

# Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete

## Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden/ betroffenen Träger öffentlicher Belange

Stand der Planung: Oktober 2014

Vorlage zur Abwägung im Bauausschuss am ...../ in der Stadtverordnetenversammlung am .....

Stand der Vorlage: 09.09.2015

(Lage der untersuchten Flächen s. Anlage 1)

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Bedenken/Anregungen
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	
<b>B – Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</b>		
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 09.03.2015	
01a)	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung Kreisentwicklung und Investitionsförderung Fachbereich Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Stadt Beeskow hat entsprechend den vorliegenden Unterlagen ein Defizit in der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau, speziell für die Errichtung von Eigenheimen. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach diesem Grundsatz könnten die <b>Flächen 2a, 2b, 2c, und 5</b> in Betracht kommen.</li> <li>▪ Bei den in den Untersuchungsrahmen aufgenommenen <b>Arealen 1, 2d, 3 und 4</b> handelt es sich um Wald- und landwirtschaftliche Flächen. § 1a (2) Satz 4 BauGB stellt auf die Notwendigkeit ab, die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Ein materielles Verbot, den Außenbereich, soweit sich dort Landwirtschaft oder Wald befindet, ist damit allerdings nicht verbunden. Verlangt wird aber, dass die Gemeinde in der Begründung besonders darlegt, wie sie sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, dennoch im Außenbereich auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu planen.</li> <li>▪ Aus städtebaulicher Sicht sind die <b>Flächen 2d und 4</b> aufgrund ihrer Lage (keine direkte Ortsanbindung) für eine Bauflächenentwicklung am wenigsten geeignet.</li> </ul>
01b)	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung FB Kreisliche Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche 2</b> – der Ausweisung der Fläche 2d als potenzieller Wohnstandort stehen straßenrechtliche Bedenken entgegen (Anbauverbotszone). Eine Ausweisung dieser Fläche setzt eine Reduzierung dieser Fläche um den Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots (20 m vom befestigten Straßenrand) sowie eine rückwärtige Erschließung aus dem Erschließungsbereich der K 6715 Abschnitt 30 voraus.</li> <li>▪ <b>Fläche 4</b> – aus straßenrechtlicher Sicht stehen der Fläche keine Bedenken entgegen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Ausweisung dieser Fläche die Ertüchtigung der Straße „Weinberge“ als Haupteerschließungsstraße voraussetzt.</li> <li>▪ <b>Fläche 1</b> – die beabsichtigte Einbeziehung des Bereichs 1 setzt eine Standortabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg voraus. Ein Teilbereich der Fläche befindet sich in der Anbauverbotszone der Bundesstraße B246.</li> <li>▪ <b>Fläche 3</b> - die beabsichtigte Einbeziehung des Bereichs 3 setzt eine Standortabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg voraus.</li> </ul>

		<p>voraus. Ein Teilbereich der Fläche befindet sich in der Anbauverbotszone der L422.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche 5</b> - die beabsichtigte Einbeziehung des Bereichs 5 setzt eine Standortabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg voraus.</li> </ul>
01c)	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung FB Kreis- und Verkehrsplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. Kapitel II Abschnitt des LEP B-B 2009 obliegt es der Stadt Beeskow als Mittelzentrum durch bauleitplanerische Aktivitäten gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung innerhalb des eigenen Siedlungsraumes zu gestalten. Die Stadt Beeskow ist bestrebt, mit dieser Studie die Flächeninanspruchnahme zu regeln und dem Ziel 4.5 des LEP B-B, der Steuerung der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen als Konzentration in den zentralen orten gerecht zu werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Region Beeskow ist durch kontinuierlichen Einwohnerrückgang und durch eine Zunahme des Alterdurchschnitts geprägt. Der Wohnbedarf konzentriert sich hauptsächlich auf Einfamilienhäuser. Trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen strebt die Stadt Beeskow eine Entwicklung von neuem Wohnbauland weiterhin an. Teile der Region Beeskow befinden sich im Freiraumverbund, der zu sichern und in seiner Funktion zu entwickeln ist. Es handelt sich dabei um große zusammenhängende Areale, die zur Verhinderung einer ungegliederten Siedlungsverdichtung und zur Sicherung der ökologischen Funktionen beitragen sollen. Der Erhalt von Freiräumen und ihrer ökologischen und sozialen Funktionen soll andern Nutzungen vorgezogen und weitere Siedlungstätigkeiten vermieden werden.</li> </ul>
01d)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Fläche 1</b> – gegen die Ausweisung der Fläche bestehen seitens der uNB erhebliche Bedenken. Die Fläche wird derzeit als Intensivacker genutzt. Östlich wird die Fläche durch einen landschaftstypischen Feldgehölzstreifen begrenzt. Es handelt sich um eine typische landwirtschaftlich geprägte Fläche der Beeskower Platte. Prägend ist der weite offene Charakter mit eingelagerten landschaftstypischen Elementen wie Feldgehölzstreifen. Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer großen Offenfläche erfolgt eine Reduzierung des weiten offenen Charakters. Entwicklungsziele lt. Landschaftsplan sind die Extensivierung der Landwirtschaft bei gleichzeitiger Unterstützung ihres Erhalts und die Ergänzung bzw. Wiederherstellung von biotopverbindenden und erosionshemmenden Elementen (Feldgehölzhecken).</li> <li>- <b>Fläche 2a</b> – gegen die Inanspruchnahme der Fläche werden Einwände erhoben. Der Standort ist durch einen gut strukturierten, naturnahen Laubmischwald mit Laubwaldrändern gekennzeichnet. Entsprechend Landschaftsplan besitzt dieses Areal eine hohe bis herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der besonderen Eigenart der Fläche und dem hohen landschaftsästhetischen Wert sowie der Bedeutung für den Naturhaushalt ist von einer Inanspruchnahme abzusehen. Eine Umwandlung von Wald wird von Seiten der uNB nicht befürwortet.</li> <li>- <b>Fläche 2b</b> – die Fläche wird nördlich, südlich und westlich von Bebauung begrenzt und steht daher im engen siedlungsräumlichen Zusammenhang. Aufgrund bestehender Gehölzstrukturen, ungenutzter Gebäude und der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden Belange des Artenschutzes berührt. Im rahmen des aufzustellenden BP sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Es ist frühzeitig in Abstimmung mit der uNB eine Bestandserhebung durchzuführen. In einer vertiefenden Prüfung ist zu klären, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung berührt werden.</li> <li>- <b>Fläche 2c</b> – das Grundstück ist durch eine massive Bebauung gekennzeichnet. Nordwestlich grenzt das Grundstück unmittelbar an das NSG und das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ sowie an das LSG „Schwielochsee“. Zwischen Grundstück und Gewässer befindet sich ein natürlicher und gesetzlich geschützter Uferstrandstreifen bestehend aus standorttypischen Gehölzen und Schilfröhricht. Aufgrund der Lage am Rand eines ökologisch hochwertigen Landschaftsraumes wird eine Wiederaufnahme der Nutzung bis an die Grundstücksgrenze naturschutzfachlich abgelehnt. Bei einer künftigen Überplanung des Geländes sollte auf eine Reduzierung der massiven Bebauung im gewässernahen Bereich geachtet werden. Die bestehende massive Bebauung in der Tiefe stellt eine bauliche Fehlentwicklung in den gewässergeprägten Landschaftsraum hinein dar.</li> <li>- <b>Fläche 2d</b> – gegen die Inanspruchnahme der Fläche wird ähnlich wie bei 2a Einwände erhoben. Der Standort ist durch einen gut strukturierten, naturnahen Laubmischwald mit Laubwaldrändern sowie eine eingelagerte landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet. Entsprechend Landschaftsplan besitzt dieses Areal eine hohe bis herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der besonderen Eigenart der Fläche und dem hohen landschaftsästhetischen Wert sowie der Bedeutung für den Naturhaushalt ist von einer Inanspruchnahme abzusehen. Eine Umwandlung von Wald wird von Seiten der uNB nicht befürwortet.</li> <li>- <b>Fläche 3</b> – gegen die Ausweisung der Fläche bestehen seitens der uNB Einwände. Der Standort ist mit einem Laubmischwald sowie eingelagerten alten Kiefernbeständen bewachsen. Dieser Waldbestand ist Bestandteil eines zusammenhängenden Waldgebietes. Der Erhalt des Waldgebietes und der Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes sind für bestimmte Arten (z.B. Fledermäuse) und als Puffer zur angrenzenden</li> </ul>

		<p>den Spreeniederung von Bedeutung. Eine Umwandlung von Wald wird von Seiten der uNB nicht befürwortet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Fläche 4</b> - gegen die Ausweisung der Fläche bestehen seitens der uNB Einwände. Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (aufgelassenes Grasland) genutzt. Das Areal ist durch zahlreiche Feldgehölzhecken und Baumreihen gut strukturiert. Es handelt sich auch hier um eine typische landwirtschaftlich geprägte Fläche der Beeskower Platte. Besonders markant für diesen Bereich ist das ansteigende Relief (Kuppe). Lt. Landschaftsplan wird dieser Bereich mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild/ Landschaftserleben bewertet, Entwicklungsziele sind lt. Landschaftsplan die Extensivierung der Landwirtschaft bei gleichzeitiger Unterstützung ihres Erhalts und die Ergänzung von biotopverbindenden und erosionshemmenden Elementen (Feldgehölzhecken). Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer großen Offenfläche erfolgt eine Reduzierung des typischen offenen Charakters, es handelt sich zudem um eine komplexe Fläche außerhalb des siedlungsräumlichen Zusammenhangs.</li> <li>- <b>Fläche 5</b> – der Bereich 5 schließt an 2 Seiten an bestehende Wohnbebauung an. Aufgrund bestehender einzelner Gehölzstrukturen und insbesondere der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden jedoch die Belange des Artenschutzes berührt. Dieser Offenstandort stellt insbesondere einen potenziellen Lebensraum für die Artengruppen Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) und Vögel dar. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Es ist frühzeitig in Abstimmung mit der uNB eine Bestandserhebung durchzuführen. In einer vertiefenden Prüfung ist zu klären, ob die Verbotstatbestände de § 44 BNatSchG durch die Planung berührt werden.</li> <li>- <b>Fazit</b> – aus naturschutzfachlicher Sicht und unter Beachtung des siedlungsräumlichen Zusammenhangs (Orts- und Landschaftsbild) sollte die Entwicklung auf den Flächen 2b, 2c und 5 favorisiert werden. Im Rahmen der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Im Bereich 1 wird eine straßenbegleitende Bebauung (Schneeberger Weg) empfohlen.</li> </ul>
01e)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Wasserbehörde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Einwände.</li> <li>▪ <b>Fläche 2c</b> – wie in der Übersichtskarte dargestellt, befindet sich die Fläche unmittelbar angrenzend an die Spreeniederung/ Bahrendorfer See. Lt. Kartendarstellung befindet sich das Areal nicht im Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserrisikogebiet der Spree. Um eine rechtssichere Einschätzung der Lage zum Überschwemmungs-/ Hochwasserrisiko gewährleisten zu können, ist hier das MLUL einzubeziehen.</li> <li>▪ <b>Fläche 3</b> – befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Randlage zum derzeitigen Wasserschutzgebiet Beeskow. derzeit befindet sich die Fläche außerhalb des WSG. Eine zukünftige Neufestsetzung und ggf. damit auch Änderung der Gebietsgrenzen in das Plangebiet hinein stehen in Vorbereitung. Damit könnte die dann hier notwendige Flächenumwandlung zu Wohnbauflächen nicht mehr möglich sein. Unter Umständen kann damit aber sogar eine weitergehende Nutzungseinschränkung bzw. sogar das Verbot von Neubaumaßnahmen mit einbegriffen sein, um die zukünftige Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Nach derzeitigem Planungsstand befindet sich ein Großteil des Plangebietes in der neu auszuweisenden Trinkwasserschutzzone IIIA des WSG Beeskow.</li> <li>▪ <b>Fläche 5</b> – ähnlich wie Fläche 3 befindet sich Fläche 5 derzeit noch außerhalb des WSG Beeskow. zukünftig soll/ wird sich die gesamte Fläche jedoch in der TWSZ IIIA des WSG Beeskow befinden. Davon abhängig werden die hier zulässigen Umsetzungsmöglichkeiten der Planung gegeben sein bzw. im Verfahren der Neufestsetzung erörtert werden. Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Fläche ein Graben (Gewässer II. Ordnung). Bei zukünftigen Planungen ist darauf zu achten, dass der Abstand zur Errichtung von Anlagen gem. § 87 BbgWG von Böschungsoberkante beidseitig 5m landeinwärts beträgt. Weiterhin ist zu beachten, dass eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gewährleistet sein muß, dazu zählt die Begeh- und Befahrbarkeit der Böschungsoberkante zum Gewässer hin.</li> </ul>
01f)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche 2d, 3</b> - Auf den durch die Untersuchung erfassten Flächen befindet sich jeweils ein zuvor militärisch genutzter Schießstand. Das sind Objekte, die nach der zu erwartenden Stoffspezifik als Rüstungsaltslasten eingestuft sind und im Altlastenkataster geführt werden (Fläche 2d – Reg.-Nr. 0214671190, Fläche 3 – Reg.-Nr. 021671191). In den Ergebnissen zum bisherigen Kenntnisstand empfiehlt vorliegendes Dokument aus zunächst anderen Gründen, die Entwicklung der Fläche 2d nicht weiter zu verfolgen und verweist auf die nur bedingte Eignung der Fläche 3 für die beabsichtigte Zielstellung. Sollte eine oder beide Flächen dennoch in der Perspektive in die Baulandentwicklung einbezogen werden, so muß aus der Sicht der Altlastenbearbeitung auf einen deutlichen Aufwand für die historische Erkundung, die analytische Untersuchung und ggf. die Sanierung der Altlasten verwiesen werden.</li> </ul>
01g)	Landkreis Oder-Spree Landwirtschaftsamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzliche Bedenken bestehen zur Ausweisung von Waldflächen als künftige Eigenheimstandorte. Die Waldumnutzung hätte zur Folge, dass möglicherweise Ackerflächen im Verhältnis 2:1 zur Ersatzaufforstung herangezogen werden. Im Verfahren zur Ausweisung der Wohnbau-</li> </ul>

	Sachgebiet Agrarentwicklung und Verbraucherschutz	<p>flächen sollte insbesondere der sparsame Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Eignung der Ackerflächen zur potenziellen Wohnbebauung wird nach der Ertragsfähigkeit der Böden beurteilt.</li> <li>▪ <b>Fläche 1</b> – ist aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen, weil es sich um eine Ackerfläche mit einem guten Ertragspotenzial für die Nahrungsgüterproduktion handelt. Bebauet werden sollte lediglich die rechte Seite des Schneeberger Weges mit einer Häuserzeile.</li> <li>▪ <b>Fläche 2b, 5</b> – der Ausweisung der Wohnbauflächen wird unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit der Böden zugestimmt.</li> <li>▪ <b>Fläche 4</b> – sollte auf die Errichtung von ein oder zwei Häuserzeilen hinter der vorhandenen Bebauung am Vorheider Weg reduziert werden.</li> </ul>
01h)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt AG untere Denkmalschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegen die Studie bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</li> <li>▪ <b>Fläche 2c</b> – im Bereich 2c an der Bahrensdorfer Straße sind denkmalpflegerische Belange berührt. Betroffen ist das Gelände der ehemaligen Gutsanlage und späteren Feuerweherschule, auf dem 2015 die Unterschutzstellung verschiedener Gebäude vorgesehen ist, u.a. des Bahrensdorfer Schlosses. Des Weiteren ist der Bereich 2c Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals „91021 deutsch-mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Bahrensdorf“. Für jegliche bauliche Veränderungen im Bereich 2c gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Sämtliche Planungsansätze sind rechtzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.</li> <li>▪ <b>Alle anderen Flächen</b> – da in den anderen Bereichen mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufmerksam gemacht - Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.</li> </ul>
02)	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 26.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sämtliche Flächen schließen an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an. Mit Ausnahme von 2 Teilgebieten nehmen die Potenzialflächen überwiegend oder ausschließlich Freiraum in Anspruch.</li> <li>▪ Die im Freiraumverbund gelegene <b>Fläche 2c</b> ist bebaut. Eine raumbedeutsame Inanspruchnahme, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen könnte, ist durch die Umnutzung des Standortes nicht zu erwarten.</li> <li>▪ Die Inanspruchnahme der ca. 36 ha großen, derzeit unbebauten <b>Fläche 4</b> ist als raumbedeutsam einzustufen und steht daher im Widerspruch zu Ziel 5.2 des LEP B-B.</li> <li>▪ Die Ziele der städtebaulichen Studie berücksichtigen durch die Lage in einem Zentralen Ort die Grundsätze 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEP-Rro und durch die Konzentration der Potenzialflächen auf die „Kernstadt“ Beeskow die landesplanerische Vorgabe zur räumlichen Zuordnung der Funktionen aus dem Grundsatz 4.1 LEP B-B. Bei der Entwicklung der teilweise bebauten <b>Fläche 2b</b> und der vollständig bebauten <b>Fläche 2c</b> finden die Grundsätze § 5 Abs. 2 LEP Pro 2007 und 4.1 LEP B-B Berücksichtigung.</li> <li>▪ Durch die beträchtliche Flächengröße und die weite Ausdehnung in den Freiraum ist im Rahmen der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für die <b>Flächen 1, 2a, 2d, und 3</b> der Grundsatz 5.1 LEP B-B angemessen zu berücksichtigen, bei der bauleitplanerischen Umsetzung der <b>Fläche 2c</b> infolge der Lage im Risikobereich Hochwasser der Grundsatz 5.3 LEP B-B.</li> <li>▪ Hinweise:</li> <li>▪ Von Eignungsgebieten Windnutzung des rechtswirksamen RegPI-W sind die Potenzialflächen nicht betroffen. Das nächstgelegene Eignungsgebiet Nr. 8 „Buckow Süd“ ist ca. 3 km von den <b>Flächen 3 und 5</b> entfernt. Zwei außerhalb von Windeignungsgebieten errichtete Windenergieanlagen befinden sich ca. 1,4 km östlich der <b>Fläche 1</b>. Der RegPI-W wird derzeit fortgeschrieben. Die Konsultation mit der Regionalen Planungsstelle Oderland-Spree wird empfohlen.</li> <li>▪ Die Empfehlungen zur vorrangigen Umsetzung der Potenzialflächen präferieren die Flächen <b>1 und 2 a-c</b>. Diese Flächen befinden sich östlich der Spree, sind demnach durch die Spree vom Stadtzentrum getrennt. Obwohl die Entfernung zum letzteren relativ gering ist, bildet die Spree eine Zäsur. Eine Sperrung der Spree-Brücke als einzige Verkehrsverbindung hätte weite Umwege zum Stadtzentrum zur Folge. Im Rahmen der planerischen Umsetzung dieser Potenzialflächen sollte die infrastrukturelle Ausstattung von Beeskow östlich der Spree überprüft bzw. erforderliche Anpassungen an den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs mit eingeplant werden.</li> </ul>
03)	Regionale Planungsgemeinschaft Oder-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Beeskow erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung entspricht der funktionalen Stärkung des Mittelzentrums.</li> </ul>

	land-Spree Beeskow 16.02.2015	
04)	Landesbetrieb Forst Untere Forstbehörde Briesen 19.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche 1</b> – in diesem Planungsbereich ist kein Wald i.S. des Waldgesetzes vorhanden. Eine forstbehördliche Betroffenheit ist nicht gegeben.</li> <li>▪ <b>Fläche 2a</b> – in diesem Bereich sind etwa 5 ha ökologisch wertvoller Wald betroffen. Neben der Nutzfunktion ist er forstlich auch als Erholungswald eingestuft. Durch den hohen Anteil an Laubholz dient er auch als Bienenweide. Bei einer Waldumwandlung im Rahmen der Schaffung von Wohnbauland ist mit einer hohen Ersatzleitung zu rechnen. Außerdem würde eine ökologisch instabile und forstlich schwer zu bearbeitende Waldinsel entstehen.</li> <li>▪ <b>Fläche 2b</b> - in diesem Planungsbereich ist kein Wald i.S. des Waldgesetzes vorhanden. Eine forstbehördliche Betroffenheit ist nicht gegeben.</li> <li>▪ <b>Fläche 2c</b> - in diesem Planungsbereich ist kein Wald i.S. des Waldgesetzes vorhanden. Eine forstbehördliche Betroffenheit ist nicht gegeben.</li> <li>▪ <b>Fläche 2d</b> – in diesem Bereich sind ca. 18 ha Wald betroffen, welcher neben der Nutzfunktion auch als Erholungswald eingestuft ist. Der Anteil an Nadelholz ist hier höher. Bei einer möglichen Baulandschaffung würde nördlich eine Waldinsel entstehen, welche den bereits bebauten Bereich trennt. Durch die Größe der notwendigen Umwandlungsfläche würde auch hier eine erhebliche Ersatzleitung von Seiten der Forstwirtschaft gefordert werden.</li> <li>▪ <b>Fläche 3</b> – in diesem Bereich sind ca. 20 ha Wald betroffen. Neben der Nutzfunktion ist er als Erholungswald eingestuft und liegt tlw. im Trinkwasserschutzgebiet. Eine Baulanderweiterung entsprechend dieser Planung würde dazu führen, dass eine Waldinsel entsteht, die im Innenbereich der Stadt liegt. Diese wäre forstwirtschaftlich nut schwer zu bewirtschaften. Eine Biotopvernetzung zum übrigen Waldbestand wäre nicht gegeben. Weiterhin ist mit größeren Aufwendungen für Verkehrssicherung zu rechnen, da der vorhandene Wald von mehreren Seiten an das Plangebiet angrenzt. Die geforderte Ersatzleitung bei einer notwendigen Waldumwandlung wäre sehr hoch.</li> <li>▪ <b>Fläche 4</b> - in diesem Planungsbereich ist kein Wald i.S. des Waldgesetzes vorhanden. Eine forstbehördliche Betroffenheit ist nicht gegeben.</li> <li>▪ <b>Fläche 5</b> - in diesem Planungsbereich ist kein Wald i.S. des Waldgesetzes vorhanden. Eine forstbehördliche Betroffenheit ist nicht gegeben.</li> </ul>
05)	Landesbetrieb Straßenwesen Frankfurt (Oder) 11.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die untersuchten Flächen berühren nicht die Belange der Straßenbauverwaltung.</li> <li>▪ Da sich ausgewiesene Flächen in unmittelbarer Nähe von Bundes- und Landesstraßen befinden, wird darauf hingewiesen, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.</li> </ul>
06)	Landesamt für Bauen und Verkehr Hoppegarten 03.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die potenziellen Flächen für zukünftige Wohnbebauung in der Stadt Beeskow sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.</li> <li>▪ Die Anbindung der Plangebiete an den ÖPNV (Bus, Regionalbahn) ist im Stadtgebiet gegeben.</li> <li>▪ Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden.</li> <li>▪ Für die Verkehrsbereiche Straßen, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</li> </ul>
07)	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg Regionalabteilung Ost Frankfurt (Oder) 16.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Immissionsschutz</b> - Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Die Entwicklung neuer Wohnbaustandorte sollte unter dem Aspekt betrachtet werden. Vorhandene emittierende Anlagen sind zu berücksichtigen. Dem Trennungsgrundsatz wird entsprochen, wenn die Abstände der Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die potentielle Wohnbaufläche gegenüber störenden Nutzungen eine heranrückende schutzbedürftige Bebauung darstellt. Die <b>Wohnbaufläche 1</b> und tlw. die <b>Wohnbaufläche 2</b> sind geprägt durch die Standorte der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen – Gesellschaft für Abfall-Aufbereitung Beeskow GmbH G.A.A. (Bodenbehandlungsanlage, Sonderabfall-Zwischenlager, Anlage zur Behandlung n.g. Abfälle, Bauschuttrecyclinganlage); KWU Entsorgungs-Eigenbetrieb LOS Deponie Friedländer Berg (Deponiefackel); Biogas Van der Jagt GmbH (Biogasanlage); Landwirt J.P.M von der Jagt (Mastgeflügelanlage); New Energy GmbH &amp; Co.KG BGA Oegeln I (Biogasanlage); NEC Biogasanlage Beeskow EINS GmbH &amp; Co.KG BGA Oegeln II (BHKW); BRA-CON (1 Windenergieanlage); Windkraft Beeskow GbR (1 Windenergieanlage). Die <b>Wohnbaufläche 4</b> ist geprägt durch das nördliche Windeignungsgebiet. Es besteht eine Vorbelastung durch Geräuschimmissionen und ggf. durch Schattenschlag. Unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung ist zu ermitteln, ob</li> </ul>

		<p>diese Wohnbaufläche gegenüber den bestehenden Windkraftanlagen eine heranrückende schutzbedürftige Bebauung ist. Weiterhin sind die Vorbelastungen insbesondere durch Geräuscheinwirkungen der Verkehrswege zu berücksichtigen. Es wird auf die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 u.a. auch zur B246 im Bereich der Wohnbaufläche 1. Diese Erkenntnisse zur bestehenden Belastung sollten Berücksichtigung finden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Wasserwirtschaft</i> – es ergeben sich zu den einzelnen Flächen keine Einwände oder Bedenken. Gewässer I. Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Unterhaltungspflicht des LUGV sind von den Flächenausweisungen nicht betroffen. Des Weiteren liegen die Flächen auch in keinen Hochwasserschutz- bzw. Hochwasserrisikogebieten.</li> </ul>
08)	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Fürstenwalde 05.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche 1</b> – befindet sich tlw. im Bodenordnungsverfahren Beeskow-Ost (Karte mit den Verfahrensgrenzen liegt der Stellungnahme bei). Die <b>Bereiche 2, 4, 4, 5</b> befinden sich nicht im Bodenordnungsgebiet. Gem. § 15 FlurbG ist der Stand des Verfahrens von möglichen Vorhabenträgern zu beachten. Grundsätzlich gilt die Veränderungssperre nach § 34 FlurbG. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören. Die Inanspruchnahme der Grundstücke für neue Vorhaben kann daher nur nach Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erfolgen. Die Veränderungssperre endet voraussichtlich im III. Quartal 2015. Hinsichtlich der Feststellung, dass es sich beim Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche um nahezu 100% Intensivacker handelt, wird ergänzt, dass in der Bodeneinschätzung für den Bereich I überwiegend Ackerzahlen zwischen 38 und 57 ausgewiesen sind. die Flächen werden von einem im Verfahrensgebiet ansässigen Landwirtschaftsbetrieb als Eigentums- und Pachtflächen bewirtschaftet.</li> </ul>
09)	Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst 11.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nur eine pauschale Einschätzung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelebelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</li> </ul>
10)	E.DIS AG Fürstenwalde 10.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung der 5 Bebauungsbereiche.</li> <li>▪ Für alle Bereiche gilt gleichermaßen: eine elektrotechnische Erschließung des zu entwickelnden Bereichs erfordert den weiteren Ausbau des an den Randbereichen bestehenden Stromversorgungsnetzes. Im öffentlichen Verkehrsraum ist ausreichend Platz für die Errichtung von Trafostationen, die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabelnetzen und die Errichtung von Kabelverteilerschränken vorzuhalten. Die Standorte von Anlagen mit vergleichsweise hohem elektrischen Leistungsbedarf (z.B. Abwasserpumpwerke, Druckerhöhungsstationen) sollten frühzeitig bekannt sein. In der Nähe dieser Anlagen wird erfahrungsgemäß die Errichtung einer Trafostation erforderlich sein. In diesen Fällen wird für die Errichtung einer Trafostation eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> benötigt. Diese Fläche sollte unmittelbar an eine befestigte, vom öffentlichen Verkehrsraum zugängliche Fläche angrenzen. Werden die geplanten Straßen/ Wege öffentlich gewidmet, wird die Verlegung neuer Anlagen durch Regelungen im Konzessionsvertrag als ausreichend gesichert angesehen. Verbleiben die Flächen im Eigentum der neuen Grundstückseigentümer, sieht sich die E.DIS veranlasst bereits bei der Planung veranlaßt, von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke persönlich beschränkte Dienstbarkeiten für das Verlegen und Betreiben der zu errichtenden Stromversorgungsanlagen zu erwirken.</li> <li>▪ <b>Fläche 1</b> – auf der Südseite des Schneeberger Weges verläuft parallel zur Straße eine 20kV-Leitung der E.DIS. Kommt eine Wohnbebauung der südlichen Seite des Schneeberger Weges zustande, so wird eine Verkabelung dieser Freileitung erforderlich.</li> </ul>
11)	EWE NETZ GmbH Strausberg 09.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich werden Versorgungsanlagen betrieben.</li> <li>▪ In der weiteren Planungsphase und vor Beginn von Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren.</li> </ul>
12)	GDMcom für ONTRAS Gas Transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH (VGS) 18.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Vorhaben berühren keine vorhandenen Anlagen und keine z. Zt. laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Es gibt keine Einwände.</li> </ul>
14)	Wasser- und Boden-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Antwort</li> </ul>



## Abwägung/ Einschätzung der eingegangenen Stellungnahmen; Wertung im Zusammenhang mit den Aussagen des Entwurfs der städtebaulichen Studie

### 1. grundsätzliche Aussagen der Fachämter/ TÖB

- Die Aussagen der beteiligten Behörden/TÖB bewegen sich im erwarteten Rahmen, d.h. die einzelnen Flächen werden fachspezifisch abgelehnt oder mit weniger Problemen behaftet gesehen. (z.B. Forst sieht bei allen Waldflächen große bis sehr große Probleme (abhängig von der Wertigkeit/ Qualität des Waldes); uNB sieht bei allen größeren Flächen, insbesondere Wald- und Offenflächen große bis sehr große Probleme; Landwirtschaftsämter lehnen Landwirtschaftsflächen ab).
- Es gibt keine Fläche die in Betrachtung aller Stellungnahmen nur oder weitestgehend positiv oder negativ gesehen wird, wobei die kleineren und siedlerisch mehr vorgeprägten Flächen in der Summe positiver abschneiden. (s. auch Grafik Anlagen 2 und 3)
- Für einige Bereiche sind „Sonderprobleme“ zu berücksichtigen:
  - Fläche 1 – laufendes Bodenordnungsverfahren
  - Fläche 2c – denkmalpflegerische Belange, Nachbarschaft zum NSG und Überschwemmungsgebiet
  - Fläche 2 b, (5) – Immissionschutzrechtliche Belange

### 2. grundsätzliche Bewertungen

- Da es sich um eine Perspektivplanung handelt, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen immer verbunden mit einer Aufgabe anderer Nutzungen (hier Aufgabe von Landwirtschafts- oder Waldflächen), die wesentlich und nicht untergeordnet sind.
- Umwandlung von Waldflächen zu Bauflächen erfordert i.d.R. Ersatzaufforstungen, die wiederum auf Landwirtschaftsflächen oder Offenflächen realisiert werden müssen. Da für Neuaufforstungen i.d.R. Forderungen mit mindestens 1:2 (Waldfläche : Neuaufforstung) erhoben werden (bei dem überwiegend hochwertigen Wald der Flächen 2a, 2d, 3 ist mit höheren Forderungen zu rechnen) gehen also bei Nutzung dieser Waldflächen wesentlichen höhere Flächenpotenziale für Landwirtschaftsflächen verloren, als dies bei der Verwendung von Landwirtschaftsflächen der Fall wäre.
- Beeskow hat für Perspektivflächen des Eigenheimbaus nur sehr eingeschränkt Potenziale zur Verfügung. Ursache ist die „Vergabe“ für andere Nutzungen. Dazu gehören:
  - Gewerbeflächen im Norden ;
  - naturschutz- und forstfachliche Einschränkungen - LSG, NSG, FFH, Spreebereich;
  - wasserrechtliche Einschränkungen – Hochwasser-, Überschwemmungsbereich;
  - überregionale Verkehrsstrassen.

### 3. Flächenbewertung

Ausgangspunkt - Der FB Bauleitplanung des Landkreises teilt die untersuchten Flächen in nachvollziehbar 3 Gruppen ein:

a) Vorzugsflächen (Innenentwicklung) - **2a, 2b, 2c, und 5;**

b) machbar, jedoch besondere Begründung zur Ausnutzung vorhandener Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich – **1 und 3;**

c) am wenigsten geeignet (keine direkte Ortsanbindung) - **2d und 4.**

Zu a) ist darüber hinaus zu beachten → **2a** ökologisch wertvoller Wald; **2c** denkmalpflegerische Belange, Gesamtliegenschaft aktuell von einem Investor übernommen; **5** Offenfläche in Nachbarschaft zu Bahnanlagen

Zu b) ist darüber hinaus zu beachten → **1** hochwertige Landwirtschaftsfläche; **3** ökologisch wertvoller Wald;

Zu c) ist darüber hinaus zu beachten → **2d** ökologisch wertvoller Wald; **4** ökologisch hochwertige Offenfläche



#### 4. Empfehlung/ Abwägung

In Abwägung aller Standortfaktoren (s. Entwurf zur Studie und Anlage 4 *Überblick / Gegenüberstellung der Standortbewertungen aus dem Entwurf zur Studie*) und eingegangenen Stellungnahmen entscheidet sich die Stadt Beeskow für folgendes Vorgehen:

1) - die Flächen **2b** (Problem Lärmemissionen nachts, tlw. auch tags → Lärmschutzmaßnahmen notwendig) und **5** (geringfügiges Potential – Graben, Bahnlinie, ggf. TWSZ IIIA → Lärmschutzmaßnahmen notwendig) werden bei möglicher Lösung der vorgenannten Probleme für die kurz- bis mittelfristige Umsetzung weiter untersucht/vorbereitet.

2) – Die Flächen **2a, 2d und 3** werden aufgrund des hochwertigen Waldbestandes und den damit verbundenen Problemstellungen (umfangreiche Ersatzmaßnahmen mit erheblichem Flächenbedarf im Rahmen einer Waldumwandlung, hohe ökologische Wertigkeit) nicht weiter verfolgt.

3) – Fläche **2c** wäre unter Beachtung der denkmalpflegerischen und Naturschutzaspekte (Westen der Liegenschaft) ähnlich geeignet wie 2b und 5, hier ist jedoch ein Privatinvestor seit 2014 im Eigentum. Eine geringe Anzahl von Eigenheimen ist hier möglich, der Zeitplan ist derzeit jedoch nicht abschätzbar. Die Fläche 2c sollte in Abstimmung mit dem Investor straßenbegleitend zur Bahrendorfer Straße kurz- bis mittelfristig für den Eigenheimbau vorbereitet werden – 5 bis 6 Eigenheime. Ggf. sind auch Entwicklungen in die Tiefe abhängig vom Gesamtkonzept des Investors möglich.

4) – Die Fläche **1** wird für den langfristigen Bedarf vorbereitet. Hier kann ausgehend vom Schneeberger Weg unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und vorhandenen Leitungstrassen in einer Reihe von Bauabschnitten eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgen, ohne in den ersten Jahren wesentliche Einbußen der Landwirtschaftsfläche/ der Offenfläche hinzunehmen. Ein Masterplan zur Aufteilung der Fläche (Verkehr, Grün, Baufläche) sollte die Entwicklung vorgeben. Gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, für Wohngebiete unverträgliche Nutzungen auf die notwendige Entfernung zu halten (z.B. neue Windenergieanlagen mit ausreichendem Abstand planen).

Der Vorschlag für den 1. Bauabschnitt beinhaltet die straßenbegleitende Bebauung am Schneeberger Weg bei Freihaltung notwendiger Erschließungstrassen in die Tiefe – Realisierung von 20 bis 25 Eigenheimen.

Der 2. und nachfolgende Bauabschnitte sollten in ähnlicher Größenordnung und als städtebaulich geschlossene Einheiten erfolgen.

(Gesamtbedarf Beeskow s. Entwurf zur Studie – 15 bis 20 Eigenheime insgesamt, d.h. auch unter Berücksichtigung anderer vorhandener Potenziale → d.h. eine Entwicklung auf Fläche 1 kann sich, abhängig vom Bedarf, über einen relativ langen Zeitraum vollziehen)

5) – Fläche **4** ist insbesondere aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung an die Hauptsiedlungslage derzeit kein Potenzial für eine Perspektiventwicklung. Da die Stadt Beeskow (Hauptsiedlungslage) jedoch außerhalb von Innenverdichtungsmöglichkeiten aufgrund der Rahmenbedingungen mit Ausnahme der Fläche 1 keine größere Perspektivfläche für den Wohnungsbau besitzt, sollte die Stadt Beeskow auch hier darauf achten, für Wohnen unverträgliche Nutzungen auf die notwendige Entfernung zu halten. Ein Bedarf, diese Fläche zu bebauen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht abzusehen. Dennoch sollte sie für den (wenn auch derzeit unwahrscheinlichen) Fall einer möglichen Bebauung vorgehalten werden.

#### Begründung:

Die Flächen 2b und 5 ergeben die wenigsten naturschutzfachlichen Eingriffe und sind bereits im „Innenbereich“ angesiedelt. Die Anregungen des LUGV (Immissionsschutz) zu Fläche 2b und die Auswirkungen der Bahnlinie auf Fläche 5 sind noch endgültig zu klären.

Fläche 1 betrifft eine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche. Die von Wald bestandenen Flächen ähnlicher Größenordnung (2d, 3) würden jedoch eine erheblich höhere „Inanspruchnahme“ von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Ersatzaufforstungen bedeuten.

Die ähnlich große Fläche 4 ist durch mehrere Negativfaktoren gekennzeichnet (Immissionsschutzfragen, keine direkte Ortsanbindung, höhere Bewertung Landschaft und Natur).

Alternativ stehen keine ähnlich große Flächen, außer den bereits genannten im engeren Siedlungsraum von Beeskow für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Da insgesamt die Hauptentwicklungspotentiale des Eigenheimbaus (Flächen 2b, 2c, 1, ggf. 2c) östlich der Spree gegeben sind, ist die Infrastruktur (z.B. Nahversorgung) mittelfristig daran anzupassen. Der gesamte Bereich ist mit der Kernstadt direkt nur durch eine Brücke über die Spree verbunden.

Anlage 1 – Übersichtsplan untersuchte Flächen





















GDMcom						Keine Einwände
--------	--	--	--	--	--	----------------



Anlage 4 - Überblick / Gegenüberstellung der Standortbewertungen aus dem Entwurf zur Studie

1					2a					2b				
++	+	0	-	--	++	+	0	-	--	++	+	0	-	--
red	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	green	green	green	green
red	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	green	green	green	green
red	red	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	green	green	green
red	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	green	green	green	green
green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green
red	red	red	red	red	green	green	green	green	green	red	red	red	green	green
red	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	red	green	green	green
red	red	green	green	green	red	red	green	green	green	red	green	green	green	green

  

2c					2d					3				
++	+	0	-	--	++	+	0	-	--	++	+	0	-	--
red	red	green	green	green	red	red	red	green	green	red	green	green	green	green
red	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	green	green	green	green
red	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green
red	red	red	green	green	red	green	green	green	green	red	green	green	green	green
red	red	red	green	green	red	red	green	green	green	red	red	green	green	green
green	green	green	green	green	red	red	green	green	green	red	red	green	green	green
red	red	red	green	green	red	red	green	green	green	red	red	green	green	green
red	red	green	green	green	red	red	green	green	green	red	red	green	green	green

  

4					5					(Darstellung rot=negativ, grün=positiv) ←
++	+	0	-	--	++	+	0	-	--	
red	red	red	green	green	red	green	green	green	green	
red	red	green	green	green	red	green	green	green	green	
red	red	red	red	green	red	red	red	green	green	
red	red	red	red	green	red	green	green	green	green	
green	green	green	green	green	red	green	green	green	green	
red	red	red	red	green	red	red	green	green	green	
red	red	green	green	green	red	red	green	green	green	