Gemeinde Langensendelbach



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

und

Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

für das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“

Kurzfassung

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

Vorwort des 1. Bürgermeisters 7

Aufgabe und Grundlagen (ISEK und VU)

Anlass der Untersuchungen 8
Lage und Situation 9
Historische Entwicklung 10
Historische Bedeutung und Denkmalschutz 11

A. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ortsspezifische Bestandsaufnahme
- a. Ort Langensendelbach 12
  Siedlungsbereiche in Langensendelbach 13
  Qualitäten und Defizite 14
- b. Ort Bräuningshof 16
  Siedlungsbereiche Bräuningshof 17
  Qualitäten und Defizite 18

Räumliche und bauliche Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde
- Bauen und Wohnen 19
- Gebäude und Freiflächen 19
- Öffentlicher Raum und Verkehr 20
- Öffentliche Infrastruktur 21
- Umwelt und Energie: Wasserversorgung, Hochwasser und Starkregen 22
  Landschaftsschutz und Klimaanpassung 22
  Bodenschätze, Energetische Situation 23

Sozialräumliche Bestandsaufnahme
- Bevölkerungszahlen und -struktur 24
- Senioren 24
- Kinderbetreuung und Schulen, Familien, Barrierefreiheit, Zusammenhalt 25

Wirtschaft
- Gewerbe, Handel, Handwerk und Gastronomie 26
- Nahversorgung 26
- Landwirtschaft und Ortsstruktur 27

Tourismus und Freizeit, Image und Kultur 28

Übergeordnete Ziele aus bestehenden Planungen und Vorgaben
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Region Oberfranken West (4) 29
- VU „Ortskernerneuerung Langensendelbach“, 1999 30

Information und Partizipation der Öffentlichkeit

- Experten- und Multiplikatorengespräch 31
- Onlinebefragung 32
- Bürgerworkshop 34

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

- Überprüfung und Aktualisierung, Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 36

Bestandsaufnahme und Analyse

- Erhebung der baulichen Zustände, Haupt- und Nebengebäude 38
- Freiflächen, Gesamtsanierungsrelevanz 39
- Wohn- und Gewerbeeinheiten 40
- Leerstand und Mindernutzungen allgemein 41
- Private Freiflächen, Einzeldenkmäler 41
- Vergleich Zustand und Maßnahmenbedarf VU 1999 und 2026 43
- Situationsvergleich mit Stärken, Schwächen, Potentialen und Risiken 45

C. Sanierungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen

- Stärken- Schwächen- Analyse (SWOT) 46
- Leitbild „Langensendelbach 2035“ 48
- Sanierungsziele 50
- Maßnahmenbedarf und Maßnahmenvorschläge 51
- Maßnahmenliste: Situation, Entwicklungsziel, Aufgaben 52
- Priorisierte Projektvorschläge 64
- Abschließende Empfehlungen 68
- Empfehlung zur Erweiterung der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets 68
- Entwicklungsfähigkeit und Weiterführung der Städtebauförderung 69
- Monitoring und Controlling 70

D. Pläne ISEK/VU

- Zustands- und Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Langensendelbach 72
- Rahmenplan Bereich Langensendelbach 74
- Rahmenplan Bereich Bräuningshof 76

E. Quellen- und Literaturverzeichnis 78

Vorwort



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

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

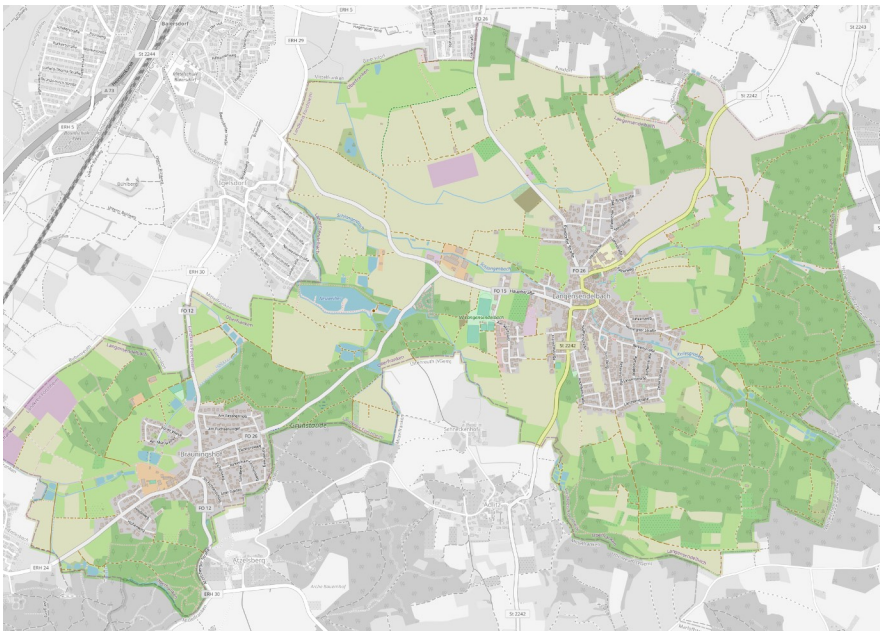

Oswald Siebenhaar, 1. Bürgermeister
Bild: Gemeinde Langensendelbach

Langensendelbach ist eine lebenswerte Gemeinde. Die Nähe zur Natur, eine gute soziale Infrastruktur, ein vielfältiges Vereinsleben und nicht zuletzt der Zusammenhalt in unserer Gemeinde tragen wesentlich dazu bei. Gleichzeitig stehen auch wir vor Veränderungen und Herausforderungen: Unsere Ortskerne wandeln sich, Wohnraum ist knapp, Verkehrsfragen beschäftigen uns und auch die Anforderungen an öffentliche Räume und Einrichtungen verändern sich.
Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept – kurz ISEK – haben wir uns deshalb intensiv mit der Frage beschäftigt, wie sich Langensendelbach und Bräuningshof in den kommenden Jahren weiterentwickeln sollen.
Unter dem Leitbild „Langensendelbach 2035“ wurden Stärken und Entwicklungsmöglichkeiten ebenso betrachtet wie bestehende Defizite. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Stärkung unserer Ortskerne, dem Erhalt des gewachsenen Ortscharakters und einer nachhaltigen Innenentwicklung. Ehemalige Hofstellen und Leerstände sollen neue Perspektiven erhalten, unterschiedliche Wohnangebote ermöglicht, öffentliche Räume aufgewertet und die Voraussetzungen für Begegnung und ein gutes Miteinander weiter verbessert werden. Auch Verkehr und Mobilität, Nahversorgung, Grün- und Freiräume sowie die soziale Infrastruktur spielen dabei eine wichtige Rolle.
Besonders wichtig war uns, die Bürgerinnen und Bürger in diesen Prozess einzubeziehen. Viele haben sich über die Onlinebefragung, den Bürgerworkshop, in Gesprächen und mit eigenen Anregungen beteiligt. Dafür möchte ich mich herzlich bedanken.
Das nun vorliegende ISEK ist kein fertiger Bauplan für die nächsten Jahre. Es gibt uns vielmehr einen langfristigen Orientierungs- und Handlungsrahmen. Nicht alles wird gleichzeitig möglich sein. Projekte müssen konkretisiert, Prioritäten gesetzt und die finanziellen Möglichkeiten unserer Gemeinde berücksichtigt werden. Mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes schaffen wir zugleich die Grundlage, die Möglichkeiten der Städtebauförderung auch künftig zu nutzen.
Mein Dank gilt allen, die an diesem Prozess mitgewirkt haben, insbesondere den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat, der Verwaltung, den beteiligten Fachplanern sowie der Regierung von Oberfranken für ihre Begleitung und Unterstützung.
Ich freue mich darauf, die nächsten Schritte gemeinsam mit Ihnen zu gehen und Langensendelbach und Bräuningshof auch für kommende Generationen lebenswert zu gestalten.

Herzlichst ihr

Oswald Siebenhaar
1. Bürgermeister

Aufgabe und Grundlagen (ISEK und VU)



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

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 der 1990er Jahre wurden für den zentralen Ortsbereich von Langensendelbach Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und in deren Folge im Jahr 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, sollten zunächst im Rahmen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gesamtgemeindliche Zielsetzungen formuliert werden. Diese wurden für das Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach" mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung weiterentwickelt.
Die Öffentlichkeit wurde über das Mitteilungsblatt informiert und durch eine umfangreiche Onlineumfrage, einen Bürgerworkshop, ein Experten- und Multiplikatorengespräch sowie zahlreiche spontane Gespräche vor Ort, eingebunden. Diese Informationen führten, zusammen mit der Analyse der statistischen Rahmendaten und weiteren regionalen und übergeordneten Vergleichswerten sowie der Analyse bestehender Planungen und Vorgaben, zu einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT). Der daraus resultierende Handlungsbedarf diente als Grundlage für die Formulierung von Entwicklungszielen, die Aufstellung eines Maßnahmenkatalogs und die Darstellung von Rahmenplänen für die beiden Ortsteile Bräuningshof und Langensendelbach.
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.

Zur Information der Öffentlichkeit wurden die zentralen Inhalte des Gesamtberichts komprimiert und in der vorliegenden Form zur Verfügung gestellt.

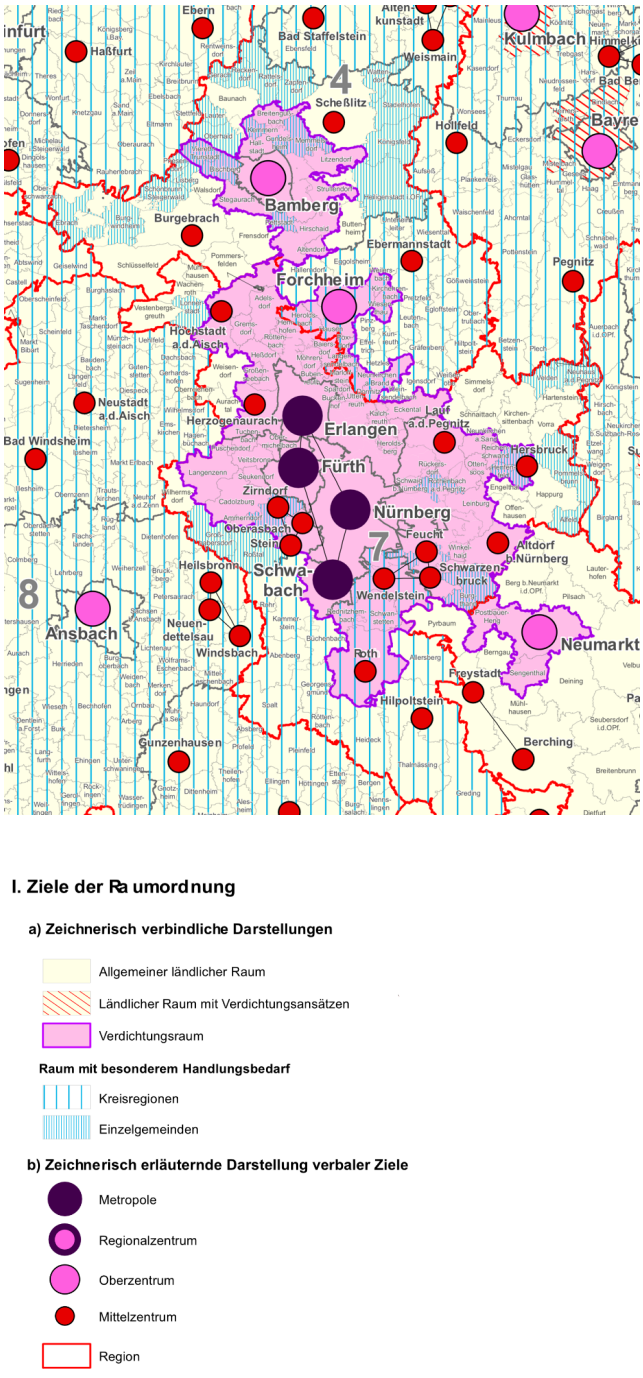
Lage und Situation

Die Gemeinde Langensendelbach befindet sich im südwestlichen Teil des Bezirks Oberfranken. Sie ist Teil des Landkreises Forchheim und liegt im Übergangsbereich vom Regnitztal im Westen über das Krenland zu den Waldgebieten im Osten und Süden, an der Grenze zur Fränkischen Schweiz. Langensendelbach liegt malerisch in einem kleinen Talkessel und hat für Oberfranken ein relativ trockenes und warmes Klima mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von etwa 600 mm und einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8 bis 8,5 Grad. Auf Grund dieser Lage wurde die Gemeinde durch Obst- und Ackerbau, Land- und Forstwirtschaft geprägt. Das geschäftige Regnitztal war früher in der Wahrnehmung der Leute weit weg. Heute grenzt die Gemeinde an den Verdichtungsraum entlang der Regnitz zwischen Nürnberg und Bamberg. Gleichzeitig gehört Langensendelbach aber auch zum ländlichen Raum und als Teil von Oberfranken zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

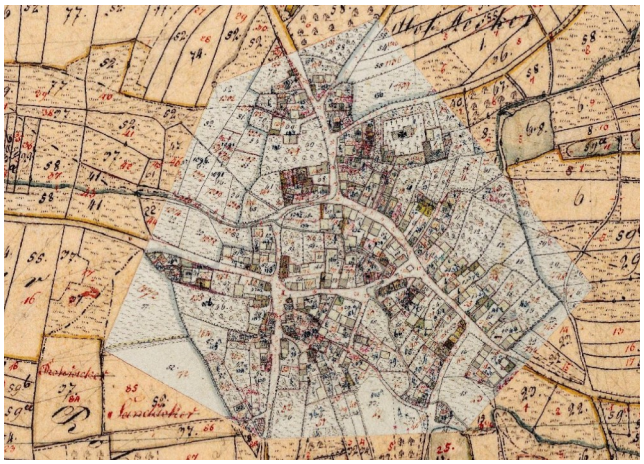
Nachdem die Gemeinde bereits Mitte der 1970er Jahre als stadtnaher Wohnstandort entdeckt wurde, sind zahlreiche Siedlungsbereiche entstanden und die Bevölkerungszahl stark angewachsen. Damit sind aber auch die Grundstückspreise stark gestiegen und liegen heute weit über dem Durchschnitt der Umlandgemeinden.

Die Gemeinde steht somit im Spannungsfeld zwischen hohen Baulandpreisen und Siedlungsdruck im ländlichen Umfeld mit geringem Gewerbebesatz und verhältnismäßig dünner Infrastruktur.

Einwohnerzahl (Stand 31.12. 2025):	3080 EW
Gesamtfläche:	9,58 km²
Bevölkerungsdichte:	322 EW/km²
„Ortskern Langensendelbach“	
Fläche Sanierungsgebiet:	
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)



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



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



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



Hochwasser in Langensendelbach, 21.07.2007
Quelle: FFW Baiersdorf

Historische Entwicklung

Langensendelbach wurde erstmals im 5. Jahrhundert besiedelt, wie Funde eines germanischen Doppelgrabes zeigen. Im 8. Jahrhundert gehörte es zum Königshof Forchheim und war Teil der Forchheimer St. Martinsgemeinde. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte am 13. Juli 1062 in einer Schenkungsurkunde von Kaiser Heinrich IV. an Bischof Gunther von Bamberg, in der 37 Ortschaften, darunter Sentelbach, genannt werden.

Im 12. Jahrhundert erhielt der Ort die Vorsilbe „Langen“, um ihn von Kleinsendelbach zu unterscheiden. Ende des 13. Jahrhunderts kam Langensendelbach zur Hofmark Neunkirchen.

1448 wurde Langensendelbach im Krieg zwischen Markgraf Albrecht Achill und der Reichsstadt Nürnberg zerstört, ebenso wie Kersbach und Baiersdorf.

1553 erfolgten weitere Zerstörungen in Effeltrich und Langensendelbach. Daraufhin begann man mit dem Bau einer Friedhofsbefestigung und eines Wassergrabens.

1611 wurde Langensendelbach im Zuge der Bistumsneuorganisation eine selbständige Pfarrei mit eigenen Pfründen.

Von 1630 bis 1634 traf der Dreißigjährige Krieg Franken besonders hart. Zwischen 1632 und 1634 wütete die Pest, Dörfer verödeten und Äcker lagen brach. Langensendelbach wurde in dieser Zeit völlig zerstört.

1708/09 entstand ein Pfarrhaus, 1718 wurde die Kirche umgebaut und 35 Jahre später der Turm erneuert.

Zwischen 1808 und 1839 wurde Langensendelbach durch die Ämterneuordnung in Bayern durch das Landgericht Gräfenberg verwaltet, danach das Landgericht Forchheim.

1813 fanden die ersten Gemeindewahlen statt.

1856 wurde das inzwischen 200 Jahre alte Schulhaus abgerissen und durch ein neues ersetzt.

Zwischen 1912 bis 1915 erweiterte Architekt Michael Kurz die Kirche.

Historische Entwicklung

1955 begann der Bau der Wasserversorgung, Kanalisation und Straßen nach Effeltrich, Baiersdorf, Poxdorf und Bräuningshof und die Ortsdurchfahrten wurden ausgebaut. 1963 weihte man die neue Schule ein und erweiterte sie schon 1976. Gleichzeitig entstanden Kindergarten und Jugendheim.
1977 feierte man die Einweihung des neuen Friedhofs mit Aussegnungshalle.
1978/79 bildeten Effeltrich, Poxdorf, Geiganz und Langensendelbach eine neue Verwaltungsgemeinschaft, die aber schon im Januar 1980 wieder aufgelöst wurde.
Im Zuge der Gebietsreform wurde Igelsdorf aus Langensendelbach ausgegliedert.
Mit Siedlungserweiterungen in beiden Ortsteilen entstand in Bräuningshof sogar in den Jahren 1973/74 eine neue Kirche (Hl. Familie) und später ein Kindergarten, heute Kinderhaus.

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 Wassermassen führten zu Überschwemmungen und Beschädigungen und im Regnitzgrund zu schweren Verwüstungen.

Bis heute wurden in beiden Ortsteilen Bräuningshof und Langensendelbach 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 weiterhin Schulstandort.

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 nebenstehend aufgelistet.



Einzeldenkmal Hauptstraße 3
Bild: msh stadtplanung GbR



Einzeldenkmal Kirchweg 6a, Pfarrhaus
Bild: msh stadtplanung GbR

Eingetragene Einzeldenkmale und Kunstdenkmäler

Langensendelbach
- Hauptstraße 6, Bauernhaus, (D-4-74-146-2)
- Kirchweg 6, Pfarrhaus, (D-4-74-146-5)
- Kirchweg 6 a; Kirchweg 6a, Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Ölbergkapelle, Kirchhofeinfriedung, neugotische Kreuzigungsgruppe, drei Grabdenkmäler, Kriegerdenkmäler für die Gefallenen des 1. und 2. Weltkriegs, (D-4-74-146-6)
- Nähe Hauptstraße: Erdgeschossiges Stallgebäude, (D-4-74-146-1)
- Nähe Nürnberger Straße: Marienkapelle, (D-4-74-146-8)
- Berggarten, Feldhüterhäuschen, (D-4-74-146-25)

Bräuningshof
- Dorfbrunnenstraße: Laufbrunnen, Brunnensäule, (D-4-74-146-13)
- Nähe Bubenreuther Straße: Laufbrunnen, Brunnensäule (D-4-74-146-12)

(Gekürzter Auszug der Denkmalliste des BlfD, letztmalig abgefragt am 05.08.2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler, Bodendenkmäler)











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

Ort Langensendelbach

Langensendelbach ist ein Haufendorf. Um einen flacheren Bereich des Schlangenbachs herum darf an der heutigen Hauptstraße und des Igelsdorfer Wegs der Siedlungskern vermutet werden. Hier befinden sich immer noch bäuerliche Gehöfte und Gebäude mit direktem Bachzugang. Historische Pläne zeigen eine flache Aufstauung im Oberlauf auf Höhe der Hauptstraße 12. Rund um den Kernbereich sind in der Uraufnahme weitere verdichtete Bebauungen vorhanden, besonders zwischen Nürnbergerstraße und Blumenstraße.
Am Anfang der Honingser Straße gab es Ansätze einer planvollen Ortserweiterung mit standardisiertem Bebauungsschema. Besonders auf der nordöstlichen Straßenseite stehen Dreiseithöfe mit rückseitig querstehendem Scheunengebäude und Durchfahrt. Ihre Gartenfluren gehen in den ehemaligen Landschaftsbereich über.
Die Siedlungsentwicklung verlief lange Zeit langsam und pragmatisch, geprägt von den topografischen und geografischen Gegebenheiten. Bedeutende Erweiterungen gab es erst ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zuerst kam es nach dem Zweiten Weltkrieg zu einer Flüchtlingswelle, gefolgt von einer etwa zehnjährigen Stagnation bei rund 1.260 Einwohnern. Danach stieg die Bevölkerung außergewöhnlich stark an, mit Höchstwerten zwischen 1970 und 1987. In 17 Jahren wuchs die Bevölkerung um etwa 1.000 Personen, was einem Anstieg von etwa 66 Prozent entspricht. Anders als in vielen anderen Gemeinden setzte sich das Wachstum auch danach fort, und der Bevölkerungsrückgang war in Langensendelbach trotz ländlicher Lage nie ein ernsthaftes Thema.
Die Gebiete „Am Sportplatz“ und Ringstraße / Am Ziegelfeld kamen erst Ende der 1990er Jahre hinzu und entwickelten sich langsam. Bis heute gibt es noch viele Bauplätze, besonders zwischen „Am Ziegelfeld“ und Effeltricher Steig.

Während sich die meisten Außenbereiche dynamisch entwickelten, blieb der Siedlungskern von Langensendelbach weitgehend unverändert. Manche der ältesten Gebäude werden nur noch sporadisch gepflegt, viele ehemalige Bauernhäuser stehen leer oder sind mindergenutzt. Besonders auffällig ist der Leerstand entlang der Hauptstraße. Der Abriss baufälliger Gebäude am Dorfplatz kann die gewachsene Ortsmitte nicht vollständig ersetzen. Trotzdem ist das Ortszentrum jetzt erkennbar und bietet einen gestalteten Platz für Feste mit Bushaltebucht und Parkplätzen.



Ort Langensendelbach mit dem Ortskern als Sanierungsgebiet und der Einteilung in weitere Siedlungsbereiche
Quelle: Gemeinde Langensendelbach
Bearbeitung: msh stadtplanung GbR

Siedlungsbereiche in Langensendelbach

LSB Ortskern: Ortsmitte mit historischen Erweiterungen, Sanierungsgebiet mit baulichen und strukturellen Defiziten

LSB N 01: Ortskernnaher Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnbebauung, kommunale Flächen für Projekte wie „Generationenwohnen“ vorhanden

LSB N 02: Siedlungserweiterungsareal an der Poxdorfer Straße ohne übergeordnete Planung und Ortsabrundung

LSB N 03:	Nördlich gelegenes Baugebiet „Am Ziegelfeld“, geplante Erschließung, bis jetzt viele unbebaute Grundstücke
LSB N 04:	Integrierter Schulstandortbereich mit anschließender Wohnbebauung
LSB O 01:	Ortskernnaher Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnbebauung entlang der Honingser Straße
LSB S 01:	Ortskernnahes Siedlungsareal im Bereich der Nürnberger Straße, in sich nicht abgeschlossen
LSB S 02:	Südlich gelegener Wohnsiedlungsbereich, mit gleichmäßiger Aufteilung
LSB S 03:	Großes, geplant entstandenes Wohnsiedlungsareal ohne direkten Bezug zum Ortskern, leichte Hanglage
LSB W 01:	Westlich an Ortskern anschließende Bebauungszone im Bereich Schlangenbach, ohne übergeordnete Planung mit gewerblichen Nutzungen an der Hauptstraße
LSB W 02:	Sport- und Freizeitflächen mit teilweise eingelagerten Wohnbebauungen, Siedlungs- oder Gewerbeflächenerweiterungen absehbar
LSB W 03:	Kombiniertes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Leschbach“, geplant entstanden, Besiedlung nicht abgeschlossen, Mischung gestalterisch nicht überzeugend

Folgende Stärken, Schwächen, Potentiale und Defizite wurden für den Ort Langensendelbach festgestellt:

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 Wohnstandortattraktivität 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.









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

Bilder: msh stadtplanung GbR

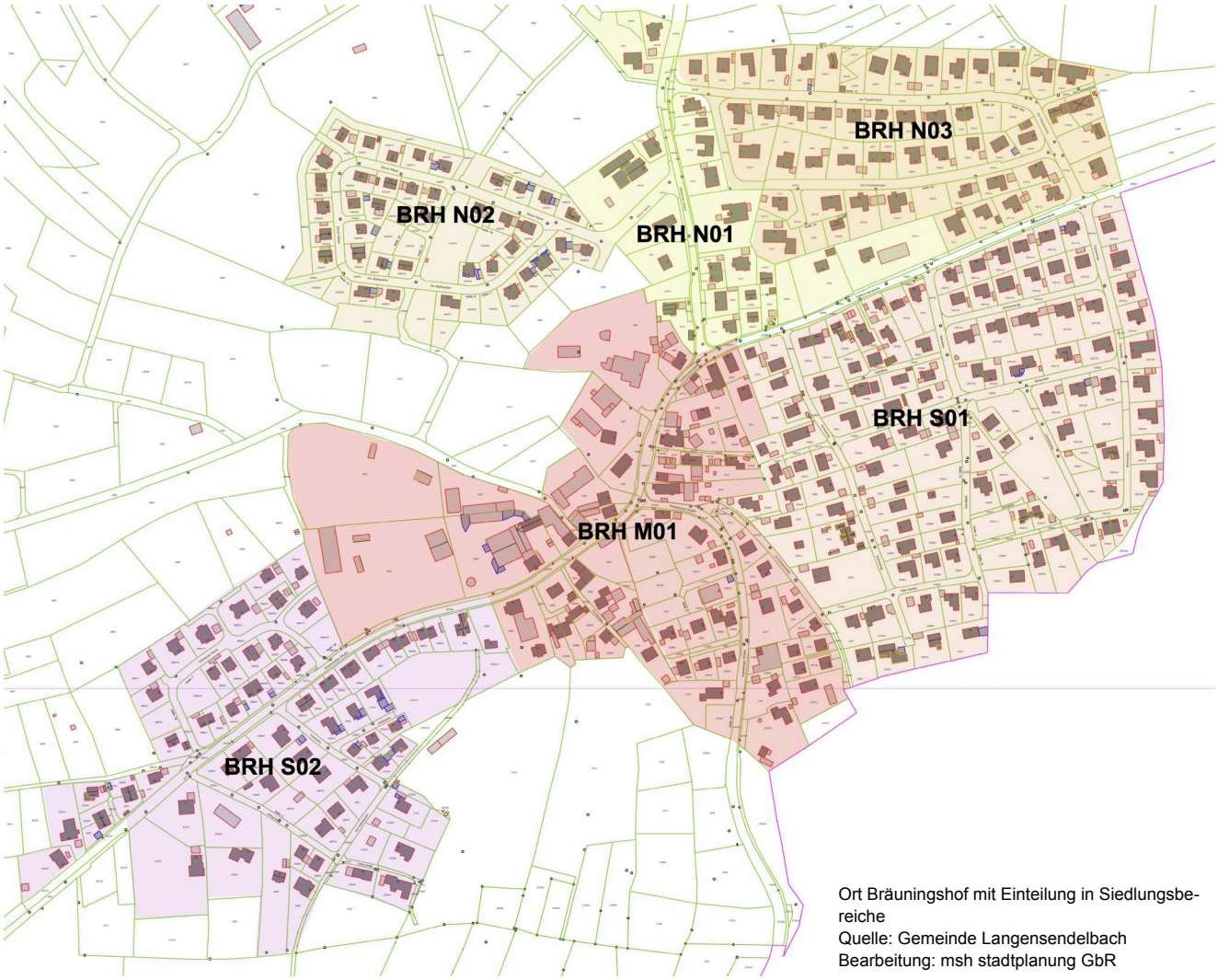
Ortsspezifische Bestandsaufnahme

Ort Bräuningshof

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 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 eher in Richtung Bubenreuth und 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 (ab ca. 2005) wurde in nennenswerter Größe nur noch das Gebiet „Ebner Wiese“ als separater Siedlungsbereich 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, ist diese Problematik nicht zu unterschätzen. In den kommenden Jahren dürfte die dafür notwendige Transformation zunehmend präsent und problematisch werden.
Darin steckt aber auch eine Chance, da bereits viel gebauter Raum (und somit auch viel „graue Energie“) vorhanden ist, der den derzeit latent vorhandenen Wohnraummangel lindern oder kompensieren kann.
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.

Ortsspezifische Bestandsaufnahme - Bräuningshof



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

Siedlungsbereiche in Bräuningshof

BRH M 01: Historischer Siedlungskern entlang der Hauptstraße mit teilweise vorhandener Sanierungsrelevanz

BRH N 01: Kinderhaus- und Kirchenstandort sowie Wohnbebauung entlang der Igelsdorfer Straße

BRH N 02: Wohnsiedlung „Ebner Wiese“, geplant entstanden, mit sehr guter Anbindung an das Kinderhaus

BRH N 03: Ruhiger Wohnsiedlungsbereich „Fasanenholz“ und „Fuchsanger“ mit teilweise beginnend sanierungsbedürftigen Gebäuden, Erschließungsstraßen mit Gestaltungsbedarf

BRH S 01: Ruhiger, großer Wohnsiedlungsbereich um „Birkenhain“, mit teilweise beginnend sanierungsbedürftigen Gebäuden, Erschließungsstraßen mit Gestaltungsbedarf

BRH S 02: Wohnbereiche entlang der Bubenreuther Straße, im Rückraum ruhig, Gestaltung der Siedlungsentwicklung und des Ortsabschlusses nur rudimentär

Folgende Stärken, Schwächen, Potentiale und Defizite wurden für den Ort Bräuningshof festgestellt:

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

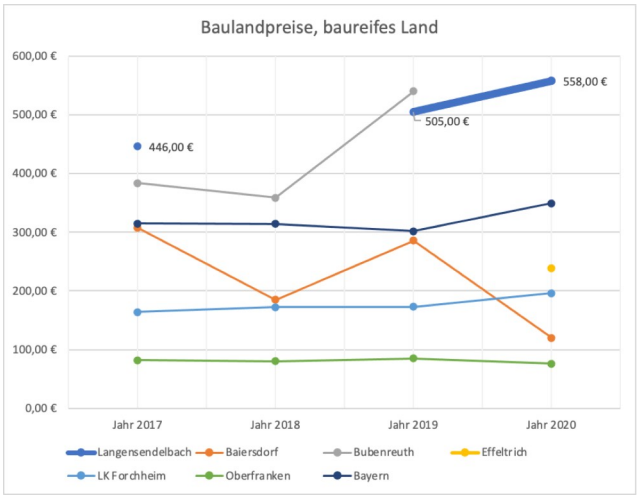
- Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf nicht vorhanden
- Geringe Kaufkraftbindung und Wohnstandortsattraktivität, Nahversorgungszentrum in Nachbargemeinde, aber besser erreichbar als von Langensendelbach
- Ortsmitte durch vorhandene Platzgestaltung erkennbar, aber wenig Aufenthaltsqualität
- Medizinische 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 einen tendenziell geringeren Handlungsbedarf in Bräuningshof, sowohl zu baulichen als auch zu sozialen Aspekten.

Räumliche und bauliche Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde

Bauen und Wohnen

Langensendelbach unterscheidet sich von seinen Nachbargemeinden. Die Siedlungsentwicklung begann spät, verlief aber dann schnell. Ab den 1970er Jahren entstanden in Bräuningshof und Langensendelbach neue Wohnsiedlungen, die stetig erweitert wurden. Trotz der Nähe zur Regnitzachse ist das Wohnumfeld ruhig und ländlich. Die Nähe zum Ballungsraum und das ländliche Wohnen mit guter schulischer Grundversorgung machen Langensendelbach sehr attraktiv. Die Baulandpreise liegen deshalb weit über dem Durchschnitt von Bayern und den Nachbargemeinden. Das erschwert es einheimischen jungen Bauwilligen, Bauland zu kaufen.



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

Trotz der hohen Preise ist die Wohnbauentwicklung in Langensendelbach überdurchschnittlich und wurde in den Nachbargemeinden nur von Bubenreuth übertroffen. Die Wohnungsgrößen sind im Durchschnitt in Langensendelbach recht groß.
Im historischen Kernbereich von Langensendelbach gibt es einen überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand. Nach den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte muss nun die Innenentwicklung in den Fokus genommen werden. Dazu gehören das Schließen von Baulücken und die Reaktivierung bestehender Kern- und Randflächen. Kommunal initiierte Projekte wie Platz- und Straßengestaltungen können Anwohner und Eigentümer weiter dazu motivieren, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Sanierungen an ihren Immobilien durchzuführen. Städtebauförderprogramme nutzen diese Hebelwirkung, sodass aus jedem Euro Fördergeld durch weitere öffentliche und private Gelder eine vielfache Summe (bis zu 7-fach) an Investitionen in den Sanierungsgebieten entsteht.

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

Gebäude und Freiflächen

Gebäude und Freiflächen sind pragmatisch an die Anforderungen und die Lage angepasst. Ein Großteil der Freiflächen dienten als Verkehrsflächen zwischen den Hauptgebäuden, Stadeln, Ställen und Remisen. Viele größere Hofräume sind heute versiegelt und befahrbar. Nur kleinere Bereiche in den Ortskernen wurden als Garten, hofnahe Weide, kleine Äcker oder Obstwiesen benutzt.



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



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

In den Wohnsiedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern dominieren, neben den gepflasterten Einfahrten, die grünen Rasenflächen mit Freizeitnutzung und kleinen Gärten.
Die historischen Siedlungsbereiche weisen neben strukturellen Defiziten vor allem bauliche Mängel bei den Nebengebäuden auf. Besonders die bäuerlichen Hofanlagen mit Stadel, Remisen und Ställen sind vielfach mindergenutzt. Fehlender Unterhalt führt zu Mängeln, die oft nicht mehr kostendeckend behoben werden können. Für viele der großen Gebäudekubaturen und Freiflächen in den Siedlungskernen sind inhaltliche und planerische Anpassungslösungen notwendig.
Da die Bausubstanz der meisten Wohnsiedlungen bereits etwa 50 Jahre alt ist, steht in beiden Ortsteilen mit dem Generationenwechsel oft auch ein größerer Sanierungsbedarf an, da vielfach die Heizungs- und Wärmedämmstandards nicht mehr ausreichen bzw. veraltet sind.





Dorfplätze in Bräuningshof (oben) und Langensendelbach (unten)
Bild: msh stadtplanung GbR

Öffentlicher Raum

In beiden Gemeindeteilen prägen die Durchgangsstraßen (St 2242, FO 26) und deren Kreuzungssituationen das Erscheinungsbild und den öffentlichen Raum.
Der Dorfplatz in Langensendelbach entstand erst durch Abriss von baufälligen Gebäuden an der Hauptstraße im Kreuzungsbereich zur Honingser Straße. Er wird für öffentliche Veranstaltungen genutzt. Der Kirchplatz mit dem Rathaus liegt unauffällig zurückgesetzt am Kirchenweg.
Der „Dorfplatz“ in Bräuningshof besteht aus zwei gestalteten Straßenaufweitungen mit historischen Brunnen entlang der Dorfbrunnenstraße/Bubenreuther Straße (FO26). Weitere Aufwertungs- und Begrünungsmaßnahmen wären an dieser Stelle sinnvoll.
Der Vorplatz der Kirche Hl. Familie an der Igelsdorfer Straße hat einen gepflasterten Versammlungsbereich und einen Parkplatz. Sie haben aber nur einen halböffentlichen Charakter.
Weitere Platzräume sind in beiden Orten nicht vorhanden. Platzartige Situationen entstehen nur bei Straßenaufweitungen in Kreuzungsbereichen und haben keine oder geringe Aufenthaltsqualität. Bäume und Sitzgelegenheiten könnten diese Situationen jedoch aufwerten.



Beengte Straßensituation Hauptstraße mit Bushaltestelle
Bild: msh stadtplanung GbR

Verkehr

Die Straßenräume werden durch den Verkehr bestimmt. In Stoßzeiten sind die Straßen in beiden Kernbereichen stark befahren. Die Bürgersteige sind oft schmal oder fehlen ganz und es sind selten Fahrradwege vorhanden. Besonders an kurvigen, unübersichtlichen Stellen in beiden Ortsteilen herrscht große Enge.

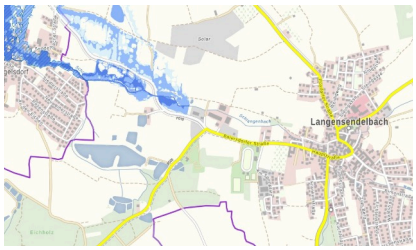
Die auf den Staats- und Kreisstraßen erlaubten 50 km/h erhöhen die Unfallgefahr besonders für Kinder, Senioren und alle weiteren vulnerablen Gruppen. Die Ampelanlage an der Grundschule ist gut, aber weitere Querungshilfen wie Mittelinseln und vorgezogene Seitenräume, wären an belebten Kreuzungen in beiden Ortsteilen sinnvoll. Barrierefreiheit ist nur selten gegeben und muss dringend verbessert werden.
In den untergeordneten Siedlungsstraßen ist die Situation meist unproblematisch, die Fahrgeschwindigkeit ist auf 30 km/h reduziert, Parken ist im Straßenraum möglich und die meisten Grundstücke haben private Stellplätze.
Die Straßen in den Siedlungsbereichen sind nach nach heutigen Maßstäben oft zu breit und nur für Autos ausgelegt. Um die Attraktivität beider Ortsteile zu erhalten, sollte die Gemeinde den öffentlichen Raum kritisch prüfen und gestalten (Begrünung) sowie verkehrsrechtlich anpassen (verkehrsberuhigte Bereiche). Das würde die anliegenden Einzelgrundstücke und die Siedlungen attraktiver machen.
Der Ausbau von Radwegen, z.B. nach Effeltrich, Marloffstein oder Igelsdorf, ist notwendig und wird von der Bürgerschaft gefordert. Durch sie könnte die Sicherheit erhöht, die Mobilität von Kindern und Senioren verbessert und Kurzstreckenfahrten mit dem Auto reduziert werden.



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

Öffentliche Infrastruktur

Die eigenständige Gemeinde Langensendelbach kann zwei freiwillige Feuerwehren, eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten sowie einen Waldkindergarten aufweisen.
Spielplätze: Spielplatz Bräuningshof bei der Igelsdorfer Straße.
Langensendelbach: Spielplatz am Ziegelfeld, Spielplatz Zedernstraße, Waldspielplatz an der Kochfeldstraße.
Als Kultureinrichtungen fungieren neben der Gemeindebücherei vor allem die Vielzahl der aktiven Vereine, die zum großen Teil für die Bewohnerzufriedenheit und den sehr guten sozialen Zusammenhalt sorgen.
Die Wasserversorgung und -entsorgung wird durch die Gemeinde selbst sichergestellt. Die Gesundheitsversorgung ist für die Gemeindegröße überdurchschnittlich, eine Apotheke fehlt.
Die Nahversorgung wird noch über einen Bäcker und einen Lebensmittelladen abgedeckt. Der Besatz mit Gewerbe sollte verbessert werden, ein reines Gewerbegebiet ist nicht vorhanden, sollte aber zumindest im Hinblick auf die unsichere Situation der Nahversorgung entwickelt werden.
Die öffentliche Sicherheit wird durch die Polizeiinspektion Forchheim abgedeckt.



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

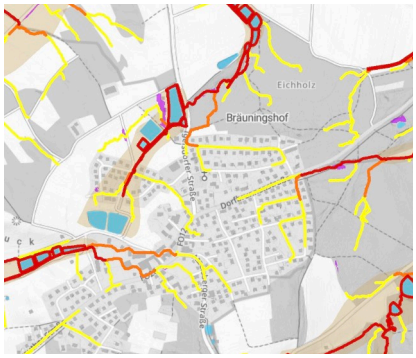
Umwelt und Energie

Umwelt- und Klimafaktoren beeinflussen, neben den klassischen architektonischen, sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen, die Ortsentwicklung zunehmend stärker. Besonders die Starkregen- und Überschwemmungsereignisse von 2007 geben heute schon einen Einblick in die möglichen Folgen der zunehmenden Gefährdungen.

Wasserversorgung

Nach der Wasserversorgungsbilanz der Regierung von Oberfranken führt die Klimaänderung in Zukunft zu weniger Grundwasserneubildung und Winterregen kann nicht gespeichert werden. Im Sommer steigen Verdunstung und Bedarf. Die vorhandenen Grundwasservorräte reichten bis ca. 2025 aus. Die Versorgungssicherheit ist daher nicht überall ausreichend, besonders in Forchheim und Bayreuth.

Hochwasser und Starkregen



Potentielle Fließwege bei Starkregen,
Kartenausschnitt Bräuningshof
Quelle: Umweltatlas Bayern

Trotz allgemein geringer Niederschläge in der Region besteht aufgrund der Topographie die Gefahr von Überschwemmungen. Besonders der Ortskern von Langensendelbach ist durch den offen bzw. teilweise verrohrt geführten Keilesgraben bzw. Schlangenbach gefährdet. Der westliche Bereich beim Igelsdorfer Weg wurde bereits erfolgreich ausgebaut, doch für die beengten Bereiche Richtung Hauptstraße und im Oberlauf fehlen aufgrund schwieriger Grundstücksverhältnisse noch Lösungen. Der Ankauf des Grundstücks Hauptstraße 14 durch die Gemeinde kann den ersten Schritt darstellen, um den erforderlichen Weiterbau zu ermöglichen und so hat die Umsetzung dieses Projekts Priorität. Auch für die gefährdeten Bereiche in Bräuningshof müssen Lösungen entwickelt werden.

Landschaftsschutz und Klimaanpassung

Die leichte Kessellage mit großen Waldflächen im Süden und Osten der Gemeinde bietet Vorteile für den Wassereinzugs- und Sammelbereich. Dadurch hat die Gemeinde zwei größere Trinkwasserschutzgebiete: Eulergarten/Butzenquelle und das Trinkwasserschutzgebiet TB I und II in der Nähe von Igelsdorf. Zahlreiche kleine Biotopgebiete liegen entlang wasserführender Bereiche und ein kleines Landschaftsschutzgebiet befindet sich zwischen Bräuningshof und Langensendelbach im Umfeld des Neuweihers.
Die Freiflächen, Wiesen und Wälder rund um die Ortschaften und der schnelle Übergang zwischen Siedlung und Natur verbessern das Wohnklima und somit die Wohnqualität in der Gemeinde.

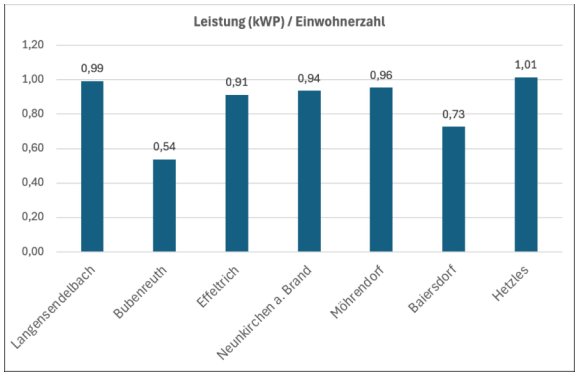
Trotzdem bringt der Klimawandel immer mehr Hitzetage mit sich und macht Klimaanpassungsmaßnahmen im privaten Bereich nötig. Das gilt nicht nur für die Ortskerne, sondern auch für die Siedlungsbereiche, die ab den 1970er Jahren in Bräuningshof und Langensendelbach entstanden sind. Sie müssen bei Energieeinsparung und -gewinnung, z.B. durch Wärmedämmung oder Solarenergie, nachgerüstet werden.
Der Landschaftsschutz ist entscheidend für die Gemeindeentwicklung. Stabile Einwohnerzahlen erfordern keine neuen Wohngebiete, sondern die Reaktivierung, Erneuerung oder Modernisierung bestehender Siedlungszonen. Wie im Landesentwicklungsplan von 2023 gefordert, müssen Baumaßnahmen begrenzt und klimarelevante Freiflächen, wie z.B. Frischluftschneisen geschützt werden.

Bodenschätze

Im Gemeindegebiet gibt es laut Regionalplan Oberfranken West nur Sand und Kies. Ein Vorbehaltsgebiet liegt im Nordosten an der Grenze zu Hetzles und Effeltrich. Da diese Baurohstoffe knapper und wertvoller werden, könnten in Zukunft mehr Abbauanfragen kommen. Der wirtschaftliche Wert muss dann gegen die Landschaftsveränderungen abgewogen werden.

Energetische Situation

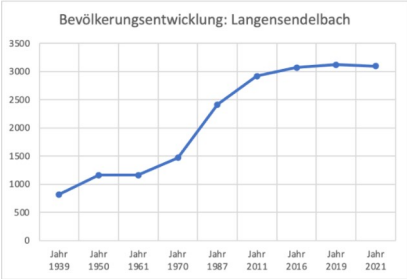
Der Energieatlas Bayern zeigt ein hohes Potenzial für Photovoltaikanlagen auf privaten Dächern. Bei Flächenanlagen für Solarenergie sind bereits Kapazitäten vorhanden, die noch ausgebaut werden könnten. Seit 2023 gibt es in Langensendelbach und Bräuningshof zwei Solarparks mit je 9,5 MWp Gesamtleistung. Sie sparen zusammen ca. 8.500 Tonnen CO2 (www.greenovative.de). Das Potenzial für Windkraft ist vorhanden und weitgehend ungenutzt.
Die Gemeinde hat laut Energieatlas Bayern (Stand 2026) 349 Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von etwa 3.022 kWp. Das erscheint zwar in absoluten Zahlen relativ wenig, aber die Leistung pro Einwohner liegt sogar etwas höher als im Vergleich zu den Nachbargemeinden.



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

Die vorhandenen großen Dachflächen auf Haupt- und besonders Nebengebäuden bieten gute Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau. Es ist aber wichtig, die Aufbauorte genau zu prüfen, damit Photovoltaikanlagen auf Stadeln und alten Gehöften die zukünftige Entwicklung mit bewohnten und intensiver genutzten Grundstücken nicht behindern.
Ein strategischer Entwicklungsplan sollte zukunftsfähige Grundstücke und mögliche Areale zur Neuordnung aufzeigen.

Sozioökonomische Situation



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Langensendelbach
Quelle: Statistik Kommunal, 2022

Bevölkerungszahlen

Anders als viele bayerische Gemeinden erlebte Langensendelbach seinen großen Bevölkerungszuwachs erst ab Mitte der 1970er Jahre. Die Einwohnerzahl stieg bis ca. 2010 von etwa 1.500 auf knapp 3.000 Personen und hat sich seitdem stabilisiert. Das bedeutet eine Verzehnfachung seit der Nachkriegszeit, während die Nachbargemeinden nur eine Verdrei- bis Vervierfachung verzeichneten. Diese Entwicklung war nur durch die Ausweitung der Siedlungsgebiete in Bräuningshof und Langensendelbach möglich. Der Siedlungsdruck, besonders entlang der Regnitzachse in der Metropolregion, hielt die Bevölkerungszahl in den letzten beiden Jahrzehnten hoch und stabilisierte sie sogar in den Jahren 2024 und 2025. Diese positiven Zahlen gehen jedoch mit weiterer Wohnungsknappheit und extrem hohen Bodenpreisen einher, die besonders einheimische Bauwillige außerordentlich belasten.

Bevölkerungsstruktur

Zwischen 2012 und 2021 stieg das Durchschnittsalter in Langensendelbach im Vergleich zu Bayern überdurchschnittlich stark an. 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

Viele der vor 30 bis 40 Jahren zugezogenen Personen werden bald ins Seniorenalter kommen und angepasste Wohnsituationen oder Pflege benötigen. Die Gemeinde hat zwar geeignete Flächen arrondiert und Vorhaltemaßnahmen getroffen, aber aufgrund der schwierigen Situation im Pflegebereich konnte noch keine Lösung finanziert werden. Trotzdem ist die Umsetzung von Projekten zum Wohnen im Alter dringend erforderlich.

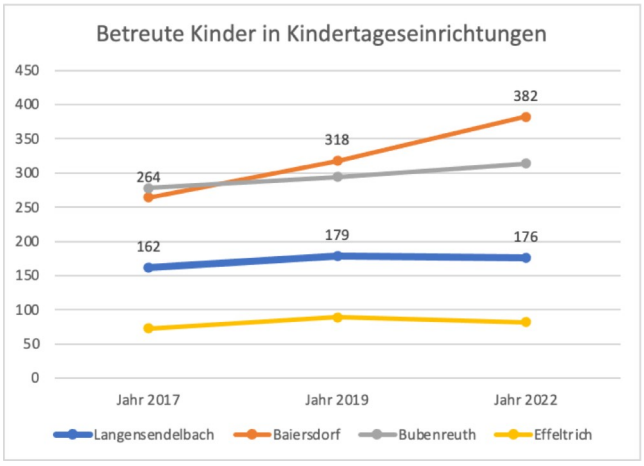
Auch Wohnungsanpassungsmaßnahmen sind nötig, damit Menschen möglichst lange selbstständig in ihren Wohnungen leben können. Das betrifft alle Siedlungsgebiete bis in die 2010er Jahre, besonders aber die historischen Kerngebiete von Bräuningshof und Langensendelbach.

Im Sanierungsgebiet Langensendelbach wohnen oft nur noch ein bis zwei Personen auf großen Grundstücken und in zu großen Wohnungen. Um sie möglichst lange in ihrem Wohnumfeld zu halten, sollte eine intensive Beratung zu Fördermöglichkeiten für seniorengerechte Wohnungsanpassungen und eine Umsetzungsbegleitung erfolgen.

In der Gemeinde ist keine eigene Sozialstation vorhanden.

Kinderbetreuung und Schulen

Die Gemeinde bietet Familien mit Kindern eine gute Grundversorgung durch Betreuungseinrichtungen und eine Grundschule in Langensendelbach. Die Kindertagesstätten befinden sich in beiden Gemeindeteilen, sodass Kinder oft zu Fuß oder mit dem Rad dorthin gelangen. In der Gemeinde sind über 175 Betreuungsplätze vorhanden.



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

Die Grundschule im Ortskern Langensendelbach bietet vielen Kindern die Möglichkeit, frühzeitig soziale Kontakte im Wohnumfeld zu knüpfen. Zahlreiche Kinder können den Schulweg alleine bewältigen und gewinnen so Selbstständigkeit. Die hohen Fahrgeschwindigkeiten und die zeitweise hohe Verkehrsfrequenz auf den Hauptstraßen stellen jedoch ein hohes Gefahrenpotential dar. Geschwindigkeitsreduzierungen und Querungshilfen sind dringend notwendig.
Die Nähe zur Stadt Erlangen und Forchheim ermöglicht eine gute Erreichbarkeit weiterführender Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten. Der Anschluss der Gemeinde an das öffentliche Verkehrsnetz, besonders Richtung Bubenreuth, sollte verbessert werden.

Familien

Die Gemeinde ist dank ihrer ländlichen Lage und der attraktiven, weitgehend unzersiedelten Landschaft, ein beliebter Wohnort für Familien. Hohe Baulandpreise erschweren jedoch den Grundstückskauf, besonders für Nachkommen einheimischer Familien.
Die Gemeinde bemüht sich um die Einbindung der neuen Bewohnerschaft. Die kleine Gemeindegröße, das große Angebot an Vereinsaktivitäten, die gute gesundheitliche und schulische Versorgung schaffen attraktive Voraussetzungen für Familien.
Bei der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs gibt es jedoch Defizite. Größere Einkäufe sind ohne Pkw schwierig und dürften sich nach einer zukünftigen altersbedingten Schließung der Läden der Nahversorger in Langensendelbach verschärfen.

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.

Zusammenhalt

Der soziale Zusammenhalt wird durch die starke Vereinsstruktur begünstigt. Auch kurze Wege zur Gemeindeverwaltung und ein schneller Draht zum 1. Bürgermeister erleichtern die Situation. Schule und Kindertagesstätten sind Kommunikationsstellen für neue Familien und bilden das Gerüst für viele informelle Netzwerke.

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

Wirtschaft

Gewerbe, Handel, Handwerk und Gastronomie

Die Gemeinde ist ländlich geprägt und hat keine größeren Gewerbeansiedlungen oder Standorte von größeren Betrieben, wie sie entlang der Regnitzachse üblich sind.
In Langensendelbach sind 48 Gewerbebetriebe, darunter Metall-, Kfz-, Bau- und Holzbetriebe, Dienstleistungs- und Ingenieur- und Planungsbüros, Metzgereien, Gastwirtschaften sowie Sonderbetriebe wie Bogenmacher und ein Anbieter für Eselwanderungen (Stand 2026). Die meisten Betriebe befinden sich im Ort Langensendelbach selbst. Da größere Firmen nicht vorhanden sind, pendeln viele Einwohner in die Nachbarkommunen entlang der Regnitzachse zur Arbeit.
Die Bäckerei Kögel und Lebensmittel Wagner bieten Brot und Lebensmittel an. Da die Betreiber jedoch älter sind, ist in absehbarer Zeit mit Geschäftsaufgaben zu rechnen, was die Versorgungssituation verschlechtern wird.
Nach der Schließung der Gastwirtschaft Zametzer hat sich die gastronomische Situation verschlechtert. Es gibt nur noch die Gastwirtschaft mit Metzgerei „Alter Peter“ und die „Kult-Laube“. Übernachten kann man im Hotel Bachwiesen und im Landhotel Eger.
Dem gegenüber hat die Gemeinde eine überdurchschnittlich gute Versorgung mit Ärzten und Heilberufen, aber es fehlt eine Apotheke.

Im Südwesten von Langensendelbach liegt das kleine gemischte Gewerbe- und Wohngebiet „Am Leschbach“. Es bot einigen Betrieben die Möglichkeit zur Neuansiedlung. Die Zufahrt als Stichstraße und die Aufteilung von Wohn- und Gewerbebereichen wirken jedoch wenig schlüssig. Eine direkte Anbindung der Wohnbereiche an den Ortskern ist nur fußläufig und informell über Feldwege möglich. Wie und ob ein Lückenschluss erfolgt, sollte geklärt werden.

Nahversorgung

Zur Verbesserung der Nahversorgung muss jedoch bald ein geeignetes Gewerbeareal gefunden werden. Eine Erweiterung könnte ebenfalls im Bereich am Sportplatz entstehen. Ein Standort am östlichen Ortsausgang in der Fränkische Schweiz Straße wäre ebenfalls denkbar und als Ortsabrundung tragbar.

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 mit weiteren Mindernutzungen oder Leerständen von Ökonomiegebäuden - mit schwerwiegenden Folgen für die Ortskerne - gerechnet werden.

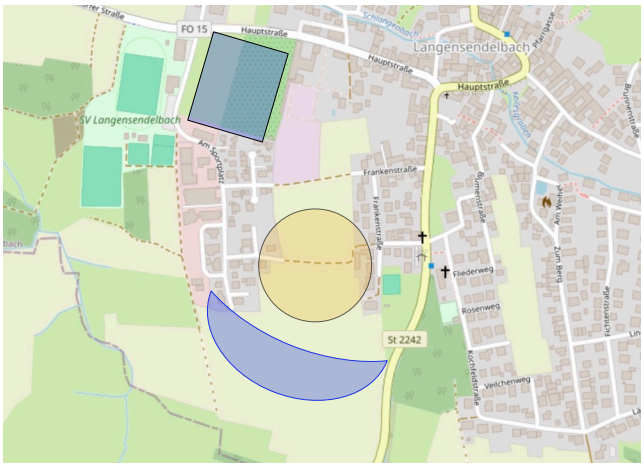
Immer mehr ungenutzte und damit ungepflegte und nicht instand gehaltene Stadel, Ställe und sonstige Nebengebäude werden das Ortsbild nach und nach negativ beeinflussen und die hochwertigen, anderweitig besser nutzbaren Flächen weiter besetzen.

Wenn der weiteren Erschließung und Besiedelung der Ortsränder Einhalt geboten werden soll, dann gilt es die Innenareale mit neuen Nutzungen zu versehen. Mit der Vorgabe, den ursprünglichen Dorfcharakter erhalten zu wollen, ist dies eine sehr schwierige Aufgabe, die planvoll angegangen und nur schrittweise umgesetzt werden kann.

Die Reaktivierung der Ortskerne muss größer gedacht werden, so dass insbesondere neue Nutzungsmöglichkeiten auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen entwickelt werden können.

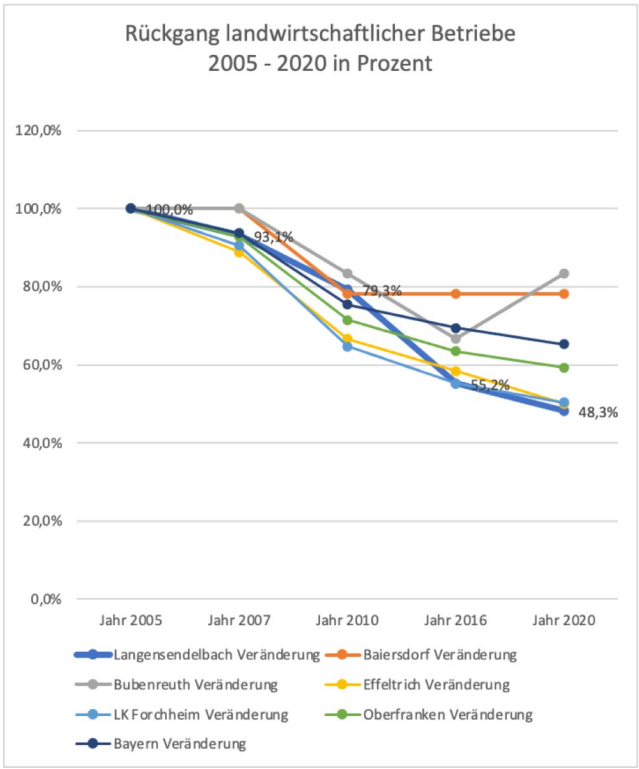
Über einen strategischen Rückbau- und Entwicklungsplan sollten nicht ortsbildprägende und nutzungstechnisch nicht mehr relevante Nebengebäude verortet und gelistet werden. Für diese Einzelgebäude oder Hofgruppen sollten dann intensivere Nutzungsstrukturen erarbeitet werden, mit dem Ziel mehr Wohnraum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

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

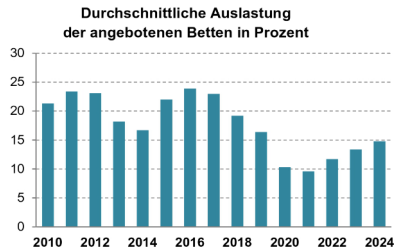


Erweiterung und Abrundung von Wohn- und Gewerbeflächen Langensendelbach, Quelle: openstreetmap.org, Grafik: msh stadtplanung GbR

Gewerbeflächen: Wohnflächen:



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



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

Umgriff des Sanierungsgebiets
Quelle: Resch + Stiefler, Bayreuth

Freizeit und Tourismus, Image und Kultur

Obwohl nahe am Ballungsraum und der fränkischen Schweiz gelegen, spielt der Tourismus in der Gemeinde eine untergeordnete Rolle. Seit 2025 gibt es nur noch zwei Beherbergungsbetriebe, daher sind die Übernachtungszahlen gering. Die Auslastung der Gästebetten war im Verhältnis zum Landkreis unterdurchschnittlich und schwankend. Auch die Erholung nach der Corona-Pandemie verlief langsamer als im oberfränkischen Durchschnitt. Die Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt nur etwa 30% des bayerischen Durchschnitts, was auf einen höheren Prozentsatz von Durchreisenden hindeutet. Entwicklungen hin zu einem stärkeren Tourismusstandort konnten nicht festgestellt werden, obwohl dies durch die örtliche Nähe zu Städten wie Erlangen oder Nürnberg denkbar wäre.

Kultur- und Freizeitangebote werden vielfach durch die örtlichen Vereine und kirchlichen Institutionen angeboten. In beiden Gemeindeteilen schaffen sie zahlreiche Möglichkeiten, um Gemeinschaft und Miteinander zu erleben. Bräuningshof und Langensendelbach haben zwei Freiwillige Feuerwehren und 13 Vereine, teilweise mit Unterabteilungen. Die Institutionen leisten auch wichtige Jugendbildungsarbeit und Gesundheitsförderung durch freiwilliges Engagement und Ehrenamt.
Obwohl für größere kulturelle Veranstaltungen die mittleren und großen Nachbarstädte schnell erreichbar sind, fehlen nach der Schließung des Gasthaus Zametzer in der Gemeinde geeignete Räume für etwas größere Veranstaltungen. Auch Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jüngere sind nur wenige vorhanden. Hier besteht dringender Nachholbedarf.
In der kleinen Gemeinde herrscht ein familiäres Umfeld, in dem man sich untereinander kennt und hilft. Diese Qualität lässt sich zwar schwer quantifizieren und vermarkten, wird aber in den Rückmeldungen von Onlinebefragung und Expertengesprächen als zentra wichtiger integrativer und positiver Faktor der Lebensqualität in der Gemeinde erwähnt.

Durch die Positionierung als ruhiger Wohnstandort sind extrovertierte Image- und Werbemaßnahmen nicht vordringlich notwendig.
Bereits der Relaunch der Homepage der Gemeinde verbesserte die mediale Präsenz, Außenwirkung und Nutzerfreundlichkeit. Die kleine Gemeindeverwaltung steht, verstärkt durch die Übertragung und Spezifizierung staatlicher Aufgaben, grundsätzlich vor wachsenden Aufgaben, die eigentlich nur durch eine personelle Verstärkung abgemildert werden könnten.

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.

Quelle:
Gemeinde Langensendelbach, Homepage

Übergeordnete Ziele aus bestehenden Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2023 und Regionalplan Region Oberfranken West (4) 1995 mit Teilfortschreibungen bis 27.06.2023

Die beiden Planungswerke beschreiben übergeordnete Entwicklungsziele für das Land Bayern (LEP) und detaillierter für die Region Oberfranken West (RP) und sind auch für die Gemeinde Langensendelbach verbindlich und rechtsgültig. Als Überblick werden hier in verkürzter Form einige besonders relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms wiedergegeben.
Da die Gemeinde Langensendelbach einerseits dem ländlichen Raum angehört, gleichzeitig aber direkt an den Verdichtungsraum entlang der Regnitz-Achse angrenzt, sind für die Gemeinde Ziele aus den beiden Raumzonen „ländlicher Raum“ und „Verdichtungsraum“ relevant und es ergeben sich erweiterte 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.

Ziele für die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (gekürzt)

- Die Daseinsvorsorge soll in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt werden.
- Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit, möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt werden.
- Die eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt und weiterentwickelt werden.
- Die landschaftliche und kulturelle Vielfalt soll gesichert werden.
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt werden durch:
  - günstige Standortbedingungen
  - neue Erwerbsmöglichkeiten wie dezentrale Energie und regionale Rohstoffe
  - Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Produktion
  - Ausbau der Vermarktung regionaler Produkte und Handwerk.
- Den Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll Rechnung getragen werden durch:
  - zeitlich flexible, bedarfsgerechte öffentliche Verkehrsmittel
  - Stärkung und Entwicklung der Ortskerne

Ziele für die Entwicklung von Verdichtungsräumen (gekürzt)

- Das Gesamtverkehrsnetz ist im Rahmen von verkehrsträgerübergreifenden, interkommunalen Verkehrskonzepten funktions- und umweltgerecht auszubauen.
- 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.



Übergeordnete Ziele aus bestehenden Planungen und Vorgaben

VU „Ortskernerneuerung Langensendelbach“

Büro 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, ein Rahmenplan erstellt und das Sanierungsgebiet „Ortskern Langensendelbach“ förmlich festgelegt. Viele der damals formulierten Ziele für die Neuordnung sind im Grunde heute noch gültig.
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.
Während im Sanierungsgebiet einige Leuchtturmprojekte wie der Dorfplatz im öffentlichen Raum umgesetzt wurden, konnten weitere für das dörfliche Erscheinungsbild wichtige Projektvorschläge von 1999, 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 leider gering. 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 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.

Ziele der VU 1999

Verkehr:
- Entschärfen des Konfliktpotentials Verkehr 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.

Quelle: Resch + Stiefler, Bayreuth

Information und Partizipation der Öffentlichkeit

Die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit erfolgte über mehrere Schritte und Beteiligungsformen. Eine grundlegende Information zu ISEK und der Fortschreibung der VU wurde über die Homepage der Gemeinde ausgegeben. Kommunale Akteure und Gemeinderatsmitglieder waren zu einem Experten- und Multiplikatorengespräch eingeladen.
Auf der Grundlage der dabei erarbeiteten ersten Ergebnisse wurde eine offene Onlinebefragung durchgeführt, die getrennt nach den beiden Ortsteilen ausgewertet werden konnte. In einem weiteren Schritt bestand im Rahmen eines Bürgerworkshops die Möglichkeit, weitere Hinweise und Wünsche einzubringen und bisherige Ergebnisse zu überprüfen.

Die Themen wurden jeweils in den fünf vorgegebenen Handlungsfeldern behandelt:

- **Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld**
- **Verkehr und Öffentlicher Raum**
- **Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren**
- **Handlungsfeld Kultur und Freizeit**
- **Gewerbe, Handel, Gastronomie**
- **Energie, Ökologie, Infrastruktur**



Arbeitsgruppen beim Experten- und Multiplikatorengespräch



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

Experten- und Multiplikatorengespräch

25.01.2024, Rathaus Langensendelbach

Die 17 Teilnehmer listeten, in vier Gruppen aufgeteilt, Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Gefahren der Gemeinde auf und machten Projekt- und Maßnahmenvorschläge, die in einer gemeinsamen Runde vorgestellt und bepunktet wurden.
Die Gruppen kamen oft auf ähnliche Schwerpunkte und Ergebnisse. Handlungsbedarf besteht nach Meinung der Teilnehmer hauptsächlich in den Bereichen „Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld“ sowie „Verkehr und öffentlicher Raum“.



Grafik Auswertungen : msh stadtplanung GbR

Das Experten- und Multiplikatorengespräch wurde als erster Schritt für den weiteren Dialog zur Gemeindeentwicklung angesehen. Die erarbeiteten Themen wurden zusammengefasst und dienten als Grundlage für die weitere Bürgerbeteiligung (z.B. der Onlinebefragung).
Neben der allgemein hohen Zufriedenheit wurden Defizite besonders im Handlungsfeld Gebäude, Wohnen und Wohnumfeld benannt. Vor allem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum (Grundstücke und Wohnungen) wurde 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 wurden die fehlenden Möglichkeiten bei Seniorenwohnen und -betreuung angesprochen. Förderfähige und bezahlbare Lösungen sollen dazu entwickelt werden.

Onlinebefragung

Im gesamten Monat März 2024 führte die Gemeinde eine Onlinebefragung durch. 627 Personen besuchten die Seite, 441 Besucher nahmen teil und 400 Teilnehmer schlossen die Umfrage ab – das entspricht etwa jedem achten Bewohner. 21,5 % der Teilnehmenden kamen aus Bräuningshof, 76,75 % aus Langensendelbach und 1,75 % von außerhalb der Gemeinde.
Über neun Hauptfragen wurden Einschätzungen und Meinungen zu Stärken und Schwächen, möglichen eigenen und kommunalen Maßnahmen sowie Angaben zu Wohn- und Arbeitsort angefragt.


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 10 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/1793028/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

Die Ergebnisse aller Teilnehmenden wurden zusammengefasst. Eine getrennte Auswertung nach Ortsteilen erfolgte nur bei erkennbar signifikanten Abweichungen der beiden antwortenden Bewohnergruppen.
Auffällig war, dass eine Vielzahl von Einschätzungen aus Bräuningshof schlechter ausfiel als aus Langensendelbach. Die schlechtere Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die weiter entfernte Gesundheitsversorgung dürften dafür maßgeblich verantwortlich sein.

Ergebnisse der Onlinebefragung (Zusammenfassung)

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

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,
- 46,35% der Teilnehmenden (oder 127 Personen) sehen die Notwendigkeit in nächster oder näherer Zukunft Sanierungen vorzunehmen.

Interesse an Förderprogrammen

- Von den sanierungswilligen Eigentümern 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.

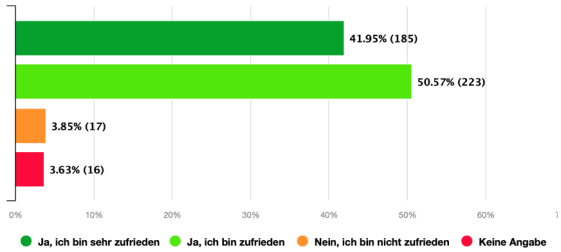
Wohnungsgrößen auch zukünftig oft passend

- 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 fünften 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.

Beispiel Frage 1:
Ich wohne gerne in der Gemeinde Langensendelbach…







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

Bürgerworkshop ISEK

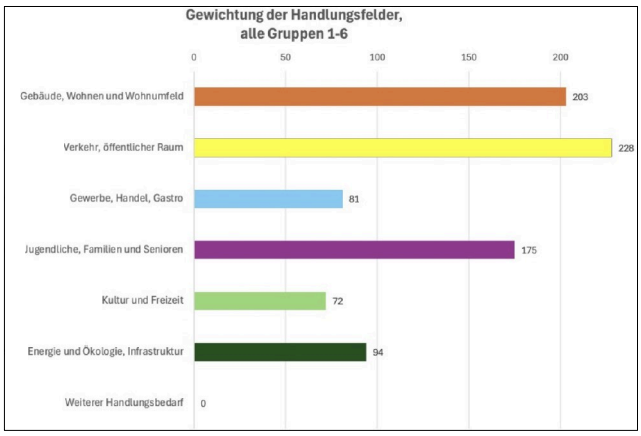
05.12.2024, Schützenheim Langensendelbach, 18.30 Uhr

Zum Bürgerworkshop ISEK waren alle Bürgerinnen und Bürger über die örtlichen Medien informiert worden. 36 Teilnehmende waren der Einladung gefolgt und diskutierten in sechs Arbeitsgruppen, die bereits in der Onlineumfrage und dem Experten- und Multiplikatorengespräch erarbeiten Unterlagen. Eine Arbeitsgruppe bestand komplett aus jungen Erwachsenen, die sich für die Gemeinde engagieren wollen. Die Teilnehmenden ordneten die Vorschläge in sechs Handlungsfelder und priorisierten Projektvorschläge.

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.

Die meisten Bewertungspunkte der anwesenden Teilnehmenden erhielten folgende Projekte:

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.



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

Zehn weitere Vorschläge haben zwischen 25 und 30 Projektpunkte erhalten und wurden 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**
Nahversorgung, Gewerbe, Gastronomie sichern, ausbauen				3	1		**4**
Radwegenetz (Effeltrich, Marloffstein)					3	1	**4**

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

B. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Langensendelbach“

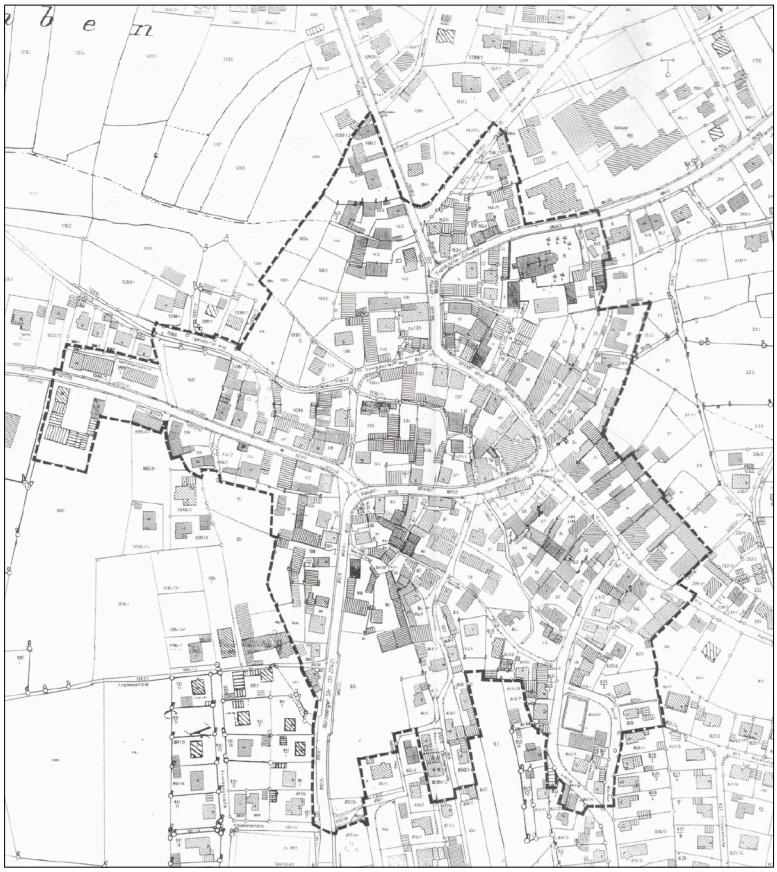
Überprüfung und Aktualisierung
Nach der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen im Ortskern von Langensendelbach wurde 1999 ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, das in dieser Form bis heute unverändert beibehalten wurde.

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.

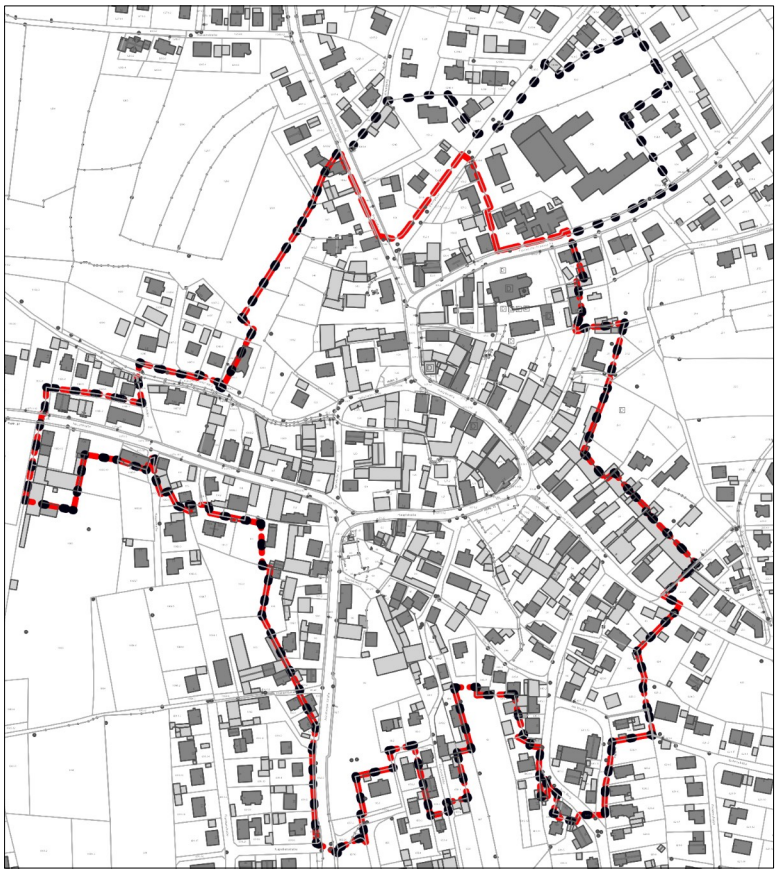
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ISEK und Fortschreibung VU 2026
Das bestehende Sanierungsgebiet von 1999 wurde auf vorhandene Defizite hin untersucht. Da aber auch neu entstandene Problemlagen erkannt wurden, wird von einer Fortführung des Sanierungsgebietes ausgegangen.

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

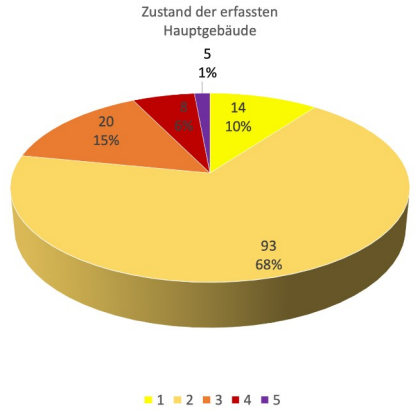


Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ISEK und Fortschreibung VU, 2026, Planausschnitt
Quelle: msh stadtplanung GbR

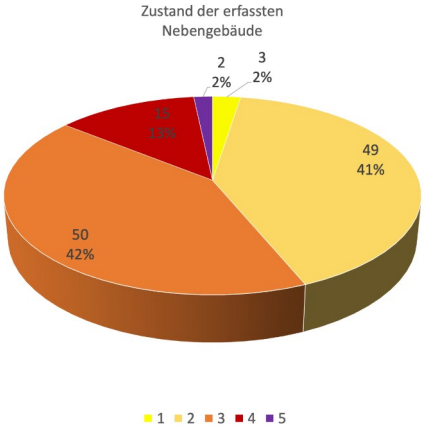
Sanierungsgebiet Langensendelbach - Bestandsaufnahme und Analyse



Ortsbegehungen
Bild: msh stadtplanung GbR



Zustand der erfassten Hauptgebäude im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR



Zustand der erfassten Nebengebäude im Sanierungsgebiet
Quelle: 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.

Situation Hauptgebäude

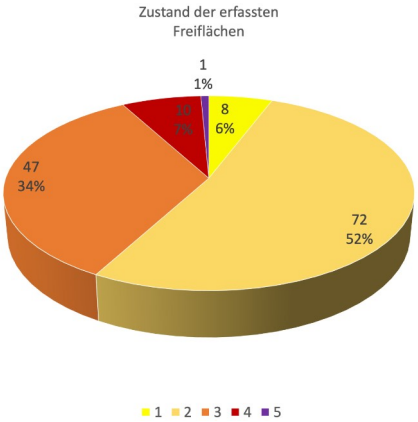
Der Zustand der Hauptgebäude wurde mit einem Anteil von 78% als sehr gut bis gut bewertet. Es besteht somit nur für weniger als ein Viertel der Hauptgebäude ein sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf. 15% der Hauptgebäude weisen einen überschaubaren sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf auf, der meist durch 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.

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

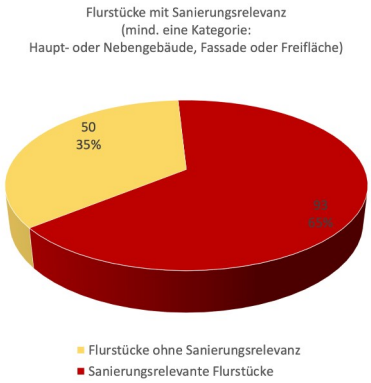
In der Zusammenschau der Zustände von Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen ergibt sich eine Gesamtsanierungsrelevanz von 65%. Dabei wurden jene Grundstücke als sanierungsrelevant gezählt, bei denen mindestens eines der drei Untersuchungsbereiche (Hauptgebäude, Nebengebäude, Freifläche) als sanierungsrelevant 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

B. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



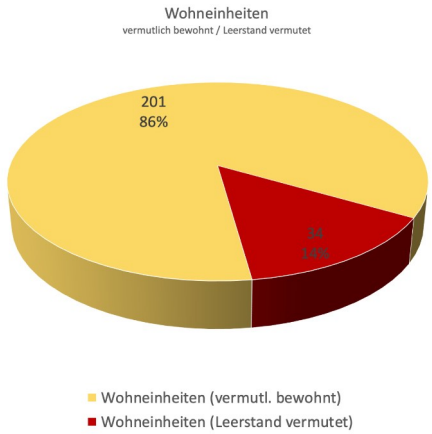
Gesamtsanierungsrelevanz der Flurstücke im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

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.

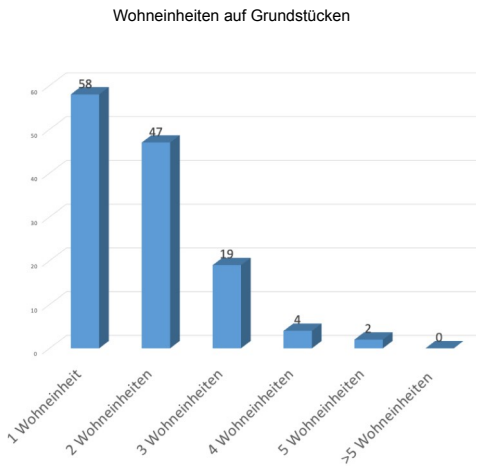
Wohn- und Gewerbeeinheiten - Leerstand

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



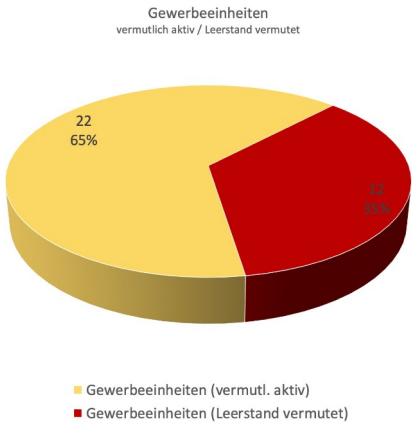
Zustand der erfassten Wohneinheiten im Sanierungsgebiet, Leerstand
Quelle: msh stadtplanung GbR



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.

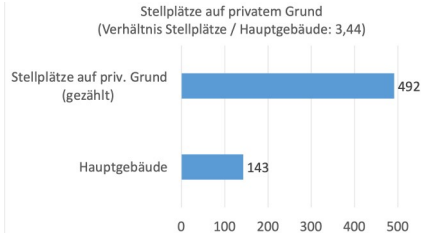
Bei den Gewerbeeinheiten ist die Leerstandsquote mit den vor Ort ermittelten 35% noch deutlich höher. Da die Zahl der Gewerbeeinheiten und Verkaufsstellen im Sanierungsgebiet aber noch nie besonders hoch war, ist diese Tatsache im Ortsbild nur an wenigen Stellen auf den ersten Blick auffällig und wurde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



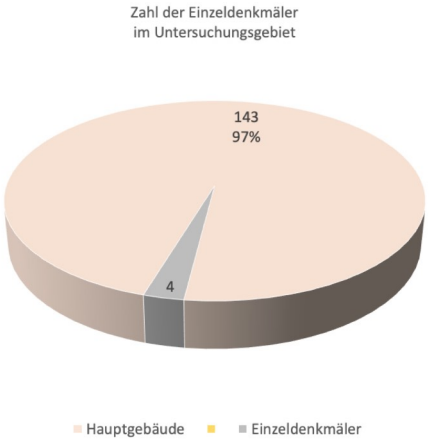
Stellplätze auf privatem Grund im Sanierungsgebiet
Quelle: msh stadtplanung GbR

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

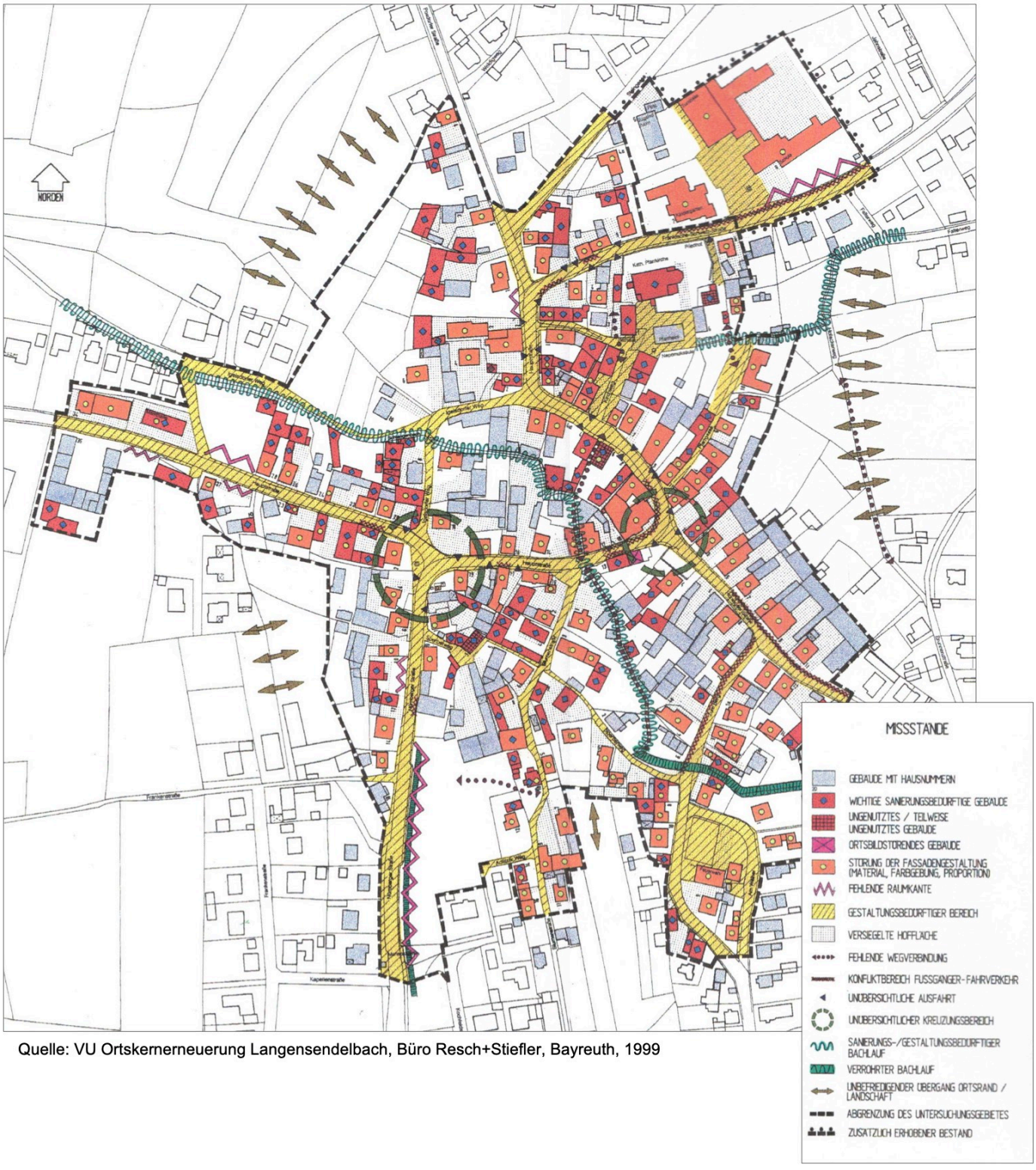
Obwohl Langensendelbach auf eine bald 1000-jährige Geschichte zurückblicken kann (erste Erwähnung 1062), sind nur 4 in der Denkmalliste verzeichnete Einzeldenkmäler im Ort vorhanden (siehe dazu auch Kapitel Denkmalschutz S. 18). Trotzdem wirkt der Ort durch die vorhandene Baustruktur und die Lage am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



Zahl der Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet Langensendelbach
Quelle: msh stadtplanung GbR

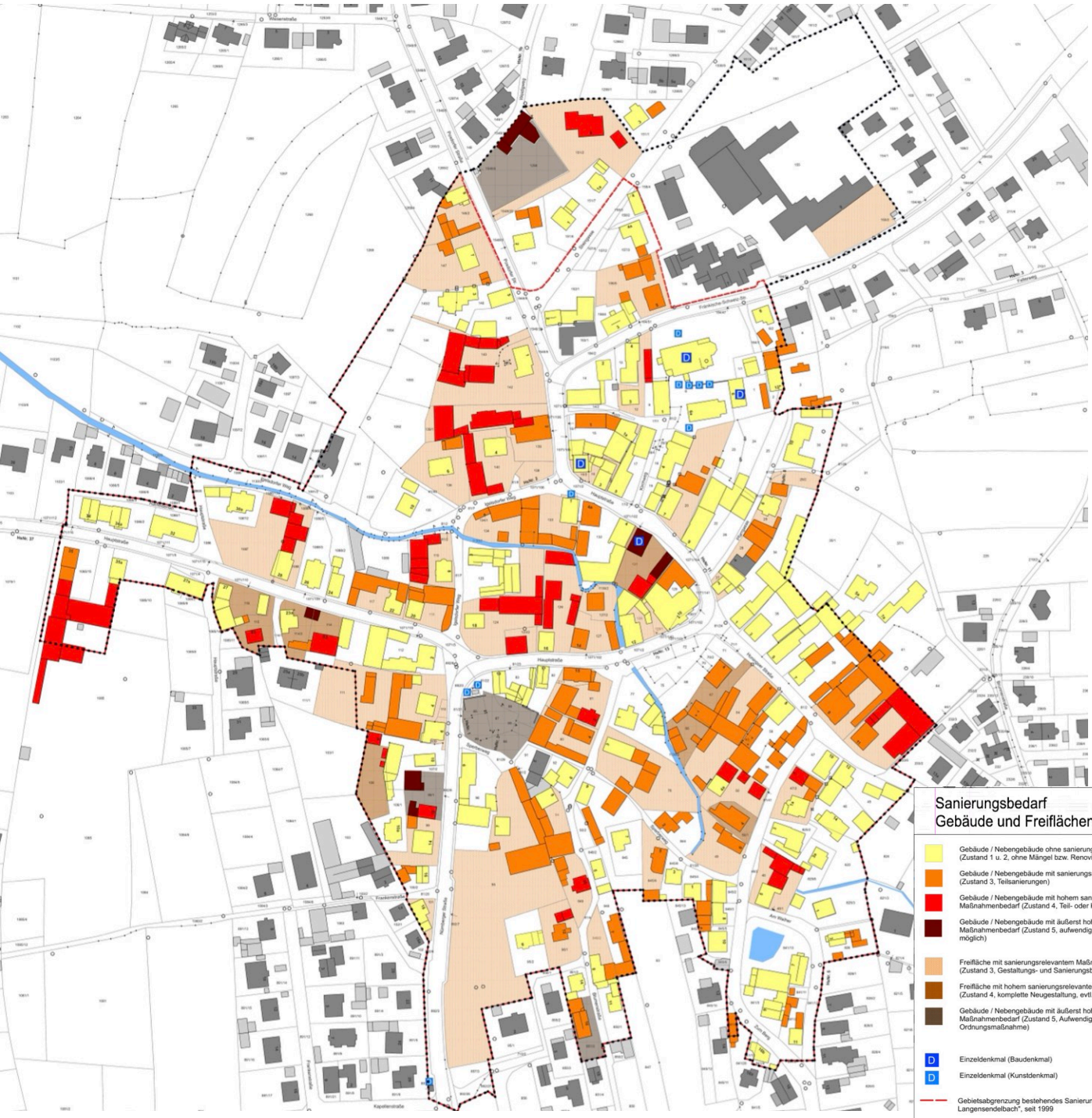
B. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Vergleich:
Zustand und Maßnahmenbedarf
Gebäude und Freiflächen 1999

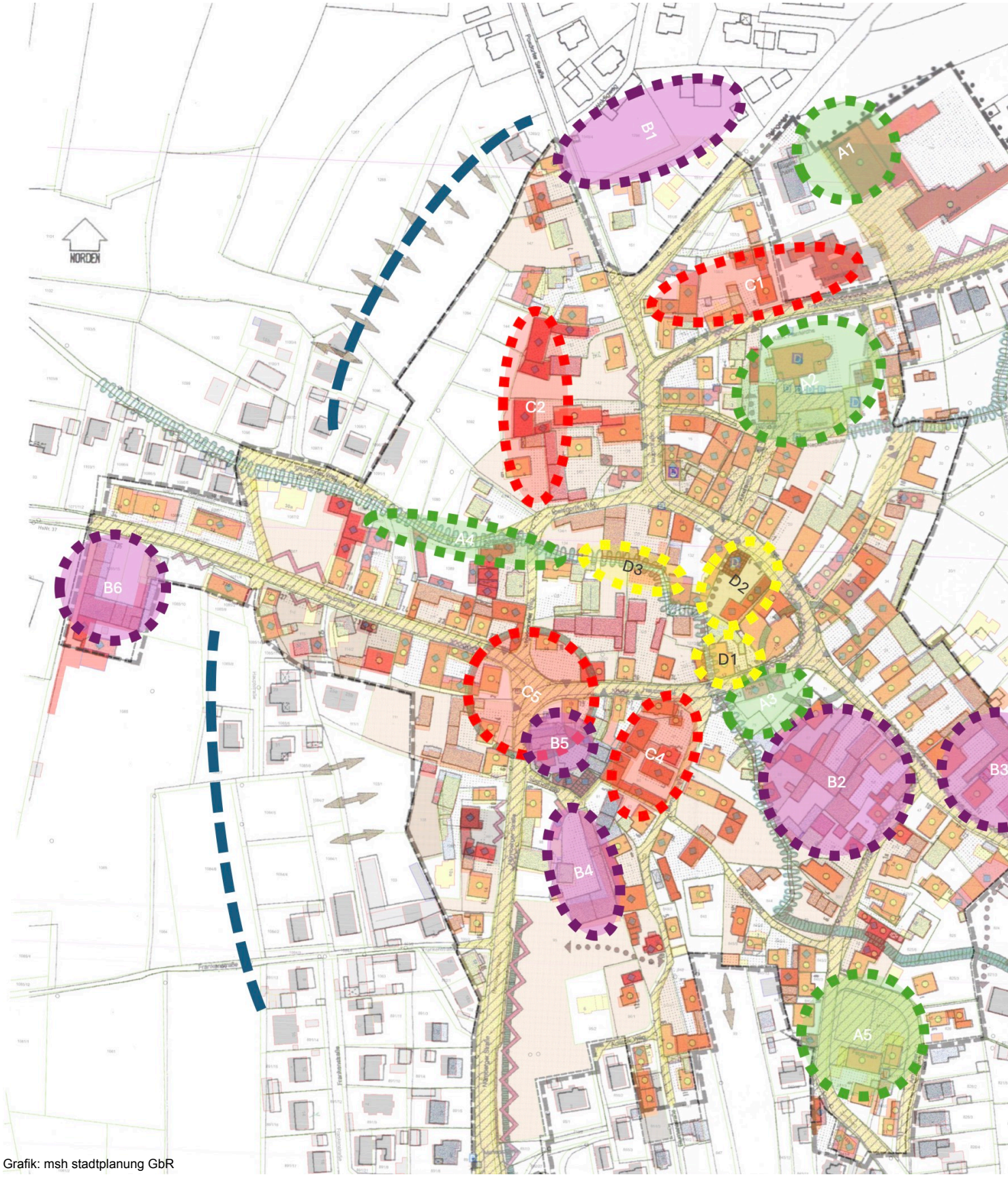


Quelle: VU Ortskernerneuerung Langensendelbach, Büro Resch+Stiefler, Bayreuth, 1999

Zustand und Maßnahmenbedarf Gebäude und Freiflächen 2026



Vergleich: Heutiger Zustand mit VU von 1999



Grafik: msh stadtplanung GbR



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

Situationsvergleich mit Veränderungen des Sanierungsbedarfs 1999 / 2025

A — Bereiche mit verbesserter Situation oder Zustand

B — Bereiche mit neu entstandenem Handlungsbedarf

C — Bereiche weiterhin bestehendem und vergrößertem Handlungsbedarf

D — Bereiche mit akutem Handlungsbedarf

Beibehaltung der maximalen Siedlungsgrenze

C. Sanierungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen

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

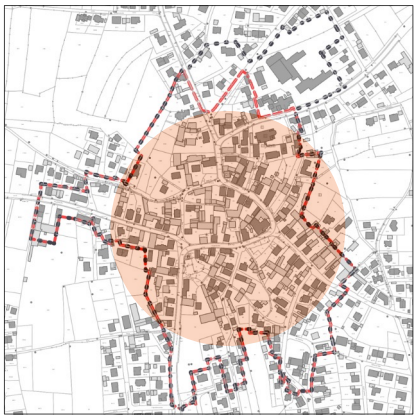
- Raum für Begegnung schaffen
- Leerstand minimieren / Nutzungskonzepte für ehemalige Hofstellen / Baulandmodell
- Ganzheitliches Verkehrskonzept
- Hochwasserschutz
- Wohnmöglichkeiten für „mittleres Alter“ und „Junges Wohnen“
- Nahversorgung, Gewerbe, Gastronomie sichern
- Radwegenetz

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**

C. Sanierungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen

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

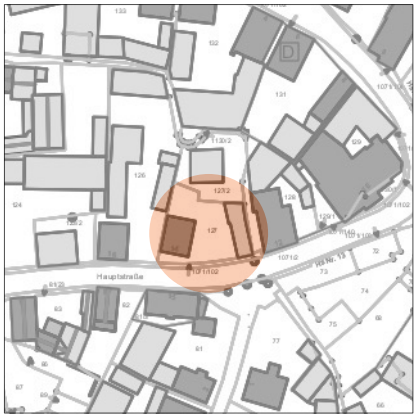
Situation:
Zahlreiche Liegenschaften im kommunalen Eigentum sind in sanierungsrelevantem Zustand oder entsprechen nicht mehr den geforderten Standards.
Entwicklungsziele:
Schrittweise Ertüchtigung der Gebäude und Anlagen
Aufgaben:
Sanierung der Grundschule, Sanierung der Kitas in Langensendelbach und 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:

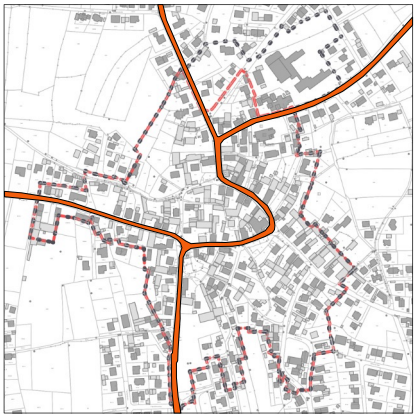
Reaktivierung vorhandener, erschlossener Areale, ortsverträgliche Intensivierung der Wohnnutzung in den Kernbereichen, Einhaltung der bisherigen Bebauungsgrenzen, Ausweisung von weiterem Bauland nur für Einheimische, nur mit Baugebot.

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:

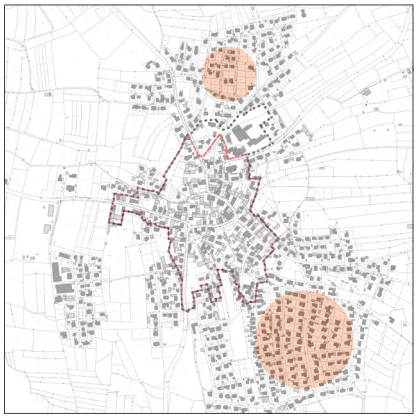
Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten in den Kernbereichen auf Tempo 30 für Teile der St 2242 und FO15.

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:

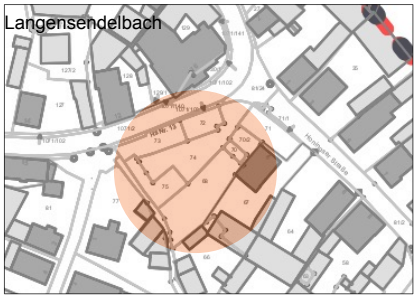
Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Bewohner, mit Schwerpunkt Kinder und ältere Menschen, z.B. barrierefreie Gestaltung, sichere Übergänge, Verweilbereiche mit Begrünung und Beschattung, Straßenspielzonen (siehe dazu Broschüre „Straßenraumgestaltung für Kinder und ältere Menschen“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

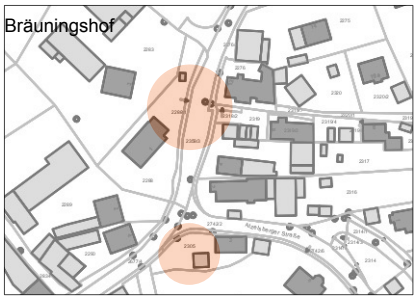
Aufgaben:

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:

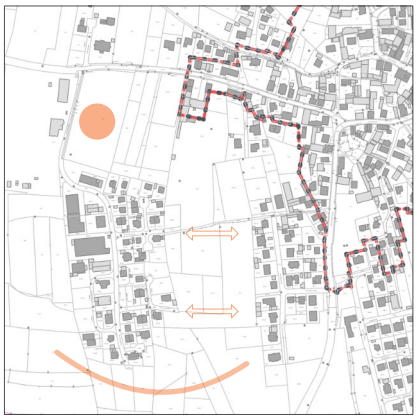
Die Basisversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde nur in Langensendelbach noch gegeben (Bäckerei, Lebensmittelgeschäft) aber absehbar nicht mehr gewährleistet. In Bräuningshof ist keine örtliche Versorgungsmöglichkeit vorhanden.

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

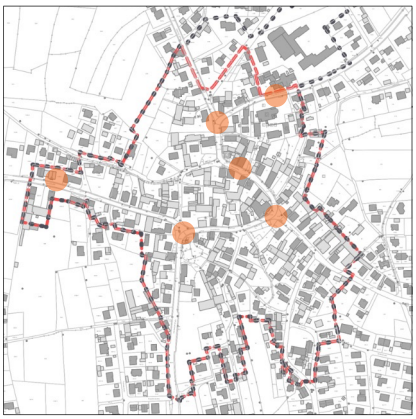
Situation:

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.

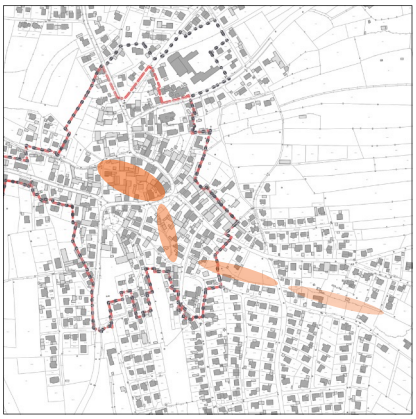
Aufgaben:

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).

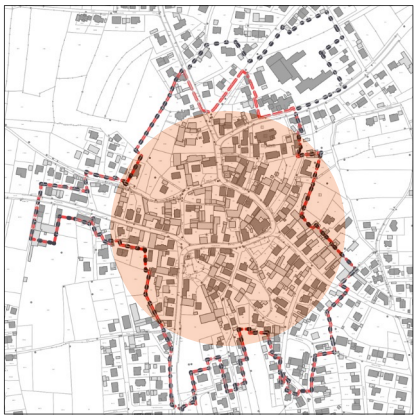
Entwicklungsziele:

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



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

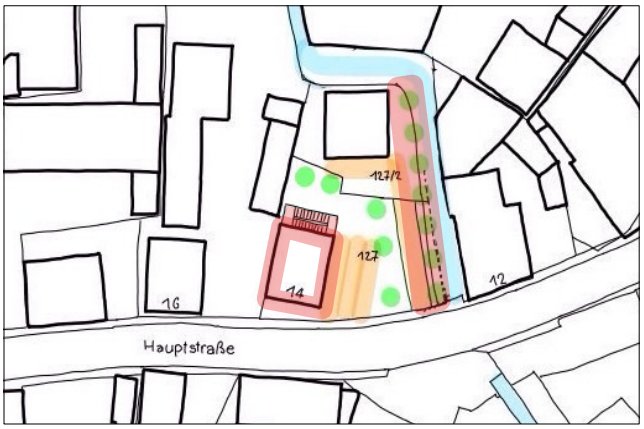
Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14

Im Juni 2025 konnte die Gemeinde aus einer Zwangsversteigerung heraus das Anwesen Hauptstraße 14 erwerben. Das Grundstück grenzt an der Ostseite an den Schlangenbach, der an dieser Stelle die Hauptstraße unterquert und dann, eingepfercht an Nebengebäuden und Schuppen vorbei, den Siedlungskern unter dem Igelsdorfer Weg hindurch, in Richtung Westen verlässt.

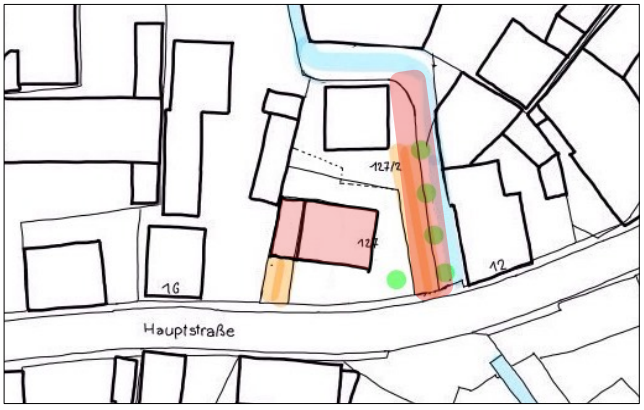
Da von dem Gewässer bei starken Niederschlägen eine extreme Hochwassergefahr ausgeht, soll mit dem Erwerb des Grundstücks Hauptstraße 14 der Einstieg in weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geschafft und gleichzeitig eine sinnvolle Nach- oder Neunutzung für Hauptgebäude und Grundstück gefunden werden. Da komplizierte Grundstücksverhältnisse vorliegen, wurden mehrere Umsetzungsvarianten aufgezeigt um den Entscheidungsprozess voranzubringen



Variante 1: Minimalvariante Weiterführung Hochwasserschutz



Variante 2: Junges Wohnen im Ortskern, Gebäudesanierung und Hochwasserschutz



Variante 3: Privatisierung, Neubau und Hochwasserschutz



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

Entwicklung Ortskern, Hauptstraße 14

Umsetzungsbeispiele für Bibliotheken / Versammlungsräume in historischen Ortskernen



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



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

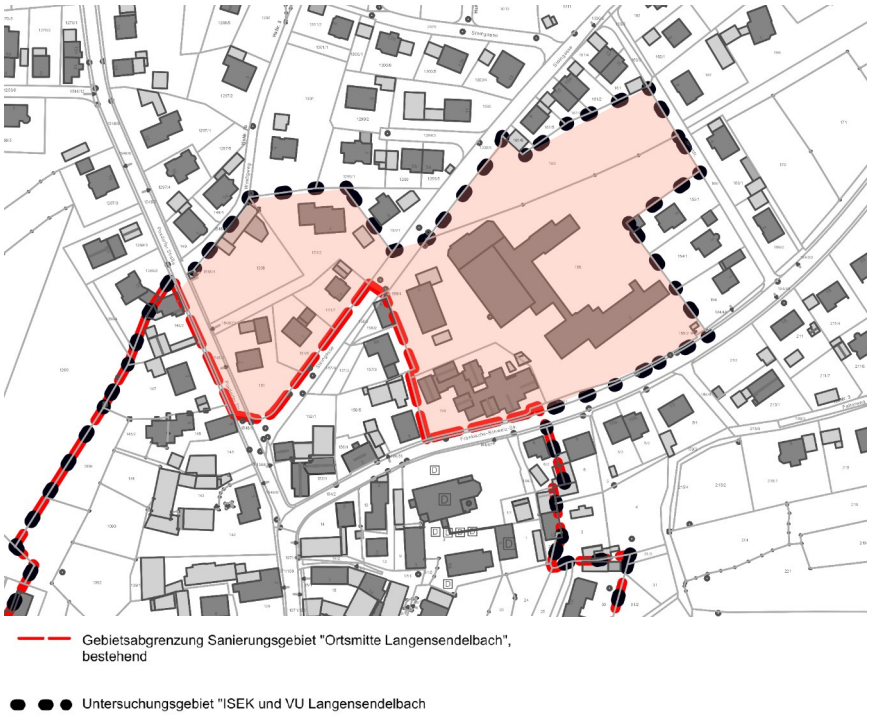
Abschließende Empfehlungen

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)

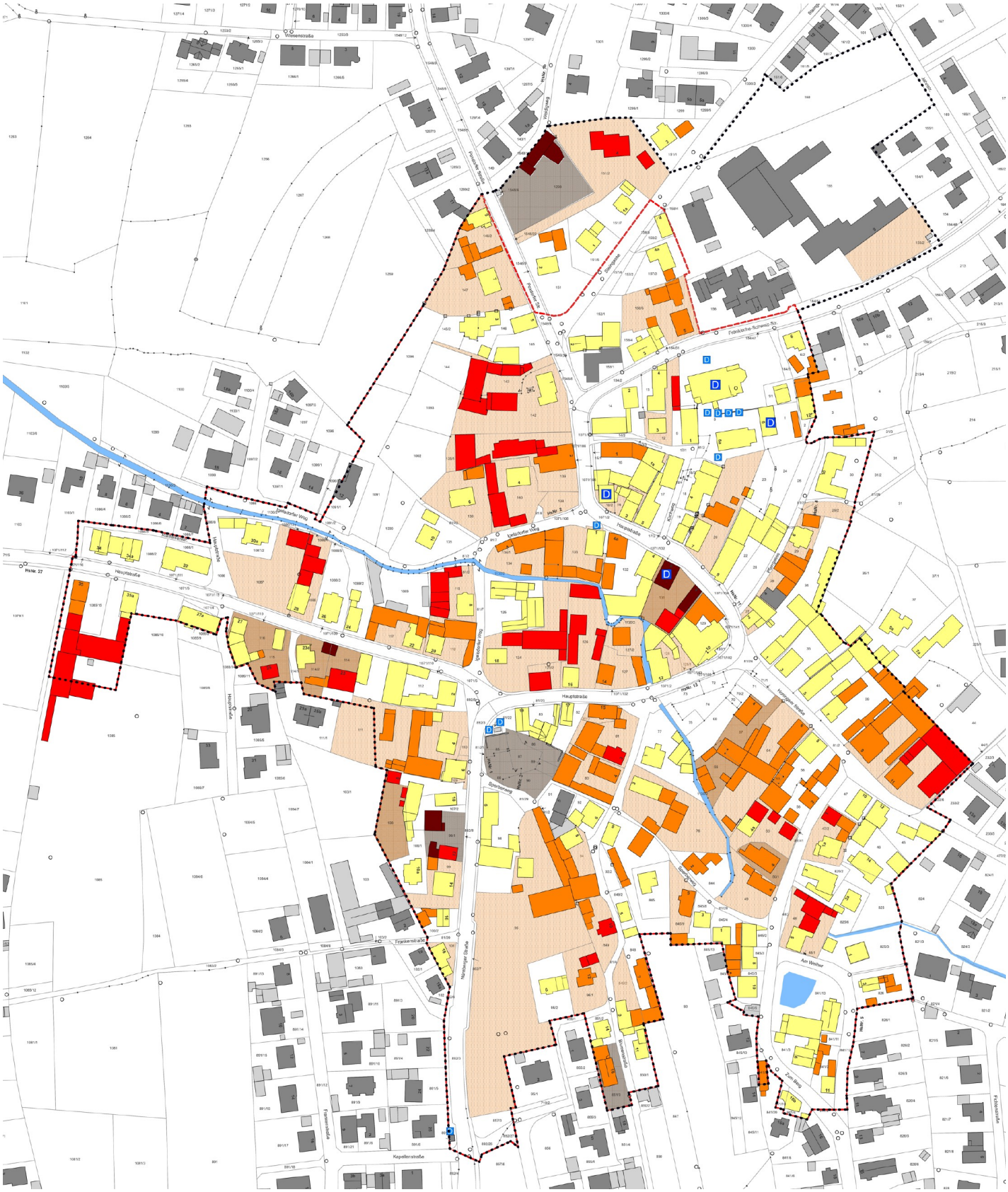
D Einzeldenkmal (Baudenkmal)

D Einzeldenkmal (Kunstdenkmal)

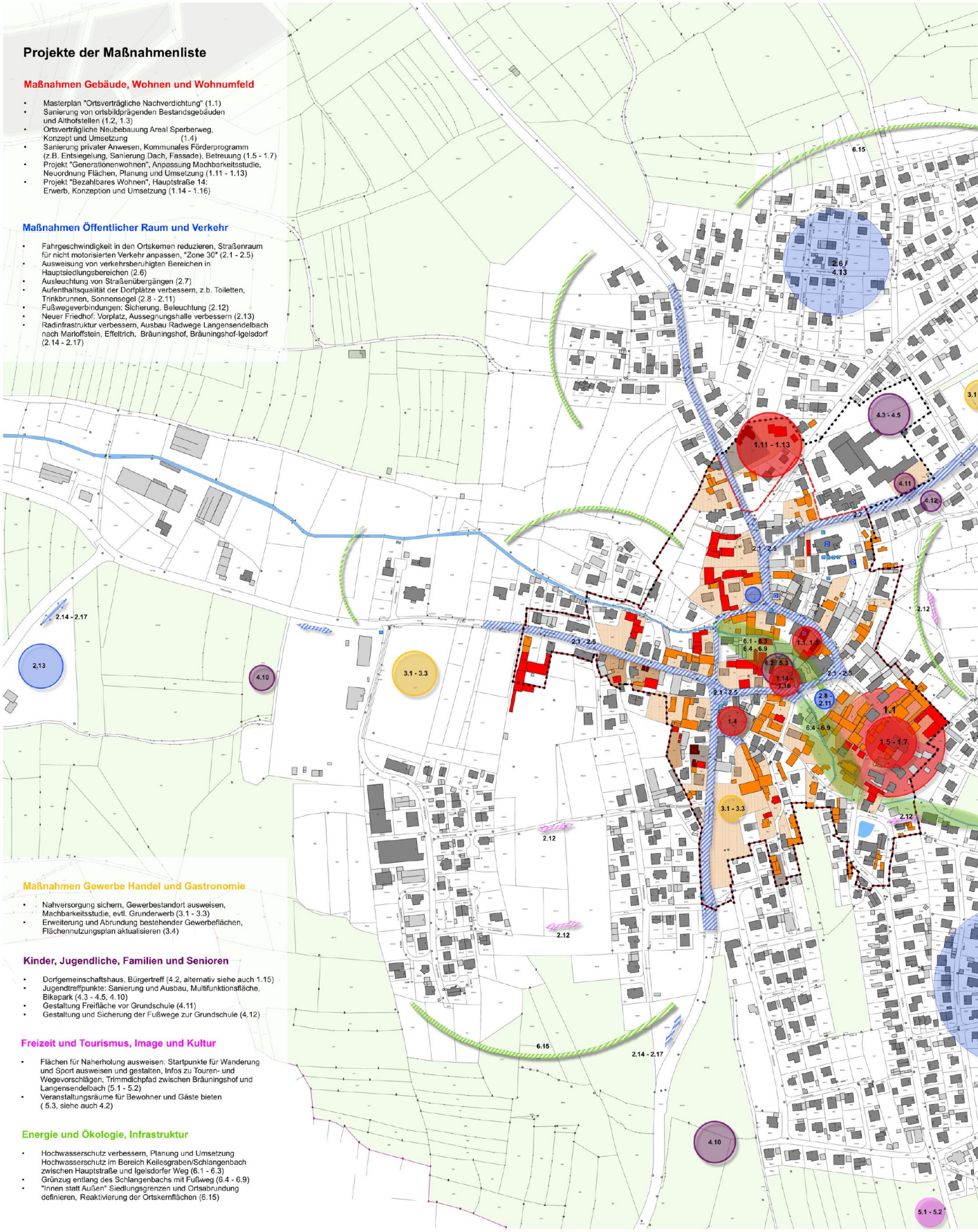
Gebietsabgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Langensendelbach", seit 1999

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

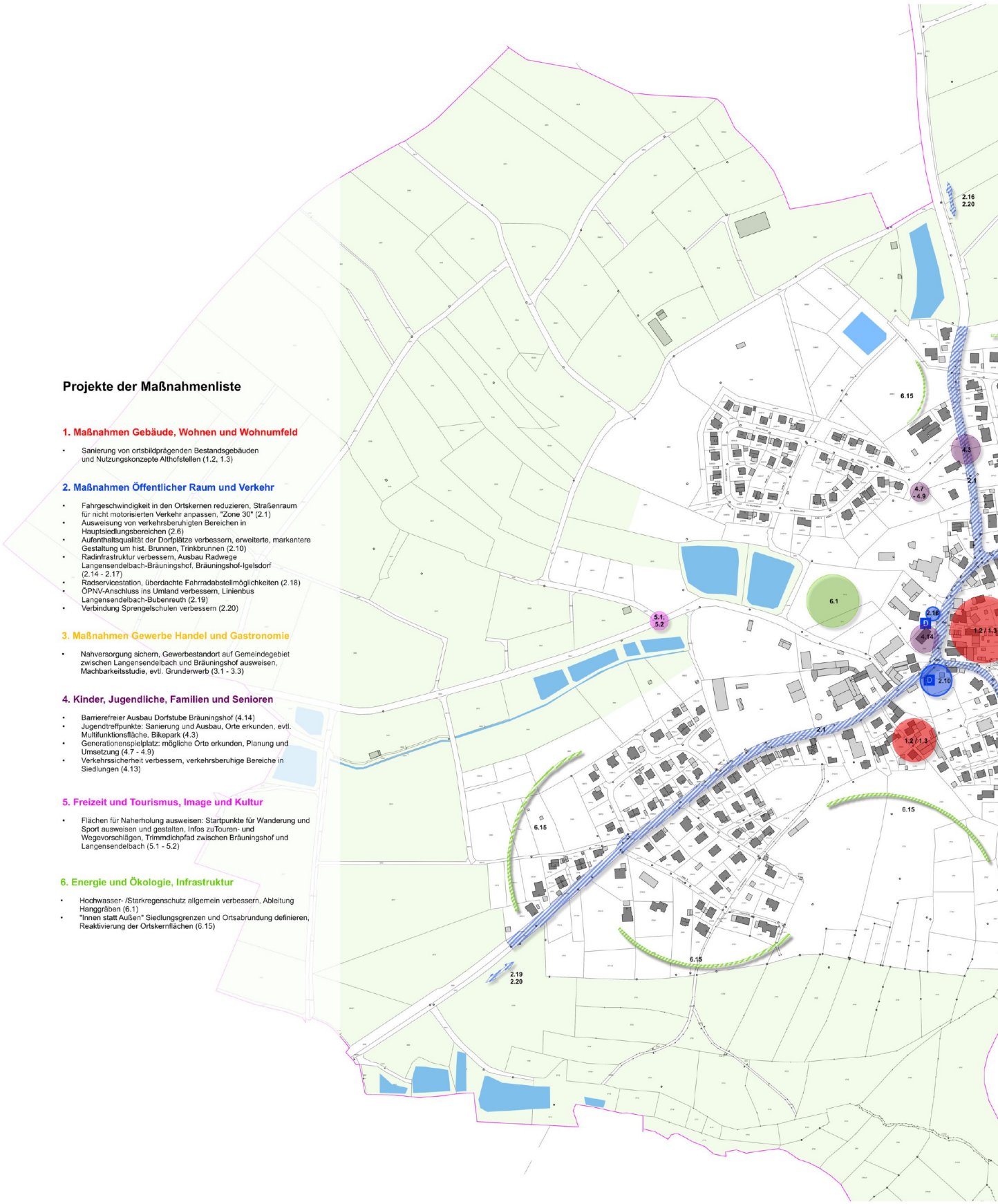
Auftraggeber:
Gemeinde Langensendelbach
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

Bearbeiter:
msh stadtplanung GbR
Türkeistraße 19
90518 Altdorf bei Nürnberg

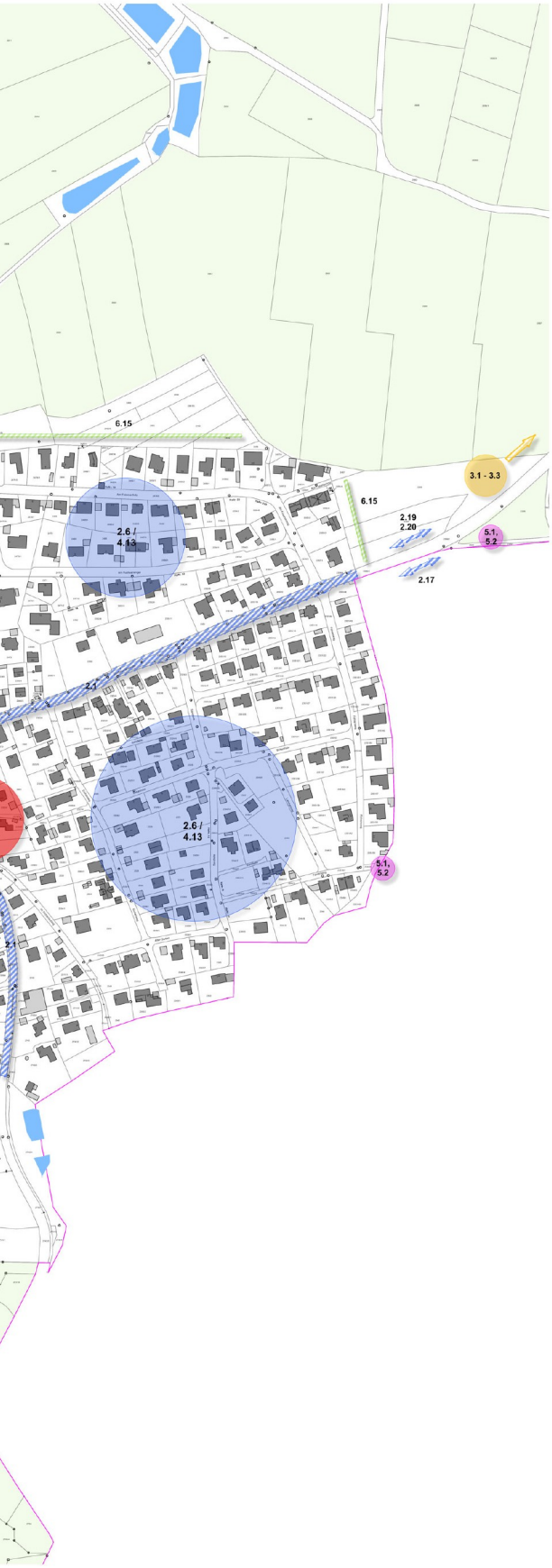
www.msh-stadtplanung.de

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 Beraten Betreuen

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

Reproduktionen oder Kopien, auch ausschnittsweise, sind nur für den privaten Bereich erlaubt oder bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Herausgebers.
Gemeinde Langensendelbach, Kirchweg 1, 91094 Langensendelbach

Im Juli 2026



Gemeinde Langensendelbach
Kirchweg 1
91094 Langensendelbach

www.langensendelbach.de