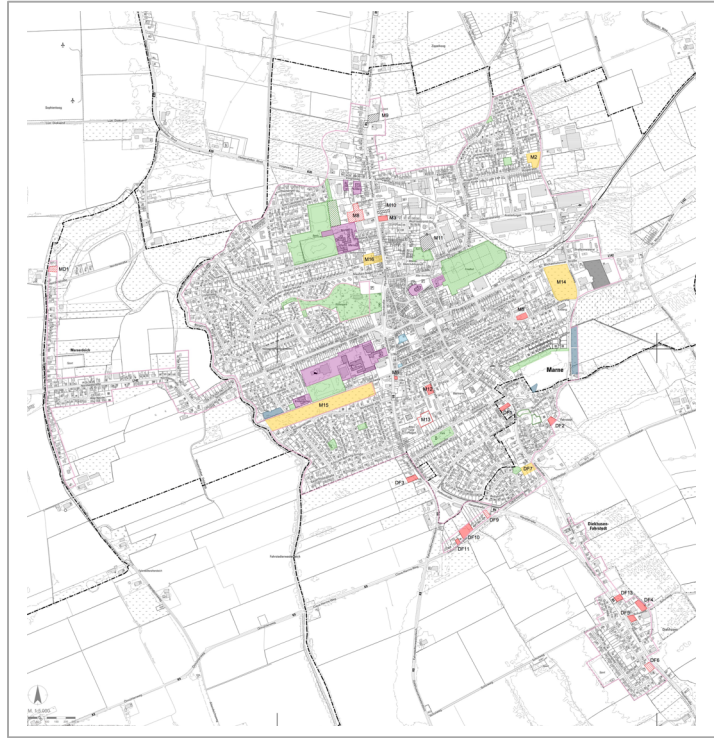


MIKROREGION MARNE WOHNBAU- INNENTWICKLUNGSKONZEPT



Bericht

9. Dezember 2020

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung, Planungsanlass	1
2	Methodik / Vorgehensweise	2
3	Entwicklungsplanerische Rahmenbedingungen	3
4	Festlegung des Innenbereichs	12
5	Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotentiale	13
5.1	Marne	13
5.2	Marnerdeich.....	14
5.3	Diekhusen-Fahrstedt	14
6	Potentiale im Bestand	15
7	Planerisch fachliche Bewertung	20
7.1	Marne	21
	Freie Grundstücke in B-Plan Gebieten (BP-Reserve)	21
	Flächen der Kategorie A.....	21
	Flächen der Kategorie B.....	22
	Flächen der Kategorie C.....	22
7.2	Diekhusen-Fahrstedt	24
	Flächen Kategorie A.....	24
	Flächen Kategorie B	24
	Flächen Kategorie C.....	25
7.3	Marnerdeich.....	25
8	Planerische Einordnung	25
	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	26
	Wohnungsneubaubedarf	27
9	Zusammenfassung	29

1 Einleitung, Planungsanlass

Im Jahr 2017 beschlossen die Stadt Marne, die Gemeinde Helse und die unmittelbar an das Siedlungsgebiet der Stadt Marne angrenzenden Gemeinden Diekusen-Fahrstedt und Marnerdeich hinsichtlich der künftigen wohnbaulichen Entwicklung in einer Mikroregion zusammen zu arbeiten und ein Wohnbau-Innenentwicklungskonzept zu erstellen.

Anlass waren Planverfahren zur Neuaufstellung der Flächennutzungspläne in der Stadt Marne und der Gemeinde Helse. Für beide Flächenplanungen sah die Landesplanung das Erfordernis einer engeren interkommunalen Abstimmung und Zusammenarbeit im Nahbereich Marne im Sinne einer Stadt-Umland-Kooperation, insbesondere hinsichtlich der weiteren wohnbaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels.

Das Wohnbau-Innenentwicklungskonzept wurde im Juni 2018 den Gemeinden übergeben, von diesen jedoch nicht förmlich beschlossen. Die Abstimmung einer gemeinsamen Strategie der künftigen wohnbaulichen Entwicklung in der Mikroregion Marne ist nicht erfolgt.

Eine Abstimmung erfolgte insbesondere deshalb nicht, da die Gemeinde Helse ihre eigene Wohnungsbauentwicklung vorantreiben wollte. Dennoch ist bei der Neuaufstellung des F-Planes der Stadt Marne das 2018 erstellte Wohnbau-Innenentwicklungskonzept beachtet worden.

Die Planverfahren zur Neuaufstellung der Flächennutzungspläne Marne und Helse sind inzwischen beendet und die Neufassungen vom Innenministerium genehmigt (FNP Helse am 13.01.20, FNP Marne am 07.05.2020) und bekanntgemacht worden.

Die verbliebenen Stadt-Umland-Gemeinden, die Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und die Gemeinde Marnerdeich sowie die Stadt Marne (SUK-Partner), haben sich nach dem Ausstieg der Gemeinde Helse in Bezug auf eine gemeinsame Wohnungsbauentwicklung weiter mit einer interkommunalen Zusammenarbeit beschäftigt.

Da noch immer eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, insbesondere in der Stadt Marne und der Gemeinde Marnerdeich, haben die SUK-Partner sich entschieden, das Vorhaben der Gemeinde Marnerdeich zu unterstützen.

Die Gemeinde Marnerdeich plant nun die Ausweisung eines ca. 4,2 ha großen neuen Wohngebietes mit Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung. Zudem soll in dem Bauleitplan eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Im Februar 2020 fand dazu ein Gespräch mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Dithmarschen statt. Die Gesprächsteilnehmer vereinbarten dort zunächst eine Aktualisierung des Wohnbau-Innenentwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der kleinräumlichen Bevölkerungsprognose, der prognostizierten Haushaltsentwicklung, der Wohnungsbestände

sowie die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale. Nur *soweit eine Deckung der ermittelten Neubaubedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung und durch Ausschöpfung vorhandener Bauleitplanreserven in der Stadt Marne und den Nachbargemeinden möglich ist, käme die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Betracht* (Zitat aus dem Ergebnisvermerk des Ministeriums für Inneres, Ländliche Räume und Integration-Abt. 6 vom 14.02.2020)

Die SUK-Partner haben in ihren Stadt- bzw. Gemeindevertretungssitzungen am 12.03.2020 (Diekhusen-Fahrstedt), 18.05.2020 (Marnerdeich) und 20.05.2020 (Stadt Marne) Grundsatzbeschlüsse für eine Stadt-Umland-Kooperation gefasst. Diese Beschlüsse beinhalten eine grundsätzliche Teilnahme an einer kommunalen Abstimmung in den Bereichen Wohnbauentwicklung, Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbe, Groß- und Einzelhandel, Verkehr, Landschaft und Erholung, Ökologie, Ausgleich sowie Schule, Bildung und Kultur (darunter fallen auch Kindertagesstätten).

Der entsprechende Kooperationsvertrag wird zur Zeit in den Gremien behandelt und soll dann zügig abgeschlossen werden. In den Gremien haben sich die Gemeindevertretung Diekhusen-Fahrstedt und die Stadt Marne insbesondere dafür ausgesprochen, dass eigene Wohnbauplanungen und –entwicklungen bis zum Abverkauf von 80% der Baugrundstücke in der Gemeinde Marnerdeich zurückgestellt werden sollen, längstens bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Baureife der Grundstücke. Dabei gehen die SUK-Partner davon aus, dass die Gemeinde Marnerdeich ihre erforderliche Bauleitplanung innerhalb der nächsten 3 Jahre rechtskräftig abgeschlossen hat.

2 Methodik / Vorgehensweise

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale orientiert sich weitestgehend an der Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung“, herausgegeben vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

Insbesondere die Bewertung und Klassifizierung der Potentialflächen folgt der hier vorgeschlagenen Untergliederung in drei Kategorien (A, B und C).

Im Zuge der Erarbeitung der ersten Fassung des WIEK erfolgte die Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und ihre Bewertung vor dem Hintergrund der bisherigen gemeindlichen Entwicklung und der aktuellen gemeindlichen Situation in gemeinsamen Gesprächsrunden, bestehend aus den Bürgermeistern der beteiligten Kommunen, Bauamtsvertretern des Amtes Marne-Nordsee und dem beauftragten Planungsbüro. Aus den Ortskenntnissen der Bürgermeister, insbesondere hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer ergaben sich wichtige Hinweise für die Einstufung der Flächen.

Für die Aktualisierung stellte das Amt einen Überblick über aktuelle Planverfahren, Projekte und Baugenehmigungen zusammen. Die Planungen und Projekte wurden dann einer weiterge-

henden Prüfung insbesondere hinsichtlich ihrer Realisierungschancen und der geplanten zeitlichen Realisierung unterzogen.

Eine neue Kategorie bilden die baugenehmigten, jedoch noch nicht umgesetzten Projekte. Sie stellen keine Potentialflächen im Sinne der vorgenannten Arbeitshilfe dar; die genehmigten Wohneinheiten sind jedoch im Hinblick auf den Neubaubedarf zu berücksichtigen. Sie werden daher gesondert aufgeführt, und als gesonderte Kategorie auch planzeichnerisch dargestellt.

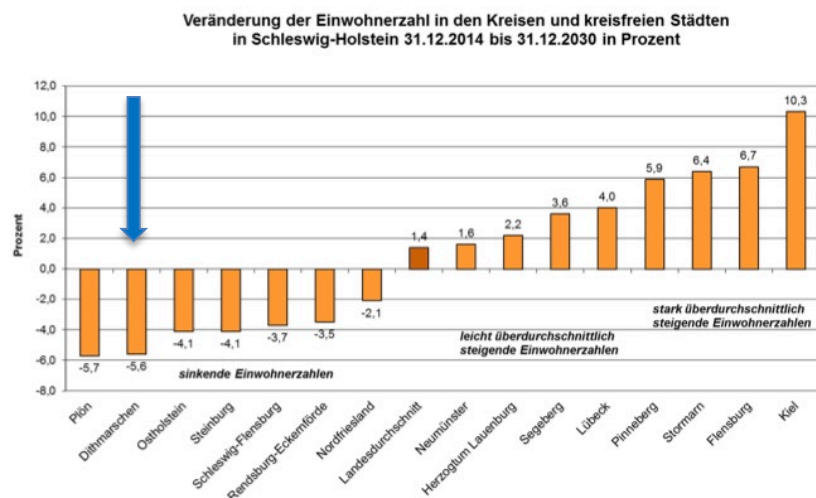
Für die Aktualisierung des Wohnbau-Innenentwicklungskonzeptes wird die bisherige Nummerierung der jeweiligen Potentialfläche in der Plandarstellung beibehalten, um beide Konzeptfassungen miteinander vergleichen zu können. Entfällt eine Fläche, so entfällt auch die entsprechende Nummer und wird nicht neu vergeben. Neue Potentialflächen erhalten daher fortlaufende Nummern.

3 Entwicklungsplanerische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsvorausberechnung 2015 - 2030

Auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte trifft die Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 des Statistikamtes Nord vergleichende Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Entwicklung der Haushalte, die erste grobe Rückschlüsse auf die demographischen Rahmenbedingungen für die hier betrachtete „Mikroregion“ zulassen. Da die Entwicklung in den einzelnen Regionen jedoch zunehmend sehr unterschiedlich verläuft, kann erst eine kleinräumlich angelegte Prognose auf Amtsbereichsebene genauere Anhaltspunkte dafür liefern, wie die Entwicklung im Untersuchungsraum einzuschätzen ist.

Bevölkerungsentwicklung:



Für den Kreis Dithmarschen werden zusammen mit dem Kreis Plön der mit Abstand größte Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2030 prognostiziert.

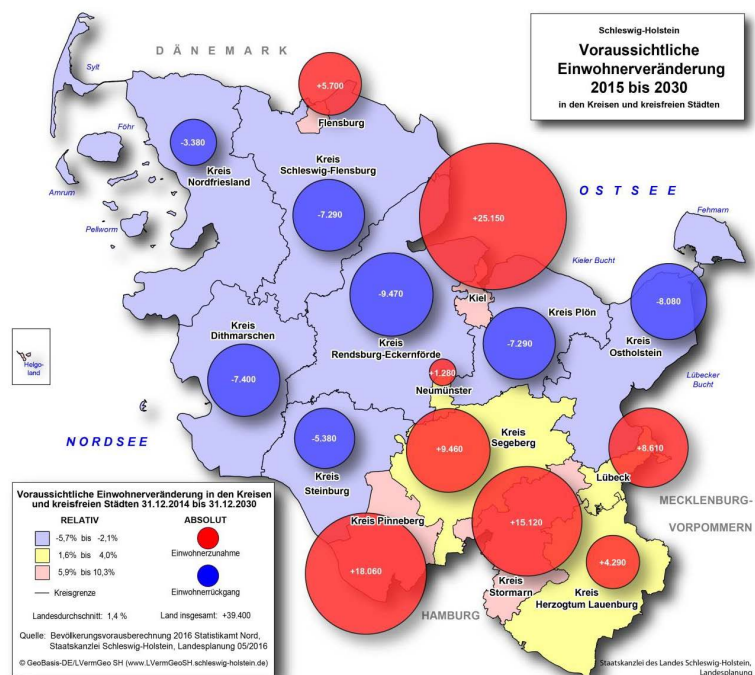
Der Rückgang der Bevölkerung in Marne liegt gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung der BertelsmannStiftung (wegweiser-kommune.de) sogar noch unter derjenigen des Kreises.

Tabelle 1: Relative Bevölkerungsentwicklung in %

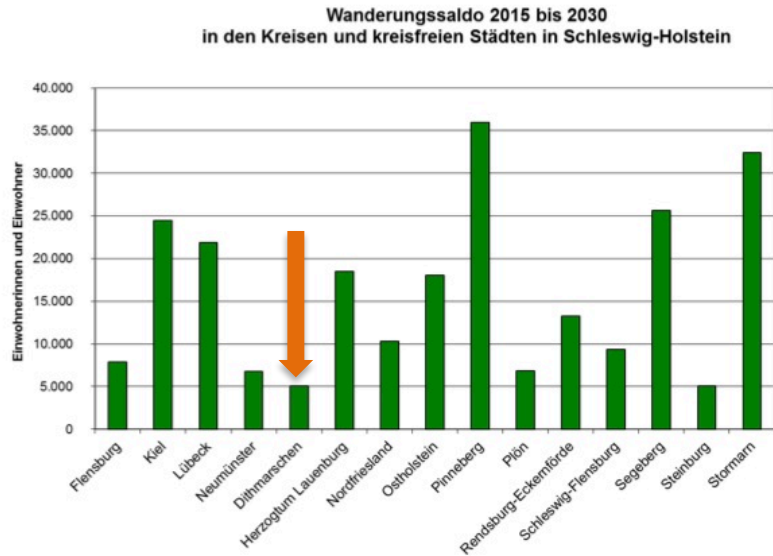
	2020	2025	2030
Marne	-3,5%	-5,0%	-6,5%
Dithmarschen	-2,1%	-3,5%	-5,0%

Für den Kreis Dithmarschen wird durch das Statistkamt Nord ein Rückgang von 7.400 Einwohnern im Zeitraum 2015 bis 2030 prognostiziert. Die Bevölkerungsvorausberechnung der BertelsmannStiftung sieht für Marne von 2012 bis 2030 einen Rückgang um 360 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in absoluten Zahlen



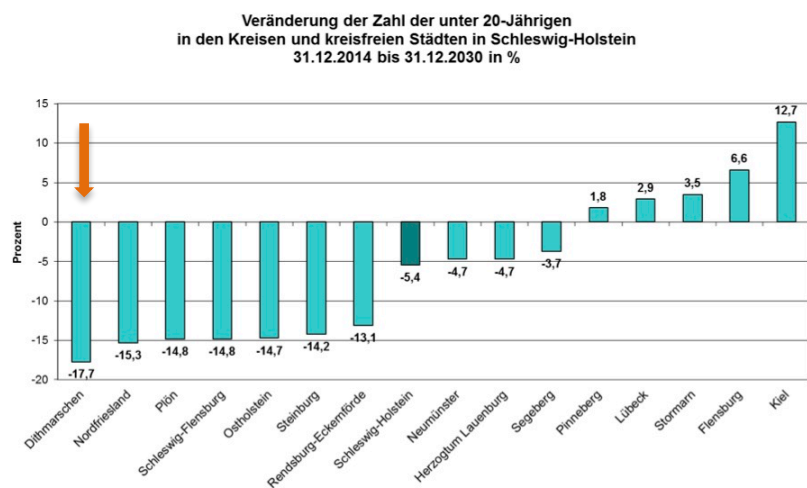
Wanderungssaldo



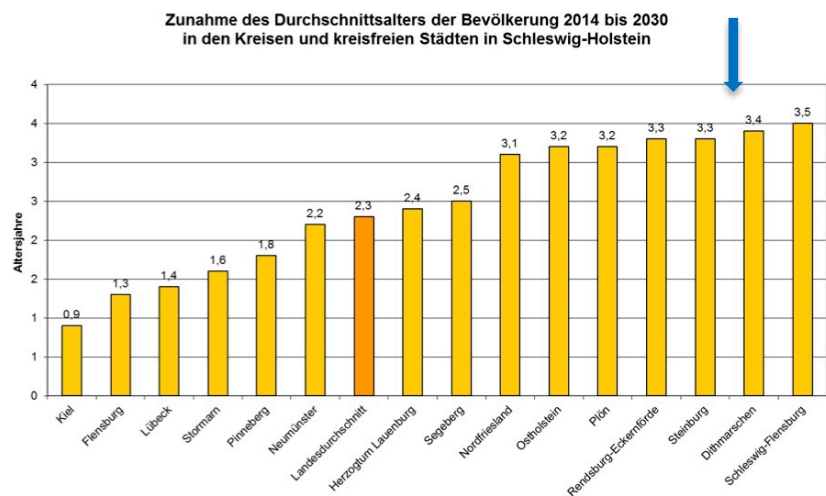
Auch das Wanderungssaldo liegt in Dithmarschen gemäß der Prognose im Vergleich der Schleswig-Holsteinischen Kreise im unteren Bereich. Nur für den Kreis Steinburg wird ebenso niedriges Wanderungssaldo von 5000 Einwohnern im Zeitraum bis 2030 erwartet.

Altersentwicklung

Entwicklung unter 20 Jahre



Entwicklung Durchschnittsalter



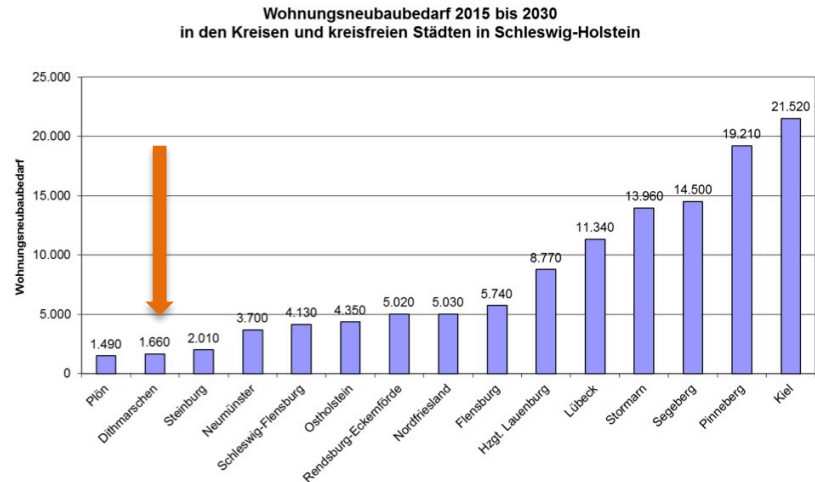
Bei der Altersentwicklung nimmt der Anteil jüngerer in Dithmarschen deutlich mehr ab als in anderen Kreisen. Der Grund hierfür liegt in dem bislang hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen in den eher ländlichen Gebieten infolge der Wohneigentumsbildung der geburtenstarken Jahrgänge 1963 bis 1968 vornehmlich „auf dem Land“. Viele der jetzt über 20-Jährigen verlassen zudem für eine weiterführende Ausbildung den Kreis und kommen nur selten zurück. Entsprechend hoch ist die Zunahme des künftigen Durchschnittsalters.

Wohnungsneubaubedarf

Wichtig für die planerische Einordnung der Innenentwicklungspotentiale ist die Frage nach dem tatsächlichen künftigen Wohnungsbedarf. Dieser hängt, neben der demographischen Entwicklung, hauptsächlich auch von der Entwicklung der Haushalte ab. Es besteht zunächst allgemein die Tendenz, dass die Wohnungsgrößen aufgrund der gestiegenen Ansprüche kontinuierlich zunehmen. Allein daraus resultiert rechnerisch ein Neubaubedarf. Zudem verringert sich die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen, insbesondere in den Städten (Stichwort „Singlewohnungen“). Die Folge ist eine Zunahme der Haushalte und ein damit verbundener zusätzlicher Bedarf an Wohnungen.

Im Kreis Dithmarschen zeigen die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 jedoch, dass die Zahl der Haushalte entgegen dem allgemeinen Trend im Zeitraum 2015 bis 2030 insgesamt abnimmt. Im Zeitraum bis 2020 wird noch eine Zunahme von 1.300 Haushalten prognostiziert, im Zeitraum 2021 bis 2030 jedoch ein deutlicher Rückgang von 1.900 Haushalten, sodass sich in der Summe ein Rückgang um 600 Haushalte ergibt. Damit droht zum Ende des Prognosezeit-

raums 2030 allein aus dem Rückgang der Haushalte ein zunehmender Leerstand.



Die Bedarfsabschätzung für den Wohnungsneubau setzt sich zusammen aus dem Neubaubedarf, d.h. der Entwicklung der Zahl der Haushalte, dem Ersatzbedarf und der sogenannten Mobilitätsreserve. Diese Mobilitätsreserve, d.h. ein prozentualer Anteil an Wohnungsleerständen, wird als Bedingung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angenommen. Sie beträgt in den Kreisen für einen Zeitraum von 15 Jahren 0,1% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2014. Als Ersatzbedarf wird in den Kreisen 0,3% pro Jahr bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,1% bei Ein- und Zweifamilienhäusern, ebenfalls bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2014, angesetzt.

Der o. g. Rückgang der Haushalte hat zur Folge, dass für den Kreis Dithmarschen nur ein Neubaubedarf bis 2030 von 1.660 Wohnungen prognostiziert wird und damit der zweitniedrigste Wert in Schleswig-Holstein.

Bevölkerungsentwicklung

Kleinräumige
Bevölkerungs- und
Haushaltsprognose Kreis
Dithmarschen bis 2030

Für die Gemeinden des Amtes Marne-Nordsee lagen bereits im März 2018 für den Prognosehorizont 2030 erste Ergebnisse der kreisweit erarbeiteten kleinräumigen Bevölkerungsprognose vor.

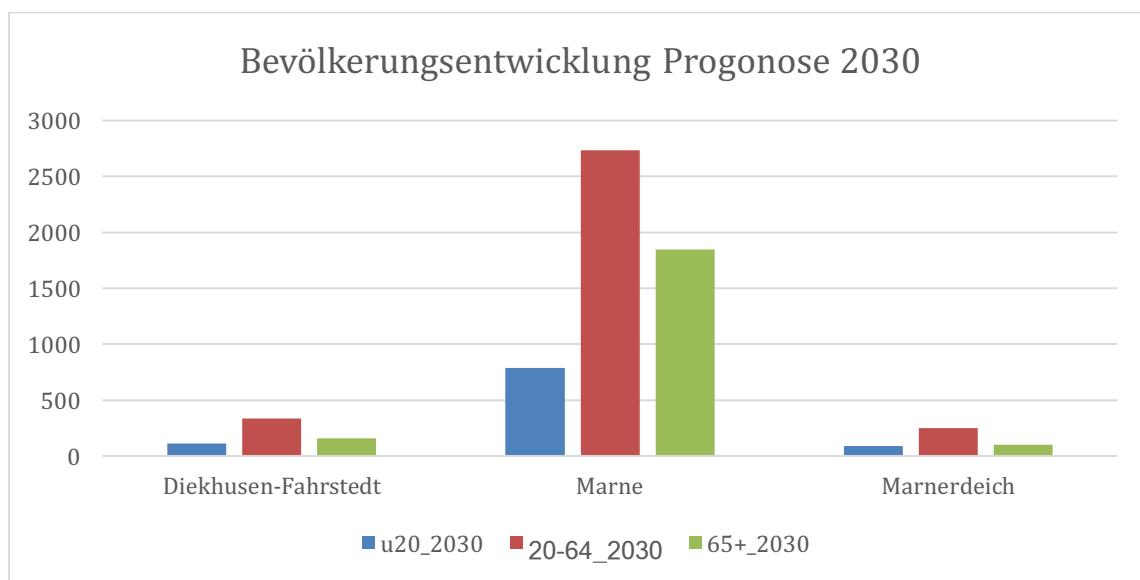
Die Genauigkeit der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Zahlen entspricht jedoch nicht den tatsächlichen, methodisch bedingten Prognosemöglichkeiten, wie die Gutachter in Abschnitt 4.5 ihres Schlussberichtes erläutern. Im Bericht wird daher betont, dass prognostische Aussagen auf der Ebene der einzelnen Gemeinden immer eher als Orientierungsgröße und weniger als „absolute Aussagen“ zu betrachten sind. In den Abbildungen des Endberichtes der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Dithmarschen bis 2030 sind

daher nur gerundete bzw. klassifizierte Werte für die absoluten Veränderungen angegeben.

Tabelle 1: Bevölkerungsstand 2014 und Prognose 2030 nach Altersgruppen

Gemeinde	unter 20		21-64		65+		Gesamt	
	2014	2030	2014	2030	2014	2030	2014	2030
Marne	985	788	3.123	2.733	1.527	1.845	5.635	5.366
Diekhusen-Fahrstedt	165	111	447	334	115	158	727	603
Marnerdeich	86	88	244	252	56	104	386	455

Quelle: Datenauszug Kleinräumige Bevölkerungsprognose Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwickl. u. Mobilität GbR



Für Marne nennt die kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ein Rückgang – einschließlich des Flüchtlingszuzuges - von ca. 250 Einwohnern im Zeitraum 2014 bis 2030. Für Diekhusen-Fahrstedt wird ein Rückgang die Einwohnerzahl um ca.100 Einwohner prognostiziert. Nur in der Gemeinde Marnerdeich sieht die Prognose einen Anstieg um ca. 50 Einwohner.

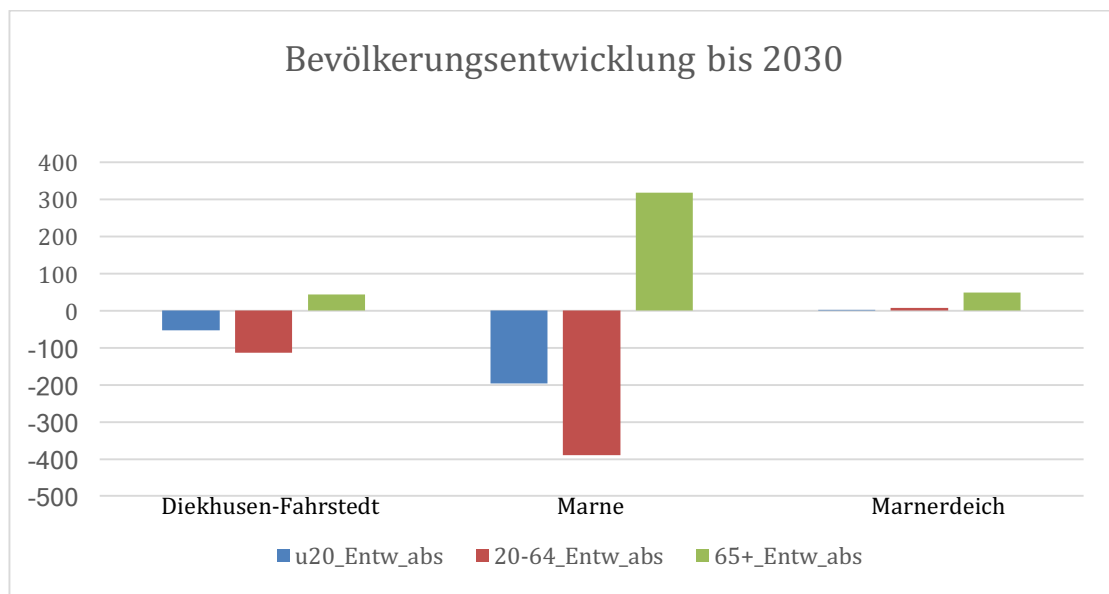
Diese für die gemeindlichen Ebene prognostizierte Entwicklung entspricht mit Ausnahme der Gemeinde Marnerdeich zunächst der Tendenz der eingangs dargestellten Bevölkerungsvorausberechnung 2015-2030 des Statistikamtes Nord. In Marne und der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt sinkt die Einwohnerzahl im Zeitraum bis 2030. In Marne liegt der prozentuale Rückgang mit maximal -4,9% noch etwas unter dem Kreisdurchschnitt (-5,6%), in Diekhusen-Fahrstedt mit einem Wert zwischen -15% und -19,9% deutlich darüber. Nur für die Gemeinde Marnerdeich wird ein deutlicher Zuwachs von über 15% prognostiziert. Dieser resultiert

wohl aus der Zunahme der über 65-Jährigen bei gleichzeitiger geringer Zunahme der Jüngeren. Worin diese abweichende Entwicklung begründet ist, lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ableiten. In der Stadt Marne und der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt führen wohl die deutlichen Abnahmen bei den unter 65-Jährigen, insbesondere im mittleren Alterssegment der 20 bis 64-Jährigen, zu einem Rückgang der Einwohner insgesamt.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2030 – Zunahme/Abnahme absolut nach Altersgruppen

Gemeinde	unter 20	21-64	65 +	Gesamt	Gesamt in %
Marne	-197	-390	+318	-269	-5%
Diekhusen-Fahrstedt	-54	-113	+43	-124	-17%
Marnerdeich	+2	+8	+48	+59	+15%

Quelle: Datenauszug Kleinräumige Bevölkerungsprognose Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwickl. u. Mobilität GbR



In Bezug auf die Ursachen der Bevölkerungsentwicklung wird im Schlussbericht der kleinräumlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nur die Amtsebene betrachtet. So wird das Amt Marne-Nordsee wie sämtliche Ämter und amtsfreien Städte im Zeitraum 2014 bis 2030 durch eine negative natürliche Entwicklung, d.h. durch eine höhere Zahl an Sterbefällen gegenüber den Geburten, gekennzeichnet sein. Am höchsten ist der allgemeine Bevölkerungsrückgang bei den unter 20-Jährigen. Der prozentuale Rückgang bei den unter 20-Jährigen wird im Amt Marne-Nordsee im Vergleich zum Kreisdurchschnitt (-17.7%) zudem mit

20,1% höher ausfallen. Auch der prognostizierte Rückgang liegt bei den 20- bis 64-Jährigen mit -13,8% geringfügig höher als der Kreisdurchschnitt (-13,4%). Hingegen soll laut Prognose der Zuwachs bei den über 65-Jährigen mit 21,1% nicht ganz so hoch ausfallen wie im Kreisdurchschnitt (22,7%).

Entwicklung der Haushalte

Auch die kleinräumliche Entwicklung der Haushalte wird lediglich auf der Amtsebene dargestellt. Auf Kreisebene betrachtet sinkt die Zahl der Haushalte im Vergleich zum Bevölkerungsrückgang deutlich unterproportional (-0,8% im Vergleich zu -5,6%) gegenüber dem Basisjahr. Der leichte Rückgang beginnt ab etwa Mitte der 2020er Jahre.

Die Entwicklung der Haushalte ist abhängig von ihrer Größe und korrespondiert mit der demographischen Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Haushalte wird im Amt Marne-Nordsee inklusive Flüchtlingszuzug um ca. 110 bis 2030 abnehmen. Das entspricht einem Rückgang um -1,9%. Die räumliche Ausdifferenzierung auf der Ebene der Gemeinden zeigt, dass innerhalb der Ämter zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden zu erwarten sind. Auch hier gelten die vorgenannten Anmerkungen zur Aussagekraft und Tragfähigkeit der Prognoseergebnisse, insbesondere auf der Ebene der kleinen Gemeinden. Alle Zahlenangaben sind daher auch gerundet.

Für die Stadt Marne wird sich laut Prognose die Anzahl der Haushalte im Zeitraum bis 2030 insgesamt nicht verändern. Für Diekhusen-Fahrstedt wird ein Rückgang um 50 Haushalte prognostiziert. Für die Gemeinde Marnerdeich sieht die Prognose, abweichend von allgemeiner Entwicklung, eine Zunahme um 50 Haushalte. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung nimmt die Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte im Amtsbereich zu. Die Zunahme liegt mit 4,1% etwas unter dem Kreisdurchschnitt (5,2%). Eine Ursache dafür liegt laut Prognose in der demographischen Alterung der bereits heute ansässigen Bevölkerung und damit auch der Haushalte, die u.a. durch Auszug von Kindern und dem Sterben eines Partners geprägt ist. Der zunehmende Altersanstieg in kleinen Haushalten wird auch deutlich an der Entwicklung der in 1-Personen-Haushalten lebenden 70-Jährigen und Älteren, der im Amtsbereich bei 21,8% (Kreisdurchschnitt 25,7%) liegt, das entspricht rund 180 Haushalten. Auch die Anzahl der 2-Personen-Haushalte mit 50-69-Jährigen wird weiter zunehmen, um 4,4% oder 100 Haushalte. Im Kreisdurchschnitt sind es 7,7%.

Demgegenüber nimmt die Anzahl der 3- und Mehr-Personen-Haushalte stark ab. Für das Amt Marne-Nordsee wird ein Rückgang um 16,6% prognostiziert. Dies entspricht in etwa dem Kreisdurchschnitt mit 16,0%.

Schlussfolgerung für den Wohnungsbedarf

Als Schlussfolgerung für den Wohnungsbedarf wird laut kleinräumlicher Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aufgrund der Zunahme kleinerer Haushalte deutlich, dass in den, bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung, stark schrumpfenden Teilräumen, zu dem auch der Bereich des Amtes Marne-Nordsee gehört, trotz insgesamt rückläufiger Haushaltszahlen zusätzliche Wohnraumbedarfe in einer Größenordnung von 200-250 Wohneinheiten bestehen. Für das Amt Marne-Nordsee sieht die Prognose einen demographisch (d.h. laut Bericht aus den deutlich steigenden Haushaltszahlen bei den 1-2 Personen Haushalten und der Zunahme der über 65-Jährigen in den Gemeinden) bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf im Zeitraum 2014 bis 2030 von insgesamt maximal 190 Wohneinheiten. Der Flüchtlingszuzug ist hierbei mit eingerechnet.

Im Hinblick auf den Neubaubedarf wird im Bericht der zusätzliche Ersatzbedarf für physisch-technisch verschlissene Wohnungen aufgeführt. Wie in der Wohnungsmarktprognose der Staatskanzlei und des Statistikamtes Nord wird von einem jährlichen Bedarf von 0,1% bei Ein- bis Zweifamilienhäusern und von jährlich 0,3% bei Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Der Neubaubedarf wird jedoch nur für den Kreis Dithmarschen insgesamt ermittelt. Im Bericht wird in den schrumpfenden Gemeinden darüber hinaus von einem zusätzlichen Leerstand ausgegangen. Dessen prognostizierte Höhe liegt im Kreis je nach Berücksichtigung des Flüchtlingszuzuges bei ca. 37% (inkl. Zuzug) und ca. 70% (ohne Zuzug) des Neubaubedarfs.

Gemäß den Schlussfolgerungen der kleinräumlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose lassen sich aus dieser Prognose auch in Bezug auf die Entwicklung des Wohnraumbedarfs Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen ableiten. Die zunehmende Zahl an kleineren sowie älteren Haushalten wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ansteigen lassen, die sich wiederum im Geschosswohnungsbau befinden. Aus der weitgehenden Konstanz der Zahl größerer Haushalte lässt sich laut Prognose zwar kein zusätzlicher aus der Bevölkerungsentwicklung resultierender Nachfragedruck im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten; diesem Segment kommt im Hinblick auf die Wohnraumbedürfnisse von jungen Familien laut Bericht jedoch eine besondere Bedeutung zu.

Anzumerken wäre hier noch, dass bei den kleinen Wohnungen für ältere Personen insbesondere die Barrierefreiheit von großer Wichtigkeit ist. Diese lässt sich auch in Form kleiner Wohnungen in ebenerdigen Hausgruppen verwirklichen, wie verschiedene realisierte Projekte zeigen.

4 Festlegung des Innenbereichs

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale konzentriert sich auf den im baulich Zusammenhang stehende Siedlungsbereich, im dem bauliche Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB oder aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB zulässig sind. Die Abgrenzung wurde auf der Grundlage des DTK 5 Kartenmaterials (Ausschnitt aus der deutschen topographischen Karte im Maßstab 1:5.000) sowie Überprüfungen vor Ort vorgenommen. Diese hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Im Einzelfall entscheidet die Bauaufsicht des Kreises Dithmarschen über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB.

Die Stadt Marne verfügt über ein kompaktes und daher im Wesentlichen klar abgegrenztes Siedlungsgebiet. Im Norden entlang der B 5 endet der bauliche Zusammenhang der beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung auf Höhe des dortigen Sport- und Vereinsheims. Im südwestlichen Stadtgebiet liegt zwischen Röntgenstraße und Jahnweg eine langgestreckte, ca. 65 m breite Grünfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, die s.g. „Rückert-Weide“. Lange scheiterte eine bauliche Entwicklung an der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Zwischenzeitlich wurde die Fläche teilweise erworben und steht damit einer städtebaulichen Planung zur Verfügung. Planungsrechtlich ist die Fläche aufgrund ihrer Größe Außenbereich. Sie wird in der Untersuchung jedoch wegen ihrer städtebaulich integrierten Lage gänzlich miterfasst.

Der östliche Siedlungsrand ist geprägt von gewerblichen Nutzungen bis zur städtischen Kläranlage an der L 142. Die freie Fläche zwischen St. Michaelisdonner Straße, Leedeweg und Klaus-Groth-Straße stellt planungsrechtlich eine Außenbereichsinsel im Innenbereich dar. Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 am östlichen Stadtrand, westlich und östlich des Leedeweges zählen planungsrechtlich nur die bereits bebauten Bereiche westlich des Leedeweges zum Innenbereich. Entsprechend der Arbeitshilfe des Innenministeriums sind bei der Erhebung der Potentialflächen jedoch auch Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten zu erfassen. Daher erstreckt sich die Potentialermittlung auch auf eine straßenbegleitende Fläche östlich des Leedeweges, die zum Geltungsbereich des BP Nr. 29 gehört.

In der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt schließt sich das Siedlungsgebiet des Ortsteils Fahrstedt unmittelbar an das südliche Stadtgebiet der Stadt Marne an und endet am Claus-Harms-Weg. Im Ortsteil Diekhusen beginnt der bauliche Zusammenhang mit der Bebauung am Grünen Weg. Nordöstlich der Hauptstraße bildet der Schulweg die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich. Der bauliche Zusammenhang endet hier südlich des Gebäudes Hauptstraße 77.

Der Innenbereich in der Gemeinde Marnerdeich umfasst die Bebauung entlang der Nordseestraße sowie an der Straße Alte Weide. Auch die einseitige Bebauung der Norder- und der Süderstraße bildet einen baulichen Zusammenhang. Dieser endet

mit der Norderstraße 3 im Norden und an der Süderstraße mit dem Wohnhaus Süderstraße 10 b im Süden.

5 Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotentiale

Eine erste umfassende Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotentiale erfolgte ab Herbst 2016 im Zuge der Ersterstellung des Wohnbau-Innenentwicklungskonzeptes für die Mikroregion Marne 2018. Für die Fortschreibung wurden, wie in Kapitel 2 – Methodik ausgeführt, in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Bauverwaltung des Amtes Marne-Nordsee die in 2018 ermittelten Innenentwicklungspotentiale in Bezug auf eine mögliche zwischenzeitliche Umsetzung überprüft sowie aktuelle Planungen und Bauvorhaben erfasst und bewertet.

Obwohl nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich gehörend, wurden zunächst noch vorhandene freie Grundstücke in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst („B-Plan Reserve“). Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale wurden dann anhand der vorhandenen Kartengrundlage die Freiflächen innerhalb des Innenbereichs identifiziert und diese anschließend durch eine systematische Ortsbegehung überprüft. Dabei wurde auch die Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung erfasst und versucht, mögliche Realisierungshemmnisse aufgrund des Zustands des Grundstücks, seiner Lage oder des baulichen Umfeldes zu ermitteln. Die Ergebnisse wurden in einer ersten Planfassung dargestellt und mit den Ortskenntnissen des Bauamtes abgeglichen. Für einige Flächen waren dem Bauamt konkrete anderweitige Nutzungsabsichten (gewerbliche Nutzung, Erweiterungsvorhaben im Bereich der sozialen Versorgung) bekannt. Diese Flächen sind in der Plandarstellung durch eine gesonderte Signatur (gewerbliche / anderweitige Nutzung geplant) gekennzeichnet, und stellen keine Potentialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung dar.

Erfasst und zur besseren Übersicht und Orientierung in die Plandarstellung übernommen wurden auch die öffentlichen Grünflächen (Park- und Sportanlagen, Friedhofsflächen, Kinderspielplätze) sowie öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten) die für eine wohnbauliche Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1 Marne

In der Stadt Marne wurden aktuell insgesamt vierzehn potentielle Innenentwicklungsflächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet wären, identifiziert. Die Flächen reichen von einzelnen Baulücken über Brachen, die durch Gebäudeabriss entstanden sind bis zu zwei größeren Entwicklungsflächen, die im Flächennutzungsplan bereits seit längerem als Bauflächen dargestellt sind, jedoch noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant wurden.

Drei dieser Flächen (M 9, M 10 und M 11) sind zwar für eine wohnbauliche Entwicklung mit Einschränkungen geeignet, jedoch beabsichtigen die jeweiligen Grundstückseigentümer die Flächen gewerblich zu nutzen. Die eine noch freie Grundstücks-

fläche (M 9) liegt an der Meldorfer Straße nördlich der Nummer 26 im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebetriebe. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der B 5 ist diese Fläche für eine reine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Die zweite gewerbliche Potentialfläche (M 10) liegt ebenfalls an der B 5 im Abschnitt Königstraße. Die Fläche gehört zu einem vorhandenen größeren Gewerbebetrieb. Eine dritte Fläche (M 11) befindet sich nördlich angrenzend an den Karl-Hintz-Park. Sie verfügt über keine eigenständige gesicherte Erschließung und eignet sich als potentielle Erweiterungsfläche des dort ansässigen Gewerbebetriebes.

Auf einer weiteren Fläche (M 13) ist bereits eine anderweitige Nutzung geplant. Es handelt sich um eine Freifläche, die derzeit in Teilen als Stellplatzanlage für das westlich gelegene Senioren- und Pflegeheim an der Hafensstraße genutzt wird. Die Fläche verfügt über eine Anbindung über den Müllenhofweg an die Theodor-Storm-Straße. Auf ihr ist die Errichtung eines Ärztezentrums als Ergänzung des Senioren- und Pflegeheims vorgesehen. In der Planzeichnung ist die Fläche daher als bereits für anderweitige Nutzungen verplant gekennzeichnet.

Der Umfang der Potentialflächen entspricht insgesamt ca. 96 möglichen zusätzlichen Wohneinheiten. Eine genauere Bewertung der einzelnen Potentialflächen erfolgt in Kapitel 7 - Planerisch fachliche Bewertung.

Neben den Potentialflächen gibt es derzeit in Marne drei Flächen mit bereits genehmigten Bauvorhaben. Für das bisher als Potentialfläche M 4 bezeichnete Grundstück an der Ecke Königstraße/Norderstraße liegt eine Baugenehmigung für 12 Wohneinheiten vor, 6 weitere WE sind geplant. Nach Ermittlungen des Bauamtes Marne-Nordsee soll das Grundstück jedoch zunächst verkauft werden. Für das Grundstück Brauerstraße 32 liegt eine Baugenehmigung für 6 WE vor. Das Gebäude Westerstraße 9 wurde zwischenzeitlich abgerissen. Hier ist ein Wohnungsbauvorhaben mit 8 WE genehmigt. Fertigstellung soll Juni 2021 sein. Somit verfügt die Stadt Marne zusätzlich zu den oben genannten ca. 109 Wohneinheiten in Potentialflächen über weitere 26 Wohneinheiten in genehmigten Bauvorhaben.

5.2 Marnerdeich

In der Gemeinde Marnerdeich wurde nur eine potentielle Innenentwicklungsfläche ermittelt. Die Bebauungsstruktur entlang des Deiches wechselt zwischen schmalen, eng bebauten Grundstücken und einer aufgelockerten Bebauung im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung auf der Südseite der Nordseestraße weist aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke teils Lücken mit Ausblicken in den Landschaftsraum auf. Eine zu starke Nachverdichtung entspricht hier nicht dem typischen Ortsbild.

5.3 Diekhusen-Fahrstedt

In der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt gibt es im unmittelbar an Marne angrenzenden Ortsteil Fahrstedt fünf einzelne Baulücken

(DF 1 – DF 3, DF 9 und DF 11), eine große Baulücke (DF 10), die der Kreis dem Innenbereich zuordnet, sowie im Bereich der Einmündung des Claus-Harms-Weges in die Hauptstraße auf drei nebeneinanderliegenden Grundstücken eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe (DF 7). Im Innenbereich Diekhusen liegen noch vier geeignete Flächen. Die Baulücken an der Bundesstraße 5 sowie am Schulweg sind nach Auffassung des Kreises bauplanungsrechtlich Innenbereich.

6 Potentiale im Bestand

Neben der Ermittlung noch vorhandener Baulücken oder untergenutzter Grundstücksflächen ist im Rahmen einer Innenentwicklungspotentialanalyse auch eine Betrachtung der Bestandsimmobilien, insbesondere ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gefordert, da sich aufgrund des demographischen Wandels Nutzungspotentiale ergeben können, aber auch – in Regionen mit allgemein geringer Nachfrage – zunehmend Leerstände.

Für alle beteiligten Kommunen wurde daher im Zuge der erstmaligen Erstellung des Wohnbau-Innenentwicklungskonzeptes 2018 jeweils der Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner über das Einwohnermeldeamt ermittelt, um einschätzen zu können, ob sich hier besonders beachtenswerte Entwicklungen abzeichnen. Dabei wurden zwei Altersstufen gebildet: Der Anteil der 65 - 79- Jährigen und der Anteil der über 80-Jährigen. Diese Altersstufen basieren auf einer Einteilung, die die Bertelsmann-Stiftung in ihren Untersuchungen zum demographischen Wandel vornimmt. Berücksichtigt sind hier für die kommunale Planung wichtige Rahmenbedingungen. So erhöht sich bei über 80-Jährigen beispielsweise i.d.R. der Pflegeaufwand.

In der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt wurde der Innenbereich noch einmal gesondert betrachtet, um gegebenenfalls ortsstrukturelle Besonderheiten erkennen zu können. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Prozentualer Anteil Einwohner über 65 Jahre im Vergleich

Anteil Einwohner/innen (ermittelt im Januar 2016)	65 – 79 Jahre in %	über 80 Jahre	über 65 gesamt
Stadt Marne	18,5	9,7	28,2
Diekhusen-Fahrstedt	12,9	4,8	17,7
D-F Innenbereich	13,1	3,8	16,9
D-F Innenbereich ohne OT Diekhusen	16,5	4,5	21,0
Marnerdeich	14,8	4,2	19,0
Kreis Dithmarschen (2015)	17,9	6,1	24

Quelle: Einwohnermeldeamt, Amt Marne-Nordsee

Der Anteil älterer Einwohner/innen liegt erwartungsgemäß in Marne höher als in den umliegenden Gemeinden, da im zentralen Ort i.d.R. für Ältere eine umfassendere Infrastruktur vorhanden ist und mehr altersgemäße Wohnungsangebote zu finden sind. Der Anteil der Älteren in den einzelnen Gemeinden liegt unterhalb des Kreisdurchschnittes.

Für eine näherungsweise Abschätzung der Anzahl von Immobilien, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen könnten, wurde anhand der Einwohnerlisten die Anzahl der Personen über 75 Jahren sowie über 80 Jahren ermittelt. Für die Stadt Marne sind diese Zahlen jedoch so nicht verwendbar, da hier ältere Menschen auch in Mietwohnungen und im Seniorenheim leben.

Tabelle 4: Einwohner über 75 / über 80

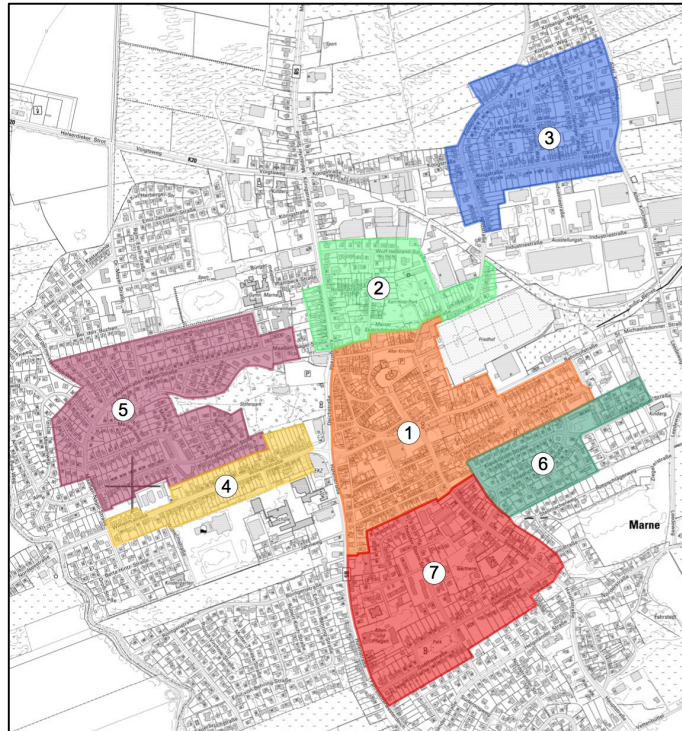
	Anzahl Einwohner/innen über 75	davon Einwohner/innen über 80
Stadt Marne	963	566
Diekhusen-Fahrstedt	62	35
D-F Innenbereich	46	23
D-F Innenbereich ohne OT Diekhusen	31	17
Marnerdeich	29	17

Quelle: Einwohnermeldeamt, Amt Marne-Nordsee

Auch für die Nachbargemeinden lassen die Zahlen keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächliche Anzahl der von älteren Menschen bewohnten und als mögliches mittelfristiges Innenentwicklungspotential einzustufende Immobilien zu, da erst ein genauer Adressenabgleich zeigt, ob ein Gebäude von einer alleinstehenden Person oder von einem Ehepaar bzw. einem weiteren Familienmitglied bewohnt wird. Ein jüngeres Familienmitglied etwa könnte das Gebäude künftig weiter bewohnen. Eine genauere Untersuchung des Innenbereichs wird daher im Rahmen der Aktualisierung des Wohnbau-Innenentwicklungskonzeptes nicht vorgenommen.

Mögliche Nachnutzungspotentiale im baulichen Bestand eröffnen sich aufgrund der demographischen Entwicklung auch in ehemaligen Neubaugebieten den 50er, 60er bis 70er Jahre. Diese für ehemals junge Familien entstandenen Wohnquartiere wachsen wegen der vielfach homogenen Altersstruktur insgesamt in einen Generationenwechsel hinein. Je nach Art der Gebäude und örtlicher Nachfragesituation findet ein Generationenwechsel bereits statt. Er kann aber auch aufgrund der oft einfachen Bausubstanz insbesondere bei Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren zu Leerständen führen.

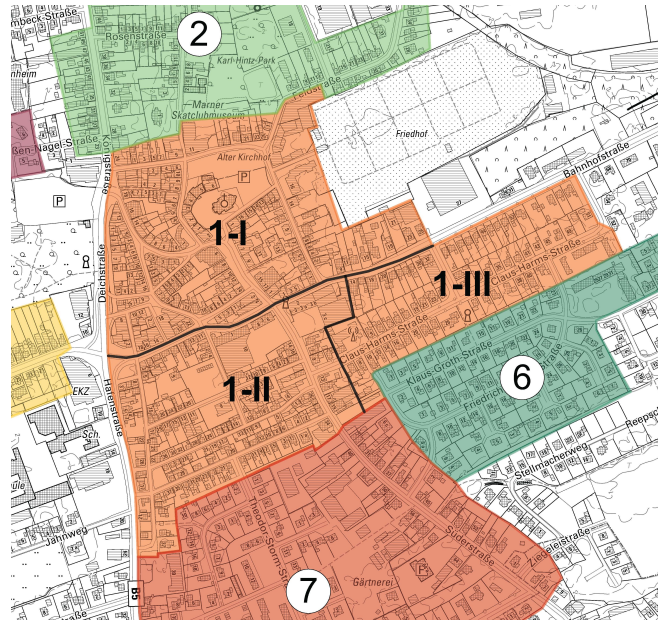
Nebenstehende Abbildung:
Übersicht der untersuchten Quartiere



Um hier für die Stadt Marne einen Überblick über die örtliche Situation zu erhalten, wurde die Altersstruktur in diesen Wohnquartieren aus den 50er und 60er Jahren näher untersucht. Da der Focus auf der Fragestellung lag, inwieweit ein Generationenwechsel bereits festzustellen ist, wurden nur die Altersgruppen über 65 Jahre betrachtet.

In die Untersuchung wurde auch der historische Stadtkern einbezogen, da auch in historischen Bereichen oftmals eine alteingesessene Bewohnerstruktur zu finden ist. Der historische Stadtkern lässt sich aufgrund der zeitlichen Entstehung und städtebaulichen Struktur in drei Bereiche unterteilen. Da hier möglicherweise unterschiedliche Altersstrukturen anzutreffen sind, wurde für diese Altstadtquartiere die Alterszusammensetzung getrennt ermittelt.

Der nördliche Bereich (Quartier 1-I) umfasst die Altstadt nördlich der Bahnhofstraße bis zur Norderstraße. Quartier 1-II umfasst den Bereich südlich der Bahnhofstraße bis zur Brauerstraße und der Ostseite der Süderstraße, Quartier 1-III erstreckt sich auf Bebauung der östlichen Bahnhofstraße und der Claus-Harms-Straße.



Altstadtquartiere 1-I bis 1-III

Für die Stadt Marne ergibt sich ein differenziertes Bild. Es zeigt sich, dass in einigen älteren Quartieren offensichtlich ein Generationenwechsel stattfindet. Dieser hat nur bedingt mit der Entstehungszeit der Gebiete zu tun.

In den Altstadtquartieren ist kein auffallend erhöhter Anteil älterer Bewohner/innen im Vergleich zu den Anteilen in der Gesamtstadt festzustellen. Der Anteil Älterer ist, mit Ausnahme der über 80-jährigen im Quartier 1-II, eher deutlich geringer. Die Gründe hierfür liegen sicher u.a. in den kleinen Grundstückspartellen in diesem Bereich, weshalb freiwerdende Bestandsimmobilien hier vor allem für junge Familien mit kleineren Einkommen die Möglichkeit bieten, kostengünstig Eigentum zu erwerben.

In drei Quartieren sind zum Teil deutlich höhere Anteile älterer Bewohner/innen festzustellen. Besonders hoch ist jeweils der Anteil der über 80-jährigen (15,3%, 13,2%, 14,1% gegenüber 9,7% bezogen auf die Gesamtstadt). Der Anteil der über 65-jährigen einschließlich derjenigen über 80 Jahre beträgt in diesen Quartieren zwischen 21,6% und 24,3% im Vergleich zu 16,6% in ganz Marne.

Es handelt sich um folgende Quartiere:

Quartier 5: Dr. Beberstr. / Maaßen-Nagel-Str. / Bürgermeister-Stöfen-Str.

Quartier 6: Klaus-Groth-Str. / Friedrich-Hebbel-Str.

Quartier 7: südl. Süderstr. / Goethestr. / Theodor-Storm-Str. (ohne Alten u. Pflegeheim)

Quartier 5

Die Bebauung westlich der Königstraße entlang der

Maaßen-Nagel-Straße bis zur Bürgermeister-Stöfen-Straße entstand ab 1957 bis Mitte der 60er Jahre. Das Quartier hat heute rund 650 Bewohner. Der Anteil der 65- bis 79-Jährigen entspricht mit 19,1% in etwa dem Marnen Durchschnitt. Deutlich erhöht ist jedoch der Anteil der über 80-Jährigen. Er liegt bei 15,3% und umfasste im Januar 2017 100 Personen. Im Gebiet dominieren zeittypische Einfamilienhäuser. Einige Geschosswohnungsbauten konzentrieren sich am Berliner Platz.

Quartier 6

Die Bebauung Klaus-Groth-Straße / Friedrich-Hebbel-Straße entstand ab 1961. Gebietserweiterungen erfolgten ab 1968. Es dominieren auch hier kleine Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 550 m² mit Ausnahme des Geschosswohnungsgebäudes Klaus-Groth-Straße 25-31. Der Anteil der 65- bis 79-Jährigen liegt bei 20,8%, der über 80-Jährigen bei 13,2% gegenüber 9,1% in der Gesamtstadt. Der große Anteil an Einfamilienhäusern bildet tendenziell ein Nachnutzungspotential zu geringeren Kosten als ein Neubau und eignet sich daher für junge Familien, die Wohneigentum bilden möchten.

Quartier 7

Das Quartier 7 beginnt am südlichen Rand der Altstadt und umfasst die Bebauung Zwischen Hafenstraße und Süderstraße einschließlich deren Ostseite und reicht bis zur Goethestraße. Die Bebauung ist insgesamt weniger homogen ausgebildet als in den anderen genannten Quartieren. Entlang der Goethestraße dominieren Einfamilienhäuser, an der Theodor-Storm-Straße stehen neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten. In den rückwärtigen Innenbereichen gibt es auch gewerbliche Nutzungen. Der nördliche Teil der Süderstraße zählt noch zur historischen Altstadt, die sich anschließende straßenbegleitende Bebauung stellt eine erste Stadterweiterung dar. Bei der Ermittlung der Altersstruktur wurde das im Gebiet liegende Senioren- und Pflegeheim nicht berücksichtigt.

Dennoch liegen auch hier die Anteile der 65-79-Jährigen und der über 80-Jährigen mit 22,5% bzw. 14,1% deutlich über dem Marnen Durchschnitt. Ein Nachnutzungspotential stellen aus planerischer Sicht hier vor allem die Einfamilienhäuser auf teils größeren Grundstücken an der Goethestraße und auf eher kleinen Grundstücken an der Theodor-Storm-Straße dar. Attraktiv hinsichtlich der Lage sind insbesondere die an einem kleinen Park liegenden Grundstücke an der westlichen Goethestraße.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt Marne über Quartiere aus den 50er bis 60er Jahren mit einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Bewohner und Bewohnerinnen verfügt. Da es dort noch nicht zu nen-

nenswerten Leerständen gekommen ist, scheint es bislang eine Nachfrage nach preiswerten und gut erhaltenen Einfamilienhäusern aus dieser Zeit zu geben. Wie sich die künftige Nachfrage entwickelt, hängt von vielen Faktoren ab - zunächst vor allem von der eingangs dargestellten prognostizierten demographischen Entwicklung, sicher jedoch auch vom Umfang künftiger Baugebietsausweisungen in Marne. Hinsichtlich des Angebots an Bestandsimmobilien im Betrachtungsraum ergänzen sich die unterschiedlichen Lagen in Marne und den Nahbereichsgemeinden.

7 Planerisch fachliche Bewertung

Die planerisch fachliche Bewertung der ermittelten Innenentwicklungspotentiale erfolgt zunächst nach städtebaulichen und planungsrechtlichen Kriterien, orientiert an den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Bei der Bewertung werden drei Kategorien unterschieden:

Kategorie A: Potentialfläche mit Baurecht

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, eine Erschließungsmöglichkeit ist gegeben, aus planungsrechtlicher Sicht ist die Fläche umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar oder bekannt.

Ausgenommen hiervon sind die noch vorhandenen freien Grundstücke in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in dieser Untersuchung eine gesonderte Kategorie darstellen und denen daher in der Planzeichnung eine eigene Flächensignatur zugewiesen wurde.

Kategorie B: Potentialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, eine Erschließungsmöglichkeit ist gegeben und aus planungsrechtlicher Sicht wäre die Fläche sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar oder bekannt (z.B. derzeit kein Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse des Eigentümers, Beeinträchtigungen durch Emissionen).

Kategorie C: Potentialfläche mit Planungserfordernis

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, es besteht jedoch kein Baurecht. Hierzu zählen auch größere Flächen, die planungsrechtlich Außenbereichsinseln im Innenbereich darstellen.

Die Bewertung potentieller Bauflächen führte in einigen Fällen zu der Feststellung, dass entweder aus Gründen des Ortsbildes oder aufgrund privater Belange vorhandene, jedoch bislang nicht ausgewiesene Grünflächen zu erhalten sind und daher für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind in der

Plandarstellung jeweils durch eine eigene Flächensignatur kenntlich gemacht.

Es handelt sich hierbei um eine private Weidefläche in Marne im Anschluss an die Reitsportanlage sowie um zwei private Grünflächen im Umfeld einer historischen Hofstelle im Ortsteil Fahrstedt. Die Weide wird bei Turnieren als Auslauf benötigt und soll daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die privaten Grünflächen in Fahrstedt sind Teil der historischen Hofstelle und prägen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild. Seitens des Eigentümers besteht zudem kein Interesse an einer Bebauung dieser ortsbildprägenden Grünflächen.

7.1 Marne

Freie Grundstücke in B-Plan Gebieten (BP-Reserve)

Der Verkauf der Grundstücke der letzten Erschließungsabschnitte des Bebauungsplans Nr. 29 nördlich und südlich der Ziegeleistraße ist inzwischen nahezu abgeschlossen. Derzeit gibt es nur noch ein freies Grundstück. Weitere 11 Grundstücke könnten in einem weiteren Bauabschnitt östlich des Leedeweges noch erschlossen werden. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, eine Kaufabsicht der Stadt bzw. eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers besteht nicht.

Am westlichen Stadtrand gibt es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Marne noch 3 freie Grundstücke in der Elma-Groß-Straße und ein freies Grundstück in der Marie-Martens-Straße. Die Stadt Marne verfügt somit in bestehenden Bebauungsplänen noch über eine B-Plan-Reserve von insgesamt 16 Grundstücken.

Flächen der Kategorie A

Insgesamt vier Flächen lassen sich der Kategorie A zuordnen. Für sie besteht Baurecht, Realisierungshemmnisse sind derzeit nicht erkennbar.

Die Brachfläche M 3 in der Königstraße und an der Einmündung der Wulf-Isebrandt-Straße entstand durch Abriss vorhandener Gebäude. Im baulichen Umfeld der Fläche überwiegt eine eingeschossige Bebauung, weshalb hier zwei zusätzliche Wohneinheiten angesetzt werden. Für eine weitere Brachfläche an der Königstraße/Ecke Norderstraße – im WIEK 2018 als M 4 bezeichnet – existiert ein genehmigtes Wohnungsbauvorhaben. Die Fläche wird daher nicht mehr als Potentialfläche aufgeführt.

Im Kreuzungsbereich der Klaus-Groth-Straße mit der Friedrich-Hebbel-Straße befindet sich ein winkelförmiger Geschosswohnungsbau aus den 60er Jahren mit einer vorgelagerten großen Freifläche an der Straße. Auf dieser Fläche (M 5) könnte an der Klaus-Groth-Straße ein zusätzliches zweigeschossiges Wohngebäude errichtet

werden, das den Straßenraum fasst und mit dem vorhandenen Winkelgebäude einen neuen Innenraum schafft. Sechs Wohneinheiten könnten so neu geschaffen und sie stadträumliche Situation an dieser Stelle verbessert werden.

Die Fläche M 6 an der Hafenstraße ist eine Baulücke, Sie eignet sich wegen ihre geringen Grundstücksgröße nur für ein kleines Gebäude, das sich in die vorhandene, sehr kleinmaßstäbliche Bebauung einfügt.

Die Fläche M 12 an der Theodor-Storm-Straße eignet sich für eine bauliche Ergänzung der dortigen Geschosswohnungsbauten (Theodor-Storm-Straße 6-12). Eine vom Wasserverband angelegte Rigole für Regenwasser wurde unterhalb der Stellplatzanlage angelegt, sodass die Freifläche bebaubar bleibt. Die Größe der Fläche ermöglicht den Bau eines zweigeschossigen Gebäuderiegels mit 6 Wohneinheiten.

Flächen der Kategorie B

Im nördlichen Stadtgebiet, westlich der Königstraße befindet sich in rückwärtiger Lage ein großer Gutshof mit angrenzenden Freiflächen. Das Wohnhaus (Königstraße 67) liegt inmitten einer großen Gartenfläche etwas zurückgesetzt von der Königstraße. Die Flächen hinter dem Wohnhaus (M 8) stellen grundsätzlich ein Innenentwicklungspotential dar, denn sie sind über eine Stichstraße erschlossen. Es ließen sich bis zu fünf Einfamilienhausgrundstücke auf diesen Flächen entwickeln. Da bislang keine Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht, wird die Fläche M 8 der Kategorie B zugeordnet.

Flächen der Kategorie C

Die folgenden vier Potentialflächen werden der Kategorie C - Flächen mit Planungserfordernis - zugeordnet.

Auf der Fläche M 2 zwischen Ringstraße und der Straße Alter Kirchweg wurden die vorhandenen Obdachlosenunterkünfte des Amtes Marne-Nordsee abgerissen, sodass hier neue Wohngrundstücke in attraktiver Stadtrandlage entwickelt werden könnten. Die Fläche wurde bereits baulich genutzt.

Nun plant ein Investor dort eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zu 30 Wohneinheiten. Der Aufstellungsbeschluss für den für das Projekt erforderlichen B-Plan (Nr. 39) wurde bereits gefasst. Das Projekt befindet sich derzeit noch in der Entwicklungsphase. Da die östlich angrenzenden Flächen gewerblich genutzt werden bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, ist jedoch zurzeit nicht abzusehen, in welcher Größenordnung dort tatsächlich Wohnungen entstehen können. Daher werden für die Potentialfläche zunächst 20 poten-

tielle Wohneinheiten angenommen.

Die mit M 14 und M 15 bezeichneten Flächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Beide Flächen sind annähernd vollständig von baulich genutzten Bereichen umgeben. Ihre Lage wird daher als städtebaulich integriert bewertet. Planungsrechtlich sind beide Flächen Außenbereich.

Die Fläche M 14 liegt westlich des Leedewegs und südlich der St. Michaelisdonner Straße. Der geltende Flächennutzungsplan zeigt hier bereits seit 1982 eine gemischte Baufläche. Aufgrund der Lage und des vorwiegend gewerblich geprägten Umfeldes eignet sich die Fläche ebenfalls überwiegend für eine gewerblich orientierte Nutzung. Eine wohnbauliche Entwicklung bietet sich städtebaulich in Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Klaus-Groth-Straße bis zum Leedeweg auf der südlichen Teilfläche an. Mögliche Immissionen durch vorhandene Gewerbegebiete östlich des Leedeweges sowie das Verkehrsaufkommen sind bei der Planung zu beachten. Das Potential für Wohnbauflächen ist daher mit 12 möglichen Wohneinheiten entsprechend geringer angesetzt.

Die zweite größere potentielle Entwicklungsfläche (M 15) liegt im südwestlichen Stadtgebiet zwischen Jahnweg und Röntgenstraße. Sie wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt und war als Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 zwischen Hafenstraße und Neufelder Fleet bereits planerisch mitbedacht worden. Inzwischen sind Teile der Flächen für noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen reserviert, sodass nicht die gesamte Fläche für eine künftige Wohnbauflächenentwicklung in Anspruch genommen werden kann. Am Jahnweg befindet sich in direkter Nachbarschaft zudem eine Schulsportanlage. Emissionen aus dieser Nutzung können zu Einschränkungen der angrenzend geplanten Wohnnutzung führen. Abzüglich der notwendigen Erschließung wird daher ein Potential von 24 Wohneinheiten angesetzt.

Für beide Entwicklungsflächen besteht bei einer geplanten baulichen Entwicklung ein Planungserfordernis durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Auch für das Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Königstraße 33-37 (Fläche M 16) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hier sollen bis zu 30 eher exklusive Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen, sofern in Marne in diesem Marktsegment eine entsprechende Nachfrage besteht. Für die Fläche wird daher hier zunächst ein Entwicklungspotential von 20 Wohneinheiten gesehen.

7.2 Diekhusen-Fahrstedt

Flächen Kategorie A

In Diekhusen-Fahrstedt wurden aktuell insgesamt elf Potentialflächen identifiziert. Sieben Flächen liegen im Ortsteil Fahrstedt, der unmittelbar an das südwestliche Stadtgebiet Marne angrenzt. Vier Potentialflächen wurden im Ortsteil Diekhusen identifiziert.

Die Flächen DF 1 bis DF 3 sowie DF 10 und DF 11 im Ortsteil Fahrstedt sind vorhandene Baulücken und könnten sofort umgesetzt werden. Sie werden daher der Kategorie A zugeordnet. Die Fläche DF 1 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage an der Hauptstraße, DF 2, DF 3, DF 10 und DF 11 jeweils am Ortsrand. Die Fläche DF 10 ermöglicht die Entwicklung von drei neuen Baugrundstücken.

Zwei weitere potentielle Bauflächen liegen direkt an der B 5 (DF 5 und DF 13) im Ortsteil Diekhusen. Es handelt sich um größere private Grünflächen, die aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur planungsrechtlich als Baulücken eingestuft werden können. Nördlich angrenzend an die Fläche D 13 wurden bereits drei Bauvorhaben einschließlich Zufahrten von der B 5 genehmigt (Grundstücke 61 a-c), sodass davon auszugehen ist, dass auch für das verbleibende Grundstück 61 d und die weiter südlich gelegene Fläche D 5 eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Daher werden die Flächen D 13 und Fläche D 5 der Kategorie A zugeordnet.

Auch aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde des Kreises ist der rückwärtige Bereich des Grundstücks Hauptstraße 65 im Ortsteil Diekhusen als Potentialfläche anzusehen (DF 4). Die Fläche liegt am Siedlungsrand. Im Nordwesten und Osten grenzt jeweils ein bebautes Grundstück an, im Südosten steht eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Aufgrund dieser umgebenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass für die freie Grundstücksfläche gemäß § 34 (1) Baurecht besteht. Die Größe der Fläche ermöglicht eine Aufteilung in zwei Grundstücke. Die Fläche ist der Kategorie A zugeordnet.

Flächen Kategorie B

Im Claus-Harms-Weg am Ortseingang Fahrstedt befindet sich eine weitere Baulücke (Fläche DF 9). Aufgrund der Lage des Grundstücks nahe der B 5 wird die Fläche der Kategorie B zugeordnet.

Auch eine weitere potentielle Baufläche im Ortsteil Diekhusen liegt direkt an der B 5 (DF 6). Es handelt sich ebenfalls um eine private Grünflächen, die aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur planungsrechtlich als Baulücken eingestuft werden kann. Allerdings stellt die Lage an der B 5 auch ein potentielles Realisierungshemmnis dar. Die Bebaubarkeit kann in diesem Bereich durch die nach Straßen- und Wegegesetz geltende Anbaufreihaltezone von 20 m eingeschränkt sein. Eine geordnete Erschließung ist im Falle einer baulichen Nutzung zu klären. Zudem könnten Verkehrslärmimmissionen

eine künftige Nutzung der genannten Flächen beeinträchtigen. Die Fläche wird daher der Kategorie B zugeordnet

Flächen Kategorie C

Am östlichen Ortseingang Fahrstedts, im Einmündungsbereich des Claus-Harms-Weges in die Hauptstraße liegen vier schmale Einfamilienhausgrundstücke, die aufgrund ihrer großen Grundstückstiefe für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet wären. Die Grundstücksbereiche grenzen an ebenfalls bebaute Grundstücke. Eine Bebauung in zweiter Reihe existiert im Umfeld jedoch nicht. Daher ist für eine Entwicklung der Flächen, vorausgesetzt alle Eigentümer stimmen dem zu, zunächst Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu schaffen. Wegen der geringen Grundstücksbreiten empfiehlt sich eine gemeinsame Stichstraßenerschließung. Von konkreten Bauabsichten ist derzeit nichts bekannt. Die als DF 7 gekennzeichnete Potentialfläche wird der Kategorie C zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt zehn Potentialflächen der Kategorien A und B sowie eine Fläche der Kategorie C vorhanden sind, auf denen maximal insgesamt sechzehn neue Wohneinheiten in Form von ortstypischen Einfamilienhäusern geschaffen werden könnten.

7.3 Marnerdeich

In der Gemeinde Marnerdeich wurde nur eine Potentialfläche ermittelt. Es handelt sich um eine größere Lücke zwischen zwei Gebäuden mit großen Grundstücken. Derzeit ist jedoch kein Interesse an einer Bebauung seitens des Eigentümers erkennbar. Die Fläche ist daher der Kategorie B zugeordnet.

8 Planerische Einordnung

In der Gesamtschau ergeben sich für die Stadt Marne und die Nahbereichsgemeinden Diekhusen-Fahrstedt, und Marnerdeich folgende Innenentwicklungspotentiale:

Tabelle 5: Zusammenstellung der Innenentwicklungspotentiale in Wohneinheiten (WE)

Gemeinde	mit Baurecht Kategorie A	Baurecht aber Realisierungshemmnis Kategorie B	mit Planungserfordernis Kategorie C	B-Plan-Reserve	Sonstige genehmigte Bauvorhaben	gesamt
Marne	15	5	76	16	26	138
Diekhusen-Fahrstedt	11	2	3			16
Marnerdeich		1				1

Der nachfolgende Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbestände soll der entwicklungsplanerischen Einordnung dieser Potentiale dienen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand 2014 bis 2019

Wohnungsbestand Fortschreibung auf Basis Zensus 2011						
Gemeinde	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Marne	2.945	2.960	2.966	2.977	2.979	2.996
Diekhusen-Fahrstedt	317	319	321	321	323	324
Marnerdeich	174	176	176	176	177	177

Quelle: Statistikamt Nord - Gemeindedatenblatt

In der Stadt Marne wurden im Zeitraum 2000 bis 2009 insgesamt 85 Wohnungen erstellt, im Zeitraum 2010 bis Oktober 2020 102 Wohnungen. Mit der Erschließung des jüngsten großen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 29 am südöstlichen Stadtrand gemeinsam mit der Nachbargemeinde Diekhusen-Fahrstedt) wurde bereits in 2000 begonnen. Die deutliche Zunahme der Baufertigstellungen ab 2016 resultiert aus der gestiegenen Vermarktung dieses Gebietes in den letzten 5 Jahren, die sicher auf die günstigen Finanzierungsbedingungen durch niedrige Bauzinsen zurückzuführen ist.

In den angrenzenden Gemeinden liegt die Zahl der Baufertigstellungen zwischen 2010 und 2019 bei ca. 2% des Wohnungsbestandes und damit deutlich unterhalb des bislang im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) für diese Gemeinden geltenden Entwicklungsrahmens von maximal 10% im Zeitraum von 2010 bis 2025.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Im Zuge der derzeitigen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wurde für Gemeinden, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten müssen, bereits der Bezugszeitpunkt für den Entwicklungsrahmen von bis zu 10% in den ländlichen Räumen bzw. von bis zu 15% in den Ordnungsräumen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 und der Zielhorizont auf den Zeitraum 2018 - 2030 geändert bzw. angepasst. Dieser wohnbauliche Entwicklungsrahmen gilt seit dem 17.12.2018 für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind.

Der prozentuale Rahmen für die gemeindliche Wohnungsbauentwicklung stellt somit einen Maximalwert dar. Der derzeitige zweite Entwurf der Fortschreibung des

Landesentwicklungsplans sieht bei entsprechendem Bedarf für einzelne Gemeinden die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung z. B. für besondere Formen der Innenentwicklung oder zur Deckung besonderer Wohnungsbedarfe sowie bei Bedarf für einzelne geeignete Gemeinden die Möglichkeit einer Überschreitung im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen vor.

In der nachfolgenden Tabelle ist zunächst für die Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Marnerdeich sowie die Stadt Marne der rechnerisch verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen nach Wohneinheiten abgebildet. Für die Stadt Marne wird in dieser Zusammenstellung zur Orientierung auch ein Entwicklungsrahmen von 10% bezogen auf den Wohnungsbestand Ende 2017 angenommen.

Tabelle 7: wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 2018 -2030 in Wohneinheiten (WE)

Gemeinde	Wohnungsbestand 31.12.2017	Rechnerischer Entwicklungsrahmen von 10 % des Wohnungsbestandes 31.12.2017	Baufertigstellungen 01.01.2018 bis 31.10.2020	Rechnerisch verbleibender Entwicklungsrahmen
Marne	2.977	298	24	274
Diekhusen-Fahrstedt	321	32	4	28
Marnerdeich	176	18	-	18

Quelle: Statistikamt Nord – Gemeindedatenblatt und Erhebungen Amt Marne-Nordsee

Wohnungsneubaubedarf

Die landesplanerische Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs erfolgt anhand der prognostizierten Entwicklung der Haushalte (Neubedarf) – Grundlage sind hier die Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, derzeit für den Zeitraum 2015 – 2030) - und dem Ersatzbedarf für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen.

Funktionierender Wohnungsmärkte brauchen nach Auffassung der Landesplanung stets einen Bestand an kurzzeitig leerstehenden Wohnungen Diese sogenannte Mobilitäts- und Leerstandsreserve sollte in Schleswig-Holstein durchschnittlich bei rund 1% des Wohnungsbestandes liegen (LEP 2010 Ziffer 2.5.1.)

Im vorgenannten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind diese Einzelkomponenten enthalten. Der prognosti-

zierte Wohnungsneubaubedarf lag bislang jedoch ausschließlich für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor.

Die seit Juni 2018 vorliegende kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ermittelte einen demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf auf der Ämterebene. Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve sind hierbei nicht berücksichtigt.

Für die betrachtete Mikroregion lassen sich der Ersatzbedarf und die Mobilitätsreserve wie folgt ermitteln: Der Ersatzbedarf wird in den Kreisen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 0,1% p.a., für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 0,3% p.a. des Wohnungsbestandes angesetzt. Als Bezugspunkt wird der Wohnungsbestand am 31.12.2019 angenommen.

Tabelle 8: Entwicklungsrahmen, Ersatzbedarf, Mobilitätsreserve und Innenentwicklungspotentiale

Gemeinde	Wohnungsbestand 31.12.2019	Anteil Ersatzbedarf	Mobilitätsreserve	Rechnerischer Entwicklungsrahmen gesamt von 10% bis 2030	Innenentwicklungspotentiale gesamt
Marne	2.996	30	30	274	138
Diekhusen-Fahrstedt	324	3	3	28	16
Marnerdeich	177	1,7	1,7	18	1

Bei der Abschätzung des Ersatzbedarfs wird vereinfachend auch für die Stadt Marne aufgrund ihres hohen Anteils von Einfamilienhäusern von einem Ersatzbedarf von 0,1% pro Jahr ausgegangen. Für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 ergibt sich damit für alle Gemeinden ein Wert von jeweils 1% des Wohnungsbestandes am 31.12.2019.

Die Gegenüberstellung von rechnerischem Entwicklungsbedarf und Innenentwicklungspotentialen einschließlich B-Plan Reserve und derzeitiger Baugenehmigungen zeigt, dass in Marne und Diekhusen-Fahrstedt die ermittelten Innenentwicklungspotentiale nur annähernd 50% des Entwicklungsrahmens ausmachen. In Bezug auf die Stadt Marne ist zudem davon auszugehen, dass in der Stadt als Unterzentrum und damit Schwerpunkt für den Wohnungsbau bei entsprechendem Bedarf auch eine größere Zahl an Wohnungen errichtet werden kann. Im derzeitigen Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans ist darüber hinaus vorgesehen, dass Wohnungen im Geschosswohnungsbau nur zu zweidrittel angerechnet werden. Die derzeit in Marne

genehmigten Bauvorhaben sehen zu einem großen Teil Geschosswohnungsbau vor.

Andererseits geht die kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den gesamten Amtsbereich lediglich von einem zusätzlichen Wohnungsneubaubedarf von 190 Wohneinheiten aus, auch wenn hier der Ersatzbedarf noch nicht berücksichtigt ist. Die Prognose enthält jedoch keine Aussagen über eine mögliche Verteilung auf die einzelnen Gemeinden.

In der Gemeinde Marnerdeich hingegen reicht das ermittelte Innenentwicklungspotentialflächen bei weitem nicht aus. Die kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose hat für Marnerdeich einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 von 50 Einwohnern und eine Zunahme um 50 Haushalte prognostiziert. Bei einem Wohnungsbestand von 177 Wohnungen Ende 2019 würde dies einen deutlichen Zuwachs bedeuten. Der Gemeinde liegen auch bereits viele Grundstücksanfragen, vor allem aus dem Bereich der Stadt-Umland-Kooperation vor. Zudem gibt es Anfragen (derzeit 9 -10 Interessenten) älterer Bewohner der Köge im Nahbereich Marne, die ein Altenteilerhaus im oder möglichst nahe am zentralen Ort aufgrund der guten Infrastrukturausstattung errichten wollen. Es handelt sich hierbei um einen besonderen Wohnungsbedarf, für den die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans auch eine geringfügige Überschreitung des Entwicklungsrahmens in Aussicht stellt.

9 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich aus der kleinräumlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose keine genaueren Angaben zum Wohnungsneubaubedarf der Stadt Marne und der Nachbargemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Marnerdeich ableiten lassen. Angesichts eines prognostizierten Neubaubedarfs von 190 Wohnungen für den gesamten Amtsbereich zuzüglich eines Ersatzbedarfes von insgesamt überschläglich 35 Wohneinheiten für alle Gemeinden der Mikroregion Marne im Zeitraum 2020 bis 2030 könnte in der Stadt Marne und der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt die Wohnungsbauentwicklung zu einem maßgeblichen Teil durch die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale erfolgen.

In der Gemeinde Marnerdeich überschreitet die Zahl der derzeitigen Bauinteressenten zwar den gemeindlichen maximalen Entwicklungsrahmen; ein deutlicher Bedarf wird jedoch durch die kleinräumliche Bevölkerungs- und Haushaltsprognose gestützt. Da die Gemeinde über nahezu kein Innenentwicklungspotential verfügt, kann der zusätzliche Wohnungsbedarf nur durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes bedient werden.