

**Bebauungspläne Nr. 11, 12, 13 „Dorfkern Linau“**  
Gemeinde Linau

**DOKUMENTATION**

**Informations- und Dialogworkshop**  
zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

14. April 2026, 18:30 Uhr bis 21:45 Uhr  
Gemeindezentrum Linau  
Kuhdrift 5, 22959 Linau



## Gliederung

---

1. Begrüßung und Einstieg .....	2
2. Input (vgl. Präsentation in der Anlage).....	3
3. Workshop .....	5
4. Fazit und Zusammenfassung.....	12
5. Ausblick und Abschluss .....	13

### 1. Begrüßung und Einstieg

Zu Beginn der Veranstaltung haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, die ihrer Meinung nach schönsten und ortsbildtypischen Gebäude mit Klebepunkten auf einem Luftbild zu markieren. Es kommt zu vielen Übereinstimmungen, sowohl innerhalb der Abstimmung auf dem Luftbild als auch mit der Ortsbildanalyse.

Herr BGM Spogis begrüßt die Teilnehmenden, gibt einen kurzen Rückblick zum bisherigen Prozess und beantwortet einzelne Rückfragen zum Format der Veranstaltung. Anschließend übergibt er das Wort an Frau Mahnke. Sie benennt die Ziele sowie den Ablauf des Workshops und erläutert ihre Rolle als Moderatorin.

### Teilnehmende

- ca. 65 Bürgerinnen + Bürger

### Verwaltung:

- Herr Spogis, Bürgermeister Gemeinde Linau
- Herr Rexin, Leitung Bauamt, Amt Sandesneben-Nusse

### Stadtplaner\*innen und Moderation vom Büro Architektur + Stadtplanung:

- Herr Schwormstede, Herr Gomes Martinho, Frau Mahnke, Frau Riedel

### Ziele der Veranstaltung

---

- Information und Erläuterung der Ortsbildanalyse
- Information über die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und Erläuterungen der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplänen
- Erfassen der Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und gemeinsamer Austausch

## 2. Input (vgl. Präsentation in der Anlage)

Herr Gomes Martinho stellt die dem B-Plan zugrundeliegende Ortsbildanalyse des Dorfkernes der Gemeinde Linau vor. Dann erläutert er den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Er macht deutlich, dass die Veranstaltung die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB darstellt, auf Grundlage des Vorentwurfs.

Anschließend erläutert Herr Gomes Martinho die **Ziele der Planung**. **Als Diskussionsgrundlage für den Workshop wurden Festsetzungsvorschläge** einschließlich möglicher gestalterischer Regelungen erarbeitet.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wird das **Ziel** verfolgt,

- die dörflich-historische Bebauungsstruktur und ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten, wobei die dörfliche Nutzungsstruktur gesichert und entwickelt werden soll,
- einen baulich-gestalterischen Rahmen für zukünftige Neu- und Umbauten festzulegen, um einen Verlust des gut erhaltenen dörflichen Ortsbilds durch eher städtische Neubauten, Baustrukturen und Materialien zu vermeiden.
- die ortsbildprägenden Gehölz- und Grünstrukturen, inklusive der Vorgärten, und die Verzahnung dieser mit der Landschaft zu erhalten.

Während des Vortrags werden durch die Teilnehmenden Rückfragen gestellt, die durch die Planer und den Bürgermeister beantwortet werden und hier zusammengefasst wieder gegeben werden:

## Ablauf

### Teil 1 – Einstieg:

- Input zu Anlass und Ziel der drei Bebauungspläne
- Kurze Vorstellung der Ortsbildanalyse
- Kurze Einführung in die Festsetzungsvorschläge der drei Bebauungspläne

### Teil 2 – Workshop:

- Tisch 1: B-Plan Nr. 11 „Nördlicher Dorfkern Linau“
- Tisch 2: B-Plan Nr. 12 „Südlicher Dorfkern Linau“
- Tisch 3: B-Plan Nr. 13 „Westlicher Dorfkern Linau“

### Teil 3 – Ergebnisse:

- Präsentation der Ergebnisse
- Ausblick und Abschluss



- **Was ist die Notwendigkeit und der Mehrwert der Aufstellung der Bebauungspläne?**

Der Mehrwert der Planung besteht in der Sicherung des attraktiven Ortsbildes und der dörflichen Bebauungsstruktur. Die zukünftige bauliche Entwicklung im Ortskern Linaus lässt sich mit Bebauungsplänen zielgerichteter steuern als über den § 34 BauGB, der derzeit planungsrechtliche Grundlage ist. Zudem lassen sich mit Bebauungsplänen auch gestalterische Festsetzungen treffen, die nicht über § 34 BauGB geregelt werden können. Außerdem unterliegen Genehmigungen über § 34 BauGB immer dem Ermessensspielraum der Bau genehmigungsbehörde ohne Einflussmöglichkeit der Gemeinde.

- **Wie wurden die Grenzen der Geltungsbereiche definiert?**

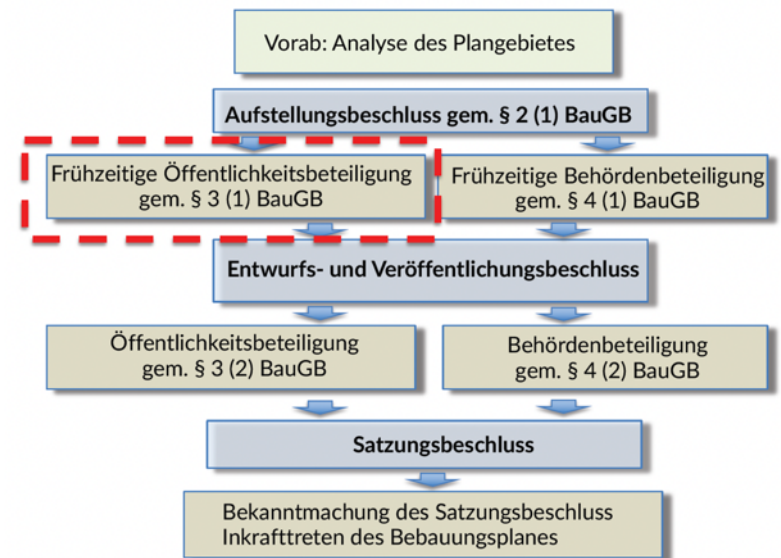
Die Grundlage für die Geltungsbereiche ist die vorhergehende Ortsbildanalyse. Die Geltungsbereiche wurden entsprechend der Bebauungsstruktur definiert, können aber im weiteren Verfahren bei Erfordernis angepasst werden. Auch aufgrund möglicher Befangenheit von Mitgliedern der Gemeindevertretung erfolgt die Aufteilung in drei Geltungsbereiche, damit die Gemeindevertretung bei den jeweiligen Bebauungsplänen beschlussfähig bleibt. Außerdem unterscheiden sich die Geltungsbereiche in ihrer städtebaulichen Struktur.

- **Müssen historische Gebäude erhalten werden? Wann gilt der Bestandsschutz?**

Sofern kein Denkmalschutz besteht, müssen historische Gebäude nicht zwingend erhalten werden; es gibt kein Bestandserhaltungsgebot. Die Bebauungspläne dienen in erster Linie der Sicherung der städtebaulichen Struktur bzw. des Ortsbildes bei Neubauten. Vorhandene Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Das bedeutet, dass diese, auch wenn sie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, in ihrer derzeitigen Gestalt erhalten und bspw. saniert werden können.

- **Gibt es weitere Beteiligungsmöglichkeiten im weiteren Verfahren?**

Derzeit findet zu den Vorentwürfen die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB statt. Zum Entwurf der Bebauungspläne wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ein weiteres Mal beteiligt. Es wird die Möglichkeit bestehen, dann ein weiteres Mal Stellungnahmen zu den B-Plan-Entwürfen abzugeben. Bgm Spogis bietet an, dass ein weiterer Workshop zur Konkretisierung der Festsetzungen noch vor dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss stattfindet.



### 3. Workshop

Frau Mahnke lädt die Teilnehmenden ein, an den Arbeitstischen vertieft in die Inhalte der drei Bebauungspläne einzusteigen, um Vor- und Nachteile der bisherigen Festsetzungsvorschläge zu diskutieren und Vorschläge für Veränderungen zu machen. Es besteht die Möglichkeit, die Bebauungspläne zu hinterfragen und ggf. nachzuschärfen.

Die drei Tische sind thematisch wie folgt aufgeteilt:

- **Tisch 1: Bebauungsplan Nr. 11 „Nördlicher Dorfkern Linau“**  
Herr Schwormstede (A+S)
- **Tisch 2: Bebauungsplan Nr. 12 „Südlicher Dorfkern Linau“**  
Herr Gomes Martinho, Frau Riedel (A+S)
- **Tisch 3: Bebauungsplan Nr. 13 „Westlicher Dorfkern Linau“**  
Frau Mahnke (A+S)

Als Diskussions- und Arbeitsgrundlagen liegen vor:

- Analyseplan zur Ortsbildanalyse
- der bisherige Arbeitsstand der B-Plan-Vorentwürfe
- Fotos zur Bestandssituation



## Bebauungsplan Nr. 11 „Nördlicher Dorfkern Linau“

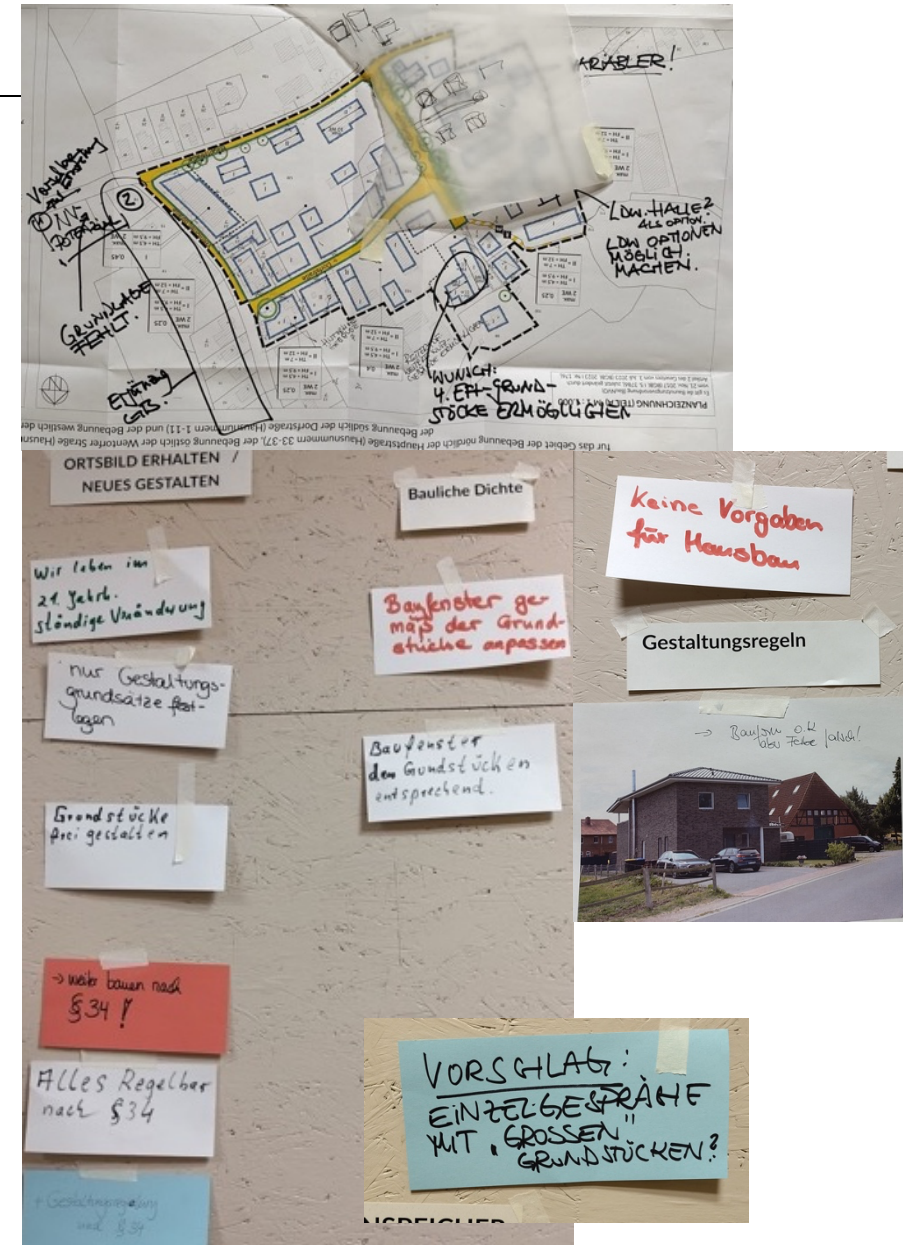
(Moderation Herr Schwormstede)

### Ortsbild erhalten / Neues gestalten

- Im Bebauungsplan sollen **Entwicklungsoptionen** offener gehalten werden. Es wird kontrovers diskutiert, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist oder ob zukünftige Entwicklungen ausschließlich über § 34 BauGB gesteuert werden sollten.
- Einerseits wird es für den Neubau von Gebäuden als **wichtig** angesehen, möglichst **keine Vorgaben** zu treffen. Andererseits wird jedoch im Hinblick auf die **Gestaltungsregelungen** vorgeschlagen, Grundsätze für die Gestaltung festzulegen, wobei aber dennoch Freiheiten für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erforderlich sind. Im weiteren Verfahren sollte eine Kompromisslösung für einen gestalterischen Rahmen angestrebt werden.

### Innenentwicklung und bauliche Dichte

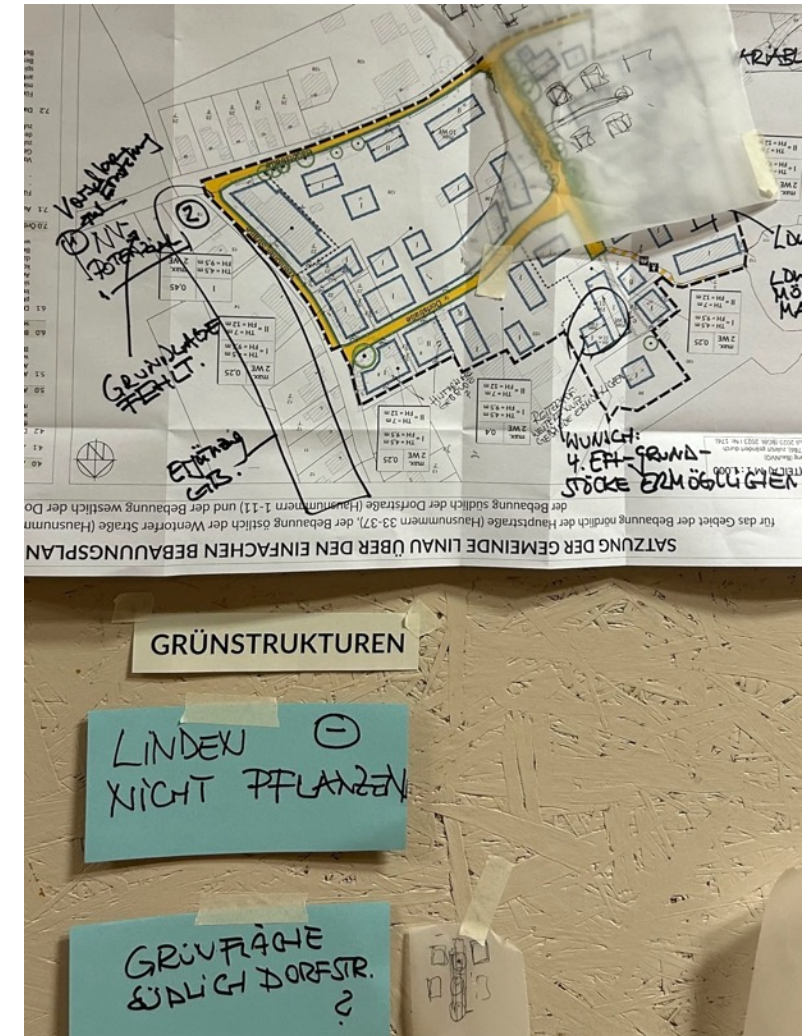
- Es wird vorgeschlagen, den **Geltungsbereich** des Bebauungsplans um die Gebäude östlich der Wentorfer Straße zu erweitern, da die Bebauungsstruktur in diesem Bereich stark der im bisherigen Geltungsbereich ähnelt und hier gleichzeitig Optionen zur Nachverdichtung gesehen werden.
- Da die bisherigen **Baufenster** überwiegend als für zu klein erachtet werden, wird vorgeschlagen, diese zu vergrößern, um mehr **Flexibilität** für die Linauer Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu schaffen. So sollen die Baugrenzen auf Flurstück 43/5 (Dorfstraße 16a, b und c) und Flurstück 99 (Dorfstraße 10) so angelegt werden, dass variabelere Bebauungsmöglichkeiten entstehen.



- Ebenso werden mehr **Optionen für die Landwirtschaft** gewünscht. Beispielhaft zu nennen sind hierbei das Flurstück 2/1 (Dorfstraße 14), auf dem die landwirtschaftlichen Nutzungen und Gebäude unabhängig von den überbaubaren Flächen zulässig sein sollen, sowie das Flurstück 103 (Dorfstraße 6), wo weitere Nutzgebäude zugelassen werden sollten.
- **Weiteres Vorgehen:** Es wird vorgeschlagen, auch **Einzelgespräche** mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ausgewählter Grundstücke zu führen, um hier Entwicklungsabsichten und Festsetzungen im Detail zu besprechen und zu konkretisieren.

### Grünstrukturen

- Bei Abgang von bestehenden Bäumen soll in der Auswahl eines Ersatzes darauf geachtet werden, dass keine Linden gepflanzt werden.
- Außerdem wird angeregt, die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche/Wiese südlich der Dorfstraße als innerörtliche dörfliche Freifläche zu erhalten und (zumindest zum Teil) unbebaut zu lassen.

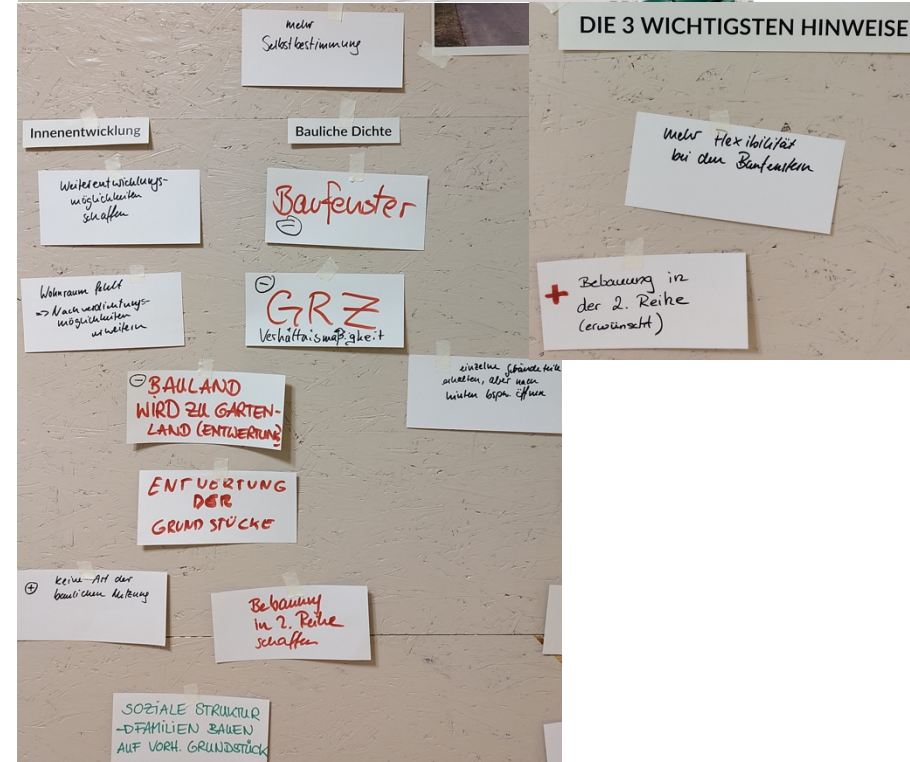


## Bebauungsplan Nr. 12 „Südlicher Dorfkern Linau“

(Moderation Herr Gomes Martinho)

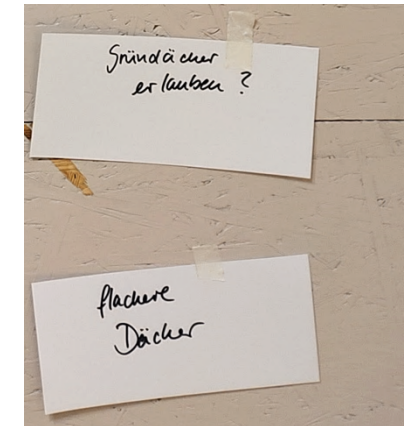
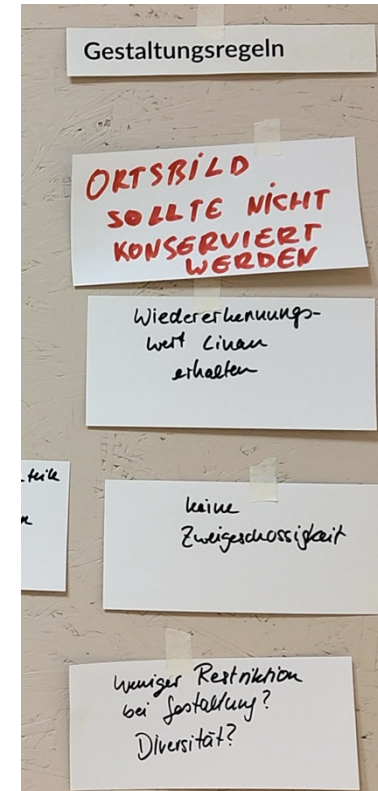
### Innenentwicklung und bauliche Dichte

- Es wird begrüßt, dass die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wird, um eine höhere **Flexibilität der Nutzungen** zu ermöglichen. Diese soll weiterhin nach § 34 BauGB geregelt werden.
- Die bisher vorgeschlagenen Baufenster (= überbaubare Grundstücksflächen) werden überwiegend als zu klein und unflexibel erachtet. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraums und dem damit verbundenen Wunsch nach mehr Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich. Es wird vorgeschlagen, zwar einzelne ortsbildprägende Strukturen zu erhalten, jedoch in den hinteren Grundstücksbereichen (Zweite-Reihe-Bebauung), von der Straße abgewandt, größere Baufenster zu ermöglichen.
- Bei **größeren / zusätzlichen Baufenstern** können z.B. auch die Kinder / Eltern auf dem Grundstück ein Haus errichten.
- Bei der Diskussion des **Maßes der baulichen Nutzung** wird angeregt, dass bei zukünftigen Neubauten keine Zweigeschossigkeit ermöglicht und stattdessen an **eingeschossigen Gebäuden** festgehalten werden sollte.
- Ebenso wird angeregt, die **GRZ zu erhöhen**, um mehr Nachverdichtungsoptionen zu schaffen. Die GRZ von 0,25 wird als zu niedrig erachtet.



## Gestaltungsregeln

- Es besteht Uneinigkeit darüber, wie stark das Ortsbild Linaus planungsrechtlich gesichert werden sollte:
  - Zum einen wird angeregt, das Ortsbild nicht zu konservieren. Entsprechend werden sich weniger Restriktionen bei den Gestaltungsregeln gewünscht, um mehr **Diversität** zuzulassen.
  - Zum anderen wird angeregt, den **Wiedererkennungswert**/das Ortsbild von Linau zu erhalten. Dafür wird ein gestalterischer Rahmen benötigt.
- Es wird vorgeschlagen, auch flachere **Dächer** zuzulassen. Ebenfalls wird der Vorschlag geäußert, im Geltungsbereich auch Gründächer zu erlauben.

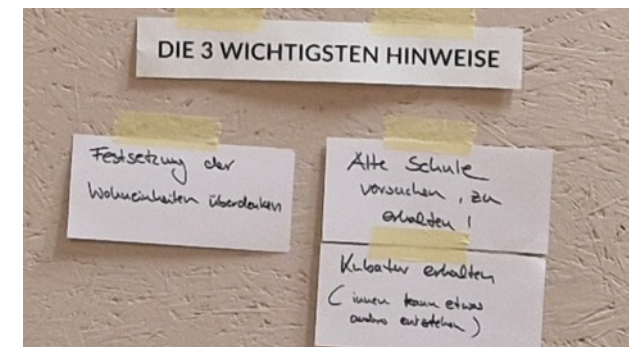
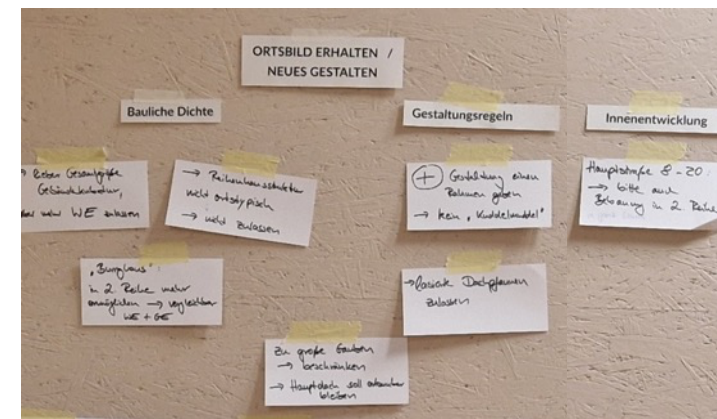
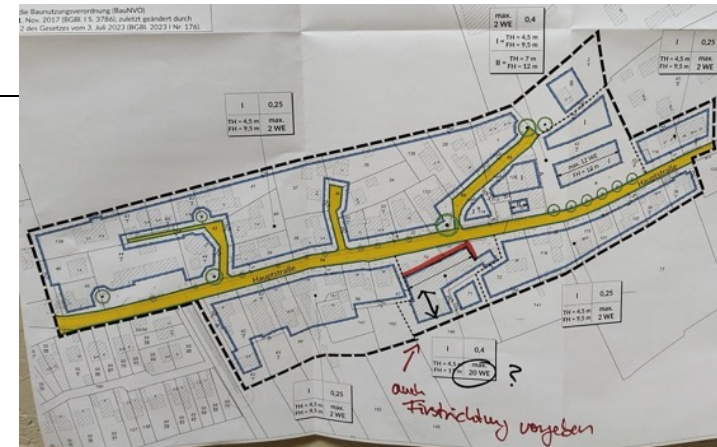


## Bebauungsplan Nr. 13 „Westlicher Dorfkern“

(Moderation Frau Mahnke)

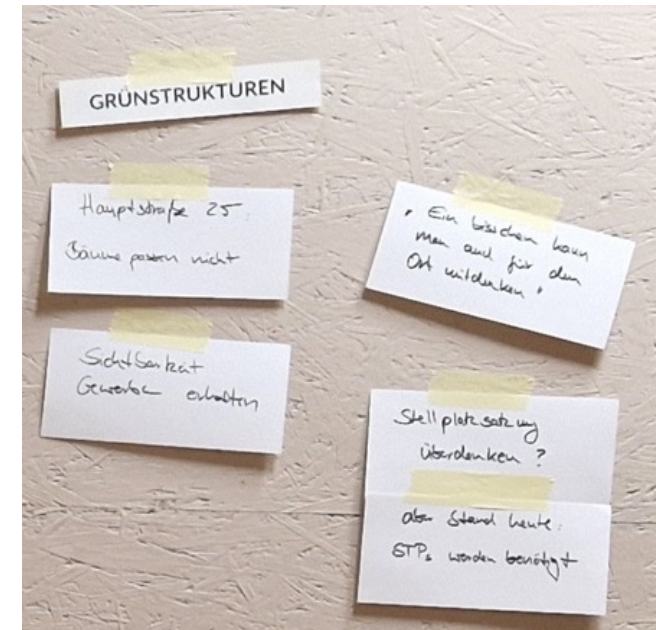
### Bauliche Dichte

- Es wird als **wichtig** erachtet, die zulässigen **Wohneinheiten** zu überdenken:
  - Für das Gebäude der alten Schule wurden z.B. die bisher errechneten 20 Wohneinheiten als zu hoch erachtet; insbesondere vor dem Hintergrund, dass dann auch entsprechend viele private Stellplätze realisiert werden müssten. Hier sollten eher weniger Wohneinheiten zugelassen werden.
  - Gleichzeitig wird angeregt, im übrigen Geltungsbereich analog zu Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten z.B. auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten zuzulassen.
- Eine **Reihenhausstruktur** wird als untypisch für das Ortsbild Linaus eingeschätzt, weshalb diese zukünftig nicht zugelassen werden sollte.
- Es wird angeregt, für das Flurstück 43/2 (Hauptstraße 25) in zweiter Reihe mehr Möglichkeiten hinsichtlich der Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten und einer möglichen Realisierung von Gewerbe im Erdgeschoss (ähnlich Bestandsgebäude Hauptstraße 25) zu schaffen.
- Für den südwestlichen Bereich der Hauptstraße (Hausnummern 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20) sollte ebenfalls eine **Bebauung in zweiter Reihe** ermöglicht werden, um eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Die alte Schule wird von vielen Teilnehmenden als ortsbildprägend empfunden. Es wird angeregt, die **Kubatur der alten Schule** in der Hauptstraße 22 möglichst zu erhalten; die Nutzungsmöglichkeiten sind dabei offen. Ebenfalls wird vorgeschlagen, zusätzlich auch die **Firststrichtung** des hinteren Gebäudeteils vorzugeben.



## Grünstrukturen

- Die für das Grundstück der Hauptstraße 25 festgesetzten alleeartigen **Baumpflanzungen** werden kritisch bewertet, da eine Einschränkung der Sichtbarkeit der gewerblichen Nutzungen befürchtet wird. Frau Mahnke entgegnet, dass die Sichteinschränkung bei der Pflanzung hochstämmiger Bäume gering ist. Zudem wird eine Verschattung durch Bäume bei sommerlicher Hitze als angenehm empfunden.
- Das Thema der **Stellplatzsatzung** wird in diesem Zusammenhang angesprochen. In der Diskussion wird die Notwendigkeit von zwei Stellplätzen je Wohneinheit, die in der Stellplatzsatzung festgesetzt wird, in Frage gestellt. Für das Gebäude der alten Schule würde das bei den bisher festgesetzten maximal 20 Wohneinheiten einen Bedarf von 40 Stellplätzen bedeuten. Es wird daher angeregt, die Stellplätze je Wohneinheit zu reduzieren. Es wird erwartet, dass der motorisierte Individualverkehr zukünftig an Bedeutung verliert, gleichzeitig aber auch geäußert, dass ausreichend Stellplätze heute noch benötigt werden.



## Gestaltungsregeln

- Es wird begrüßt, dass der Gestaltung ein **Rahmen** gegeben werden soll, um untypische Strukturen zu vermeiden.
- Für die **Dachgestaltung** wird vorgeschlagen, zu große Gauben zu beschränken, damit das Hauptdach erkennbar bleibt. Zudem sollen lasierte Dachpfannen zugelassen werden.
- Im Hinblick auf die **Fassadengestaltung** werden insbesondere die Fassaden des Gebäudes in der Hauptstraße 23 sowie der alten Schule in der Hauptstraße 22 als ortsbildprägend eingeschätzt, weshalb diese zukünftig erhalten werden sollten.



## 4. Fazit und Zusammenfassung

Im Ergebnis ist den Teilnehmenden trotz einiger Kritik und teilweise zu rigiden Vorgaben der B-Pläne die Sicherung des Charakters und Wiedererkennungswertes Linaus wichtig. So wird z.B. der Erhalt der alten Schule in der Hauptstraße 22 oder die Sicherung einer überwiegend eingeschossigen Bebauung befürwortet. Gleichzeitig sollen auch mehr und flexiblere Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

Positiv wird hervorgehoben, dass die **Art der baulichen Nutzung** nicht festgesetzt wird; hieran soll auch im weiteren Verfahren festgehalten werden.

Für das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die überbaubaren Grundstücksflächen soll durch die B-Pläne ein Rahmen entstehen, ohne die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu sehr einzuschränken. Nachverdichtungsoptionen im Sinne einer Innenentwicklung werden als wichtig erachtet. Flexiblere Baufenster werden gewünscht, um den Eigentümerinnen und Eigentümern Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Ebenso werden flexiblere Festsetzungen für die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude und Nutzungen gewünscht.

Die Erhöhung der maximal zulässigen **GRZ** wird angeregt, um eine verstärkte Innenentwicklung zu ermöglichen. Auch soll die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten überprüft werden.

Im Hinblick auf mögliche **Gestaltungsregelungen** werden unterschiedliche Vorstellungen geäußert:

- Einerseits soll ein Rahmen entstehen, der ortsbilduntypische Neubauten verhindert;
- andererseits soll möglichst viel Spielraum in der Gestaltung der privaten Grundstücke eingeräumt werden.

Hier soll im weiteren Verfahren ein möglicher Kompromiss angestrebt werden.



## 5. Ausblick und Abschluss

Frau Mahnke bedankt sich für die rege Teilnahme und konstruktive Diskussion.

Die Unterlagen zu den Vorentwürfen der drei Bebauungspläne werden im Anschluss der Veranstaltung im Internet unter

<https://www.amt-sn.de/verwaltung/amtliche-bekanntmachungen/>

veröffentlicht und können zusätzlich auch in Papierform während der Öffnungszeiten in der Amtsverwaltung Sandesneben-Nusse (Am Amtsgraben 4, 23898 Sandesneben) eingesehen werden.

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde nach der Veranstaltung auf den **22.05.2026** verlängert.

Die Anregungen und Inhalte des Informations- und Dialogworkshops werden in die Abwägung zu den drei Bebauungsplänen eingestellt. Sie fließen sofern möglich in die Ausarbeitung der Entwürfe ein. Bgm Spogis bietet an, dass vor dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Gemeindevertretung eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt werden soll.

Zum Abschluss bedankt sich Bürgermeister Herr Spogis bei allen Teilnehmenden für die Zusammenarbeit und den Austausch und schließt die Veranstaltung.



---

Für das Protokoll:

Karsten Schwormstede, Christiane Mahnke, Luis Gomes Martinho, Kim Riedel  
(A+S)

Architektur + Stadtplanung, Hamburg, 13. Mai 2026