für Kinder und ältere Menschen“, Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 01/2026

Kartenauszüge: https://www.openstreetmap.org

Recherche: https://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite
https://www.google.com
https://atlas.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung

Bildrechte: Bildrechte und Quellen sind bei den Bildern, Grafiken und Plänen vermerkt.
Falls nicht gesondert aufgeführt: msh stadtplanung GbR

In gesonderten Dokumenten:

- Anhang:
  Zusätzliche Pläne, Befragungsberichte, Stellungnahmen, Beteiligung TöB, Beteiligungsliste

- Datenblätter: (nur für den internen Gebrauch)

- Beteiligung TöB: Dokumentation des Rücklaufs der Beteiligung (nur für den internen Gebrauch)

- Fotodokumentation: Bilddateien
  (nur für den internen Gebrauch)

Notizen



Gemeinde Langensendelbach
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

www.langensendelbach.de