

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

**Landkreis Leer**



---

# **15. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ihrhove - Ziegenkamp"**

## **BEGRÜNDUNG**

**(Teil 1)**

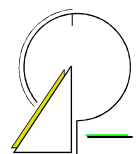
Vorentwurf

11.09.2019

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Kartenmaterial	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.3	Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation	8
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>8</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	8
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>9</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	9
4.2	Belange des Denkmalschutzes	10
4.3	Altlasten (Altablagerungen)	10
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Grünflächen	11
5.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>13</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Planverfasser	13

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt angesichts des hohen Wohnraumflächenbedarfes die planungsrechtliche Sicherung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet vorzunehmen. Zu diesem Zweck erfolgt die 15. Flächennutzungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 23,4 ha große Fläche im Süden der Ortschaft Ihrhove. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen. Teilfläche A (15,3 ha) befindet sich östlich der Bahntrasse Papenburg-Leer und westlich der Großwolder Straße (K23). Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove und südlich an die Straße Lütjewolde. Teilfläche B (8,1 ha) befindet sich zwischen der Großwolder Straße (K23) und der Leerer Straße (B70). Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Bebauung und nördlich an den Sportplatz des Sportzentrums Ihrhove.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2010 wird der nördliche Bereich der Teilfläche A als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein etwa 110 m breiter Streifen westlich der Kreisstraße 23 wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die übrige Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der im Geltungsbereich der Teilfläche B liegende Bereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsverkleinerung in der Gemeinde Westoverledingen in den kommenden Jahren erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des steigenden Bedarfes. Bis zum Jahr 2030 ist von mindestens 754 zusätzlichen Haushalten und dem damit verbundenen Wohnbauflächenbedarf von mindestens 50 ha auszugehen. Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung eignet sich zur planungsrechtlichen Sicherung neuer Wohnbauflächen, da er im Grundzentrum Ihrhove liegt und das bisherige Siedlungsgebiet der Ortschaft arrondiert.

Zur Umsetzung des Planungszieles werden mit der 15. Flächennutzungsplanänderung Großteile der Teilflächen A und B als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der nördliche Bereich der Teilfläche A wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit wird ein verträglicher Übergang von der geplanten Wohnnutzung zum bestehenden Gewerbegebiet und der Feuerwehr nördlich des Geltungsbereiches geschaffen.

Die durch die Planung berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen müssen in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 15. Flächennutzungsplanänderung.

## 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist in der Gemeinde Westoverledingen und insbesondere im Grundzentrum Ihrhove anhaltend hoch. Die genauere Betrachtung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und veränderten Haushaltsgröße bis 2030 in der Gemeinde lässt auch zukünftig einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnbauflächen erkennen. Üblicherweise wird der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der nachstehenden Faktoren ermittelt:

- Bevölkerungsprognose
- Haushaltsgrößen
- Gebäudetypen und deren Flächenbedarfe

Auf diese maßgebenden Faktoren wird im Folgenden eingegangen, um den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Westoverledingen herzuleiten.

Die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung sieht ausgehend vom zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf die Darstellung von etwa 17,3 ha Wohnbauflächen im Grundzentrum Ihrhove vor. Aus regionalplanerischer Sicht ist zusätzlicher Wohnraum vorwiegend in zentralen Orten zu realisieren. Innerhalb der Ortschaft Ihrhove bietet sich der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung an, da es im südlichen Bereich der Ortschaft noch Potenzialflächen zur Siedlungserweiterung und Arrondierung gibt.

### **Bevölkerungsprognose**

Für die Gemeinde Westoverledingen liegen Bevölkerungsprognosen aus verschiedenen Quellen vor. Der Landkreis Leer veröffentlichte in Kooperation mit der Bertelsmann Stiftung die Fortschreibung seines Demografieberichtes<sup>1</sup> im Jahr 2012. Basierend auf der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2005 bis 2010 wurde eine Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Der Demografiebericht des Landkreises geht für den Prognosezeitraum von 2010 bis 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von 19.790 auf 18.960 (-4,2%) aus. In einer aktuelleren Prognose geht die Bertelsmann Stiftung für den Prognosezeitraum von 2012 bis 2030 von einem relativen Bevölkerungswachstum von 0,7% aus<sup>2</sup>. In absoluten Zahlen wird eine Steigerung von 19.810 Einwohnern im Jahr 2012 auf 19.950 Einwohnern im Jahr 2030 erwartet<sup>3</sup>.

Abweichend davon gibt die Bertelsmann Stiftung die Einwohnerzahl der Gemeinde Westoverledingen im Jahr 2016 mit 20.775 an. Dies lässt darauf schließen, dass die vorhergehend beschriebenen Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann Stiftung nicht der Realität entsprechen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) hat in einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Westoverledingen eine Bevölkerungsprognose von 2016 bis 2026 erstellt. Der Bevölkerungsvorausberechnung liegt die einfache Annahme zugrunde, dass in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bevölkerung geschehen ist. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 20.775 im Jahr 2016 prognostiziert die LSN-Studie

---

<sup>1</sup> Landkreis Leer Demografiebericht-Fortschreibung [http://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/21824/Landkreis\\_Leer.pdf/d0308fb7-1993-4a90-b7ec-65ec246c2c27](http://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/21824/Landkreis_Leer.pdf/d0308fb7-1993-4a90-b7ec-65ec246c2c27) (abgerufen am 19.12.2018)

<sup>2</sup> Wegweiser Kommune <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/westoverledingen> (abgerufen am 19.12.2018)

<sup>3</sup> Wegweiser Kommune <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/westoverledingen+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle> (abgerufen am 19.12.2018)

einen Anstieg der Bevölkerung auf 22.915 im Jahr 2026<sup>4</sup>. Bei der eigenen Fortschreibung dieser Prognose, unter der Annahme eines gleichmäßigen Wachstums, ergibt sich für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl für Westoverledingen von 23.771. Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung im Jahr 2030 um 14% gegenüber dem Basisjahr 2016 (Tab. 1).

Tab. 1: Prognoseansätze für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Westoverledingen

Prognoseansatz für die künftige Bevölkerungsentwicklung	Zeitraum	Quelle
- 4,2 %	2010-2030	Demografiebericht des Landkreises Leer <sup>1</sup>
+ 0,7 %	2012-2030	Demographieprofil Westoverledingen abgerufen von Wegweiser Kommune <sup>2</sup>
+ 14 %	2016 - 2030	Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) - kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Westoverledingen (2016-2026) <sup>3</sup> ; Fortschreibung 2026-2030: eigene Berechnung

Quelle: Eigene Übersicht

Die dargestellten Bevölkerungsprognosen unterscheiden sich stark. Sie basieren jedoch auf der gleichen Berechnungsmethode, nämlich der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung in den vorangegangenen Jahren. Dies legt nahe, dass es zwischen den Jahren 2012 und 2016 starke Einwohnerzuwächse gegeben hat. Tatsächlich zeigen die Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Westoverledingen, dass die Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2013 im Vergleich zu den Vorjahren stärker gestiegen sind (Tab. 2). Während die Bevölkerungsprognose des Landkreises von einem schwachen jährlichen Wachstum ausgeht, geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem jährlichen Zuwachs von etwa 1% aus.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in Westoverledingen 2010-2018

	Einwohnerzahl	relative Veränderung
<b>2010</b>	19710	
<b>2011</b>	19616	-0,5%
<b>2012</b>	19657	+0,2%
<b>2013</b>	19807	+0,8%
<b>2014</b>	20050	+1,2%
<b>2015</b>	20339	+1,4%
<b>2016</b>	20652	+1,5%
<b>2017</b>	20916	+1,3%
<b>2018</b>	20953	+0,2%
<b>2010-2018</b>		+6,3%

Quelle: Gemeinde Westoverledingen

<sup>4</sup> LSN <http://www.statistik.niedersachsen.de/download/114712> (abgerufen am 19.12.2018)

Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) stuft die Gemeinde Westoverledingen in der Studie „Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden“ als überdurchschnittlich stark wachsende Kommune, die besonders aus Wanderungszugewinnen profitiert, ein<sup>5</sup>. Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg wird die Gemeinde Westoverledingen als Gemeinde mit der höchsten Zuwanderungsquote aus Papenburg genannt<sup>6</sup>. Dies betreffe insbesondere junge Familien, die aufgrund der günstigeren Baulandpreise in die ländliche Umgebung der Stadt Papenburg ziehen.

### **Haushaltsgröße**

Neben der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich zudem die Entwicklung der Haushaltsgröße (d.h. Anzahl der Personen je Haushalt) auf den künftigen Wohnbaulandbedarf aus. Aufgrund der nachstehenden gesellschaftlichen Entwicklungstrends, ist in den letzten Jahren eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen:

- Zunahme an Single-Haushalten,
- späte Heirat,
- Zunahme an Scheidungsraten,
- Zuwachs der Anzahl der Alleinerziehenden,
- Abnahme der Kinderzahl je Frau,
- kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt,
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.

In Niedersachsen, dem Landkreis Leer und der Gemeinde Westoverledingen selbst ist ein Trend zur Haushaltsverkleinerung zu verzeichnen (vgl. Tab. 3). Das heißt, die Anzahl der Haushalte insgesamt steigt. Bereits zwischen den Jahren 2011 und 2015 hat sich die Anzahl der Personen je Haushalt auf allen Ebenen verringert. In der Gemeinde Westoverledingen sank die Haushaltsgröße am stärksten und hat sich dem Durchschnitt des Landkreises Leer von 2,2 Personen je Haushalt angeglichen. Die Haushaltsprognose der NBank geht von einer Fortschreibung dieses Trends aus und prognostiziert für den Landkreis Leer eine Verkleinerung der Haushaltsgröße auf durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt im Jahr 2035. Für das Jahr 2030 liegen keine Prognosen vor. Angesichts der Angleichung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von Westoverledingen an den Landkreis Leer in den vergangenen Jahren, wird für die weiteren Berechnungen von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 im Jahr 2030 für Westoverledingen ausgegangen.

Tab. 3: Durchschnittliche Haushaltsgrößen

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>2011</b>	<b>2015</b>	<b>2035</b>
<b>Land Niedersachsen</b>	2,2	2,0	1,9
<b>Landkreis Leer</b>	2,3	2,2	2,0
<b>Gemeinde Westoverledingen</b>	2AA,5	2,2*	k.A.

Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017<sup>7</sup> + Zensus 2011a<sup>8</sup> + Gemeinde Westoverledingen (\*Wert für 2016)

<sup>5</sup> BBSR <https://gis.uba.de/mapapps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de> (abgerufen am 19.12.2018)

<sup>6</sup> Stadt Papenburg <https://stadt.papenburg.de/fileadmin/formulare/Bauen/Wohnraumversorgungskonzept.pdf> (abgerufen am 19.12.2018)

<sup>7</sup> NBank <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/WOM-Bericht-2017.pdf> (abgerufen am 20.12.2018)

<sup>8</sup>Zensus 2011a [https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:034570022022,REG\\_ERG\\_BEV\\_DEMO,REG\\_ERG\\_BEV\\_DEMO](https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:034570022022,REG_ERG_BEV_DEMO,REG_ERG_BEV_DEMO), (abgerufen am 20.12.2018)

### **Gebäudetypen und deren Flächenbedarfe**

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauland ergibt sich des Weiteren aus den in einem Gemeindegebiet nachgefragten Gebäudetypen, die jeweils unterschiedliche Flächenansprüche besitzen (z.B. Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhaus, Mehrfamilienhaus). Für die Ermittlung der vorherrschenden Gebäudetypen in Westoverledingen wurden die im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Daten analysiert (vgl. Tab. 4). Demnach ist im überwiegenden Teil der Gebäude in Westoverledingen nur eine Wohneinheit. In etwa 17% der Gebäude sind 2 Wohneinheiten untergebracht. Nur 8% der Gebäude haben 3 oder mehr Wohneinheiten. Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern resultiert aus der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum. Wie im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg beschrieben, ist der günstigere Baulandpreis für Familien ein Grund aus den umliegenden Städten nach Westoverledingen zu ziehen.

Tab. 4: Wohngebäudetypen in Westoverledingen 2011

	Anteil der Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser)	Anteil der Gebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser)	Anteil der Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
<b>2011</b>	75%	17%	8%

Quelle: Zensus 2011b<sup>9</sup>

Auch für die Zukunft ist anzunehmen, dass das Einfamilienhaus weiterhin der dominierende Gebäudetyp bleiben wird. Durch die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente und der Größe der veräußerten Grundstücke können jedoch auch andere Gebäudetypen forciert werden. Angesichts des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie der prognostizierten Haushaltsverkleinerung ist eine Verschiebung der Anteile zu erwarten bzw. anzustreben. Es wird eine Zunahme der Wohnungen im Doppel- und Mehrfamilienhaussegment erwartet (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Angestrebte Wohngebäudetypen und deren Flächenbedarfe in Westoverledingen 2030

	Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser)	Gebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser)	Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
<b>Anteil 2030</b>	65%	25%	10%
<b>Flächenbedarf</b>	650 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Quelle: eigene Einschätzung der Gemeinde Westoverledingen

### **Wohnflächenbedarf bis 2030**

Auf Grundlage der ermittelten Werte über die Entwicklung der Bevölkerung, Haushaltsgröße und Gebäudetypen kann der zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten sowie an Wohnbauland berechnet werden.

Dabei können verschiedene Szenarien zugrunde gelegt werden, die zu unterschiedlichen Bedarfen führen. Im Folgenden werden drei Szenarien betrachtet. **Szenario 1** geht von einem Bevölkerungswachstum von 14% und einer Haushaltsverkleinerung auf 2,0 Personen je Haushalt bis 2030 aus, so wie die Entwicklung aufgrund der Statistik zu erwarten ist. Die Szenarien 2 und 3 treffen konservativere Annahmen, um auch eine

<sup>9</sup> Zensus 2011b [https://www.destatis.de/GPStatistik/servlets/MCRFileNodeServlet/NIHeft\\_derivate\\_00003559/034570022022\\_Westoverledingen\\_GWZ.pdf;jsessionid=E585E5CDC344B3456A9E6782F6EE2FD4](https://www.destatis.de/GPStatistik/servlets/MCRFileNodeServlet/NIHeft_derivate_00003559/034570022022_Westoverledingen_GWZ.pdf;jsessionid=E585E5CDC344B3456A9E6782F6EE2FD4) (abgerufen am 21.12.2018)

Veränderung der Wirtschaftslage oder der demographischen Trends zu berücksichtigen. **Szenario 2** geht von einem Bevölkerungswachstum von 0% (sogenannte Nullvariante) aber einer Haushaltsverkleinerung auf 2,0 Personen je Haushalt bis 2030 aus. **Szenario 3** geht von einem Bevölkerungswachstum von 14% aber einer konstanten Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt bis 2030 aus.

Tab. 6: Entwicklung der Haushalte bei verschiedenen Szenarien

	Bevölkerung Westoverledingen 2016	Haushalte 2016 (durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,2)	Bevölkerung Westoverledingen 2030	Haushalte 2030 (Ø X Personen je Haushalt)	Saldo Haushalte
<b>Szenario 1</b>	20.775	9.633	23.771 (+14%)	11.885 (Ø 2,0)	+2.252
<b>Szenario 2</b>	20.775	9.633	20.775 (± 0%)	10.387 (Ø 2,0)	+754
<b>Szenario 3</b>	20.775	9.633	23.771 (+14%)	10.805 (Ø 2,2)	+1.172

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den Annahmen der verschiedenen Szenarien schwankt die zu erwartende Zunahme der Haushalte in Westoverledingen bis 2030 zwischen 754 und 2.252 Haushalten (Tab. 6).

Der zusätzliche Bedarf an Wohnbauland bei den verschiedenen Szenarien ergibt sich aus der Kombination der ermittelten Haushaltszahlen mit den angestrebten Wohngebäudetypen und deren Flächenbedarfe in Westoverledingen 2030 (Tab. 5). Zusätzlich wird die Annahme getroffen, dass 10% der zusätzlich benötigten Haushalte durch Nachverdichtung im Bestand realisiert werden können, die sich gleichmäßig auf alle Gebäudetypen verteilt.

Tab. 7: Entwicklung der Haushalte bei verschiedenen Szenarien

Gebäudetyp	Anteil in %	realisiert durch		m <sup>2</sup> -Bedarf je Gebäudetyp	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
		Nachverdichtung in %	Neuausweisung in %		Anzahl Haushalte	ha-Bedarf gesamt	Anzahl Haushalte	ha-Bedarf gesamt	Anzahl Haushalte	ha-Bedarf gesamt
Einfamilienhaus	65	10	59	650	1.318	85,65	441	28,69	686	44,57
Doppel- und Reihenhäuser	25	10	23	350	507	17,74	170	5,94	264	9,23
Mehrfamilienhaus	10	10	9	150	203	3,04	68	1,02	105	1,58
Nachverdichtung				0	225	0,00	75	0,00	117	0,00
<b>Nettowohnbauland</b>						<b>106,43</b>		<b>35,65</b>		<b>55,38</b>
Erschließungsflächen	15					15,96		5,35		8,31
Grün- und Wasserflächen	15					15,96		5,35		8,31
Realisierungsfaktor	10					10,64		3,57		5,54
<b>Bruttowohnbauland</b>						<b>149,00</b>		<b>49,91</b>		<b>77,53</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den beschriebenen Annahmen ergibt sich je nach Szenario ein Nettowohnbaulandbedarf zwischen 36 ha und 106 ha für Westoverledingen bis zum Jahr 2030. Zu diesen Flächenbedarfen müssen bei neu ausgewiesenen Wohnbauland Zuschläge von je 15% für Erschließungsflächen sowie Grün- und Wasserflächen addiert werden. Zudem ist im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung davon auszugehen, dass nicht alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch realisierbar sind, da sie aus unterschiedlichen Gründen – wie etwa aufgrund der Eigentumsverhältnisse – im Planungszeitraum nicht zur Verfügung stehen. Zusätzlich gilt es, eine angemessene



Flexibilität bei der Wohnbaulandausweisung zu ermöglichen, um Bodenspekulationen, die sich ungünstig auf die angestrebte Flächenpolitik auswirken können, entgegenzuwirken. Dementsprechend wird in dieser Bedarfsprognose ein Realisierungsfaktor von 10 % der Nettowohnbaulandfläche berücksichtigt. Somit ergibt sich je nach Szenario ein Bruttowohnbaulandbedarf zwischen 50 ha und 149 ha für Westoverledingen bis zum Jahr 2030 (Tab. 7).

Welches Szenario die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfe am treffendsten beschreibt lässt sich nicht vorhersagen. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Westoverledingen in den vergangenen 8 Jahren zeigt starke Veränderungen in den Zuwachsraten auf. Aufgrund der „vorsichtigen“ Annahmen des Szenario 2 ist von einem Mindestbedarf von 50ha Bruttowohnbauland auszugehen.

### ***Baulandreserven***

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen als Wohnbauflächen dargestellten Flächen sind bereits größtenteils entwickelt. Es sind keine Reserven von 50 ha verfügbar. Daher besteht die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen, um Flächen für die zu erwartenden zusätzlichen Haushalte bis 2030 vorzubereiten.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung von rund 17,3 ha als neue Wohnbauflächen vor. Damit wird ein wichtiger Schritt zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Westoverledingen getan. Auf der Fläche können ungefähr 240 zusätzliche Haushalte realisiert werden. Außerdem können auf der etwa 4 ha großen gemischten Baufläche zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

### ***Standortwahl***

Die benötigten zusätzlichen Wohnbauflächen sollten bedarfsgerecht in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde realisiert werden. Die größten Anteile sollten dabei auf die einwohnerstärksten Ortsteile Ihrhove und Flachsmeer entfallen, da hier aufgrund der bestehenden Infrastruktur die höchsten Einwohnerzuwächse zu erwarten und zu erstreben sind. Mit der vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung werden zusätzliche Wohnbauflächen in dem regionalplanerisch festgelegten Grundzentrum Ihrhove planungsrechtlich vorbereitet.

Innerhalb der Ortschaft Ihrhove ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Westoverledingen die Wohnbauentwicklung zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße 70 zu konzentrieren, um die Kompaktheit des Siedlungsgefüges zu sichern. Nördlich des Ortskerns der Ortschaft Ihrhove wurde der Großteil der bestehenden Arrondierungsmöglichkeiten bereits genutzt. Die Wohnbebauung schließt in diesem Bereich am Gewerbegebiet Ihrhove-Nord ab. Südlich des Ortskerns gibt es hingegen noch Flächen zur weiteren Wohnbaulandentwicklung. Ein Teil dieser Potenzialflächen soll durch die 15. Flächennutzungsplanänderung nun planungsrechtlich für die Wohnnutzung gesichert werden.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 23,4 ha große Fläche im Süden der Ortschaft Ihrhove. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen. Teilfläche A (15,3 ha) befindet sich östlich der Bahntrasse Papenburg-Leer und westlich der Kreisstraße 23 (K23). Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove und südlich an die Straße Lütjewolde. Teilfläche B (8,1 ha) befindet sich zwischen der Leerer Straße (B70) und Großwolder Straße (K23). Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Bebauung und nördlich an den Sportplatz. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation**

Der Großteil der Teilfläche A ist durch landwirtschaftliche Grünflächen geprägt. Zudem befindet sich eine Hofstelle am östlichen Rand des Geltungsbereiches zur Großwolder Straße. In Nord-Süd-Richtung durchläuft ein Graben das Plangebiet. Im Nordwesten, abgegrenzt durch einen Gehölzstreifen, ist ein Photovoltaikfeld. Auch die Teilfläche B ist überwiegend durch landwirtschaftliche Grünflächen geprägt. Im Norden befindet sich ein Fußballplatz. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Reithalle Ihrhove.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die regionalbedeutsamen Straßen und die Bahntrasse geprägt. In Richtung Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet an. Entlang der Straßen befinden sich bereits Wohngebäude und Lagerhallen. Nördlich der Teilfläche A sind die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove sowie ein Gewerbegebiet. In der Umgebung der Teilfläche B befinden sich ein Wohngebiet sowie eine Sportanlage.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Zudem wird die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahntrasse als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und die östlich verlaufende Bundesstraße 70 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die mit der 15. Flächennutzungsplanänderung verbundene Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Auch im RROP sind die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahntrasse als Haupteisenbahnstrecke und die östlich verlaufende Bundesstraße 70 als Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamen Busverkehr festgelegt.

Im RROP 2006 wird die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Der südwestliche Bereich der Teilfläche A der 15. Flächennutzungsplanänderung wird im RROP 2006 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt. Dies unterstreicht die Bedeutung der Landwirtschaft und die Qualität des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung. Durch die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung wird jedoch nur ein kleiner Bereich dieses großflächigen Vorsorgegebietes überplant, indem in der zentralörtlichen Ortschaft Ihrhove eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorbereitet wird. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2010 wird der nördliche Bereich der Teilfläche A als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein etwa 110 m breiter Streifen westlich der Kreisstraße 23 wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die übrige Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der im Plangebiet verlaufende Graben ist als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen. Zudem verläuft die unterirdische Wasserleitung NW 200 in der Teilfläche A. Der im Geltungsbereich der Teilfläche B liegende Bereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Verbindliche Bauleitpläne liegen nur für Teilbereiche des Geltungsbereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung vor. Auf der Teilfläche A wird der nördliche Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 4B geregelt. Dieser setzt dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Auf dem Flurstück, das an den Tjücher Kolken und die Großwolder Straße grenzt, ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Für Teilbereiche der Teilfläche B gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 11. Dieser setzt Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Reitplatz und Sportplatz fest. Außerdem werden Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von

Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Die durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

#### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.3 Altlasten (Altablagerungen)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet selbst keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. In direkter Umgebung des Plangebietes sind zwei Altablagerungen im Bereich der Bahnschienen sowie des Tennisplatzes verzeichnet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die historische Recherche hat ergeben, dass auf den jetzigen Freiflächen auch bisher keine Gebäude standen.

#### **4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolon; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **5.0 INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des Planungszieles die Erweiterung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Westoverledingen planungsrechtlich vorzubereiten, wird die Teilfläche B im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Beidseitig der Großwolder Straße (K23) bleibt ein als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (2) BauNVO dargestellter Streifen erhalten. Durch die Teilfläche A wird die gemischte Baufläche (M) entlang der Großwolder Straße auf einen 50 m breiten Bereich reduziert. Westlich der gemischten Baufläche (M) wird bis zum Graben auch in der Teilfläche A eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte gewerbliche Baufläche (G) im nördlichen Bereich der Teilfläche A wird für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit wird eine ausreichende Übergangszone vom bestehenbleibenden Gewerbegebiet sowie der Feuerwehr zur geplanten Wohnnutzung sichergestellt, in der sich sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen ansiedeln können.

### **5.2 Grünflächen**

Die Fläche westlich der Wohnbaufläche (W) und südlich der gemischten Baufläche (M) wird als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Übergang zwischen der Bahntrasse und der geplanten Wohnnutzung wird damit eine Grünfläche gesichert.

### **5.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte unterirdisch verlaufende Wasserleitung mit der Bezeichnung NW 200 wird gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB unverändert in die 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

### **5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Gewässer II. Ordnung durch die Teilfläche A des Geltungsbereiches. Dieses wird unverändert als klassifiziertes Gewässer gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB in die 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

### **5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Überlagernd mit der Darstellung der Grünfläche wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Damit werden gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen am westlichen Rand des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Großwolder Straße (K 23) sowie die Straßen Lütjewolde, Ziegenkamp, Tjücher Kolken und Tjücher Gaste. Die gebietsinterne Erschließung wird über neu herzustellende Planstraßen erfolgen.

- **ÖPNV**

Zwischen den beiden Teilflächen des Geltungsbereiches befindet sich an der Großwolder Straße (K 23) die Bushaltestelle „Ihrhove, Lütje Wolde“, die von der Buslinie 622 zwischen Ihrhove und Papenburg angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt und in die Planung eingestellt werden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*