

Hansestadt Demmin

Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 13 "Einkaufszentrum
Brauereipark"
der Hansestadt Demmin

Anlage zur Begründung

**Allgemeine Vorprüfung der Notwendigkeit
einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)**

Stand: März 2005


E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1. Zusammenfassung, Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG**

- 2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 2 des UVPG für den Erlass einer Satzung über den B-Plan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"**

1. **Zusammenfassung, Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG**

Gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 2 des UVPG wurde seitens des Bürgermeisters der Hansestadt Demmin im Einzelfall geprüft, ob für das Vorhaben (Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit einer festgesetzten zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 3.200 qm) im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Im Ergebnis dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens der Hansestadt Demmin festgestellt, dass auf eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

2. **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 2 des UVPG für den Erlass einer Satzung über den B-Plan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"**

2. 1. Merkmale des Vorhabens

A) *Größe*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 beabsichtigt die Hansestadt Demmin eine baulich bereits genutzte Fläche des Innenbereiches der Hansestadt städtebaulich neu zu ordnen. Wurde diese Fläche bislang überwiegend gewerblich genutzt (Gelände der ehemaligen Brauerei), wird nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen angestrebt. Entsprechend der Festsetzungen des B-Planes ist innerhalb des Gebietes die Etablierung von Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm zulässig. Die Fläche, die dazu überplant wird, hat dabei eine Größe von 1,51 ha.

B) *Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft*

Wasser

Innerhalb des Plangebietes, welches überwiegend bebaut ist, sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Zudem ist einzuschätzen, dass durch den hohen Versiegelungsgrad am Standort und bedingt durch den Umstand, dass die versiegelten Flächen an eine Regenentwässerung angeschlossen sind, bereits derzeit von einer eingeschränkten Grundwasserspeisung durch Regenwassereintrag auszugehen ist. Inwieweit der

"Schwanenteich" als unmittelbar an das Plangebiet angrenzendes Gewässer mit einer Größe von mehr als 1 ha, eine direkte Verbindung zum Gelände der ehemaligen Brauerei hat (z.B. durch direktes Einleiten von Regenwasser), ist nicht bekannt.

Der Bebauungsplan regelt lediglich Fragen der Bodennutzung. Im Rahmen des Verfahrens ist es ausreichend, wenn die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Definierte Aussagen, dass die Erschließung lediglich auf eine bestimmte Art erfolgen darf, sind insbesondere hinsichtlich des Faktors Regenentwässerung nicht geplant. Aus diesem Grunde ist es nicht möglich, Aussagen darüber zu machen, inwieweit unbelastetes Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt (in Regenrückhaltebecken gesammelt bzw. vor Ort versickert wird) bzw. über gesonderte Kanäle dem "Schwanenteich" oder über das Kanalnetz der Hansestadt Demmin der örtlichen Vorflut zugeführt werden wird.

Boden

Wie bereits vorab ausgeführt, enthält der Bebauungsplan Nr. 13 Festsetzungen, wonach es möglich ist, die derzeit überwiegend gewerblich bebaute Fläche (Gewerbe-/Industriebrache) für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Anspruch zu nehmen. Mit der Baugrenze ist definiert worden, in welchen Bereichen diese baulichen Anlagen zu errichten sind. Zusätzlich ist definiert worden, in welchem Umfang eine Voll-Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Flächen (GRZ 0,8) möglich ist.

Mit der Realisierung der Bebauung ist ein Aufschütten von Boden verbunden. Aufgrund der derzeitigen topographischen Verhältnisse (Höhenlagen zwischen 7,05 m über HN im Osten bzw. 1,35 m über HN im Nordwesten) auf dem Gelände der Brauerei sowie der Nutzungsansprüche der geplanten Bebauung (Einzelhandel) ist es notwendig, die Fläche neu zu profilieren. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grunde eine Fläche für Aufschüttungen definiert worden. Die Grenze dieser Aufschüttungsfläche wird zur "Wollweberstraße" hin (diese liegt bei durchschnittlich 7 m über Höhe Null) bei der 6 m Höhenlinie, ansonsten zur Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes hin definiert.

In Zusammenhang mit der Festsetzung, dass die Oberkante des Rohfußbodens bei maximal 6 m über HN anzusiedeln ist und dass insbesondere großflächige Einzelhandelseinrichtungen durch höhengleiche Stellplätze gekennzeichnet sind, ist davon auszugehen, dass die Endhöhe des zu profilierenden Geländes ebenfalls bei 6 m über HN anzusiedeln ist.

Aufgrund der bereits gegebenen Bebauung des Geländes der ehemaligen Brauerei ist einzuschätzen, dass am Standort nicht mehr damit zu rechnen ist, ein ungestörtes, gewachsenes Bodengefüge anzutreffen.

Ein Verdichten der Böden, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen (entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes müssen 20 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen frei gehalten werden) ist auch bei kurzfristigem Befahren dieser Flächen durch Baufahrzeuge wenig wahrscheinlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Natur

Verbunden mit der Festsetzung des B-Planes, dass immerhin 80 % des Baugrundstückes einer Versiegelung zugeführt werden können, aber auch aufgrund der Festsetzungen, dass im Plangebiet nur wenige Bäume oder Sträucher dem Erhaltungsgebot unterliegen und demzufolge die Mehrzahl der am Standort wild gewachsenen Bäume entfernt werden dürfen, ist im Zuge der Neubebauung mit einem weitgehenden Verlust der derzeit anzutreffenden Tier- und Pflanzengesellschaften zu rechnen. Es kommt nach der Realisierung der Bebauung aufgrund der dann anzutreffenden Habitatbedingungen zur Ansiedlung neuer Tier- und Pflanzengesellschaften, die nicht unbedingt artenärmer sein müssen.

Wesentlich in diesem Zusammenhang ist, dass mit der Realisierung der Neubebauung des Geländes ein Abriss der derzeit am Standort anzutreffenden Bausubstanz notwendig wird. Aufgrund des Umstandes, dass ungenutzte Keller derzeit als Winterquartier durch Fledermäuse (diverse Arten, jeweils geschützt) genutzt werden, ist ein Abriss der Bausubstanz am Standort mit einem Eingriff in den Lebensraum dieser Fledermäuse verbunden.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen, derzeit bereits bebauten Fläche, ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht betroffen sein wird. Anders die Situation im Hinblick auf das Ortsbild. Durch die geplante Veränderung der Topographie auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei (es sind Aufschüttungen mit mehreren Metern Höhe zu erwarten), ist davon auszugehen, dass Sichtbezüge innerhalb der Stadt einer Veränderung unterliegen werden.

C) *Abfallerzeugung*

Zu den Fragen der Abfallerzeugung können derzeit keine konkreten Angaben über Art oder Menge der erzeugten Abfälle gemacht werden. Der Bebauungsplan regelt lediglich Art und Umfang der Bodennutzung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die anfallenden Abfälle einer geordneten Entsorgung (Deponierung in Rosenow) zuzuführen sind. Aufgrund der Festsetzung, dass sich im Plangebiet lediglich großflächige Einzelhandelseinrichtungen ansiedeln dürfen, ist nicht davon auszugehen, dass durch bestimmte Betriebsprozesse erheblich belastete Abfälle entstehen, die einer gesonderten Behandlung bedürfen.

D) *Umweltverschmutzung und Belästigungen*

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Plangebietes ist verbunden, dass keine Stoffumsätze erzeugt werden. Aus diesem Grunde sind nach Realisierung des Vorhabens weder Staub- noch Geruchsbelastungen zu erwarten. In der Phase der Bebauung des Standortes bzw. darauf vorbereitend in der Phase des Abrisses des Bestandes am Standort ist zeitlich begrenzt insbesondere mit Staubbelastungen zu rechnen.

Etwas anders gestaltet sich die Situation hinsichtlich der Lärmbelästigung. Hier ist nicht nur im Rahmen der Bauphase sondern auch im Nachhinein mit Belastungen zu rechnen. Während der Bauphase/während der Abrissarbeiten ist in diesem Zusammenhang der Maschinenlärm der verwendeten Bautechnik maßgeblich. In der Phase des Betriebes der großflächigen Einzelhandelsbetriebe verlagert sich die Lärmproblematik. Hier wird Lärm insbesondere durch die KFZ erzeugt, die die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen frequentieren. Eine weitere potentielle Lärmquelle sind Kühlgebläse von Kühlräumen. Diese sind notwendig im Bereich von Verbrauchermärkten, Supermärkten, die verderbliche Waren (z.B. Lebensmittel) anbieten.

E) *Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien*

Auch hierzu sind keine konkreten Angaben möglich. Aufgrund der Art der zu erwartenden Bodennutzung (Bebauung des Geländes mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Verbindung mit der Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen) ist jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechendes Unfallrisiko im Sinne einer Havarie nicht besteht. Im

Hinblick auf den Kfz-Verkehr, der auf dem Gelände des Plangebietes stattfinden wird, können Unfälle mit Sach- oder auch Personenschäden nicht ausgeschlossen werden. Diese Unfälle sind in Hinblick auf die Umweltverträglichkeit jedoch ohne Relevanz.

2.2. Standort des Vorhabens

A) *Bestehende Nutzung*

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" überplante Fläche (15.090 m² - 100 %) ist bereits zu 2/3 bebaut (10.080 m² - 66,7 %). Dabei ist neben einer Vielzahl von größtenteils mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten auch heute noch eine Vielzahl befestigter Freiflächen (Lagerplätze, Umfahrten) vorhanden. Die anzutreffenden Gebäude sind weitgehend unterkellert. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes (im Übergangsbereich zur Mühlengrabenpromenade) bzw. entlang der Grundstücksabgrenzung im Westen des Plangebietes (im Übergangsbereich zur Schwanenteichpromenade) ist die Fläche weitgehend unbebaut. Entlang des Hanges im Nordwesten des Plangebietes sind die früheren Gärten der inzwischen längst aufgegebenen Wohnnutzung gelegen. Mit der Nutzungsaufgabe im Bereich der Wohnhäuser wurde auch die gärtnerische Nutzung in diesem Bereich eingestellt. Auch die unversiegelten Freiflächen auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei unterliegen keinerlei Pflege durch den Menschen mehr.

B) *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin ist die Plangebietsfläche weitgehend als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Brauereipark mit Schwerpunkt anlagengebundener Erholung/Tourismus) dargestellt worden. Das Gelände der ehemaligen Schule für lernbehinderte Kinder (nach Aufgabe des Schulstandortes leerstehend) ist zudem als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dargestellt worden. Darüber hinaus ist auszuführen, dass die im Nordwesten gelegenen Gartenflächen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin aufgrund der damaligen Nutzung sowie der problematischen Bebaubarkeit der Hanglage als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) ausgewiesen worden sind. Derzeit ist die Hansestadt Demmin dabei, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass das gesamte

Gebiet, welches mit dem B-Plan Nr. 13 als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, ausgewiesen werden soll, auch im F-Plan entsprechend dargestellt wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan ist der Fläche der ehemaligen Brauerei im Hinblick auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes keine besondere Bedeutung zugeordnet worden. Lediglich im Hinblick auf die Gartenflächen entlang der "Mühlengrabenpromenade" wird ausgeführt, dass diese in die Biotopvernetzung zwischen "Schwanenteich" und "Marienhain" eingebunden werden sollten. Dabei kam dieser Einbeziehung weniger eine ökologische Funktion sondern vielmehr eine gestaltende Funktion zu.

C) *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)*

- FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
- Nationalparke
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
- gesetzlich geschützte Biotop
Entsprechende Biotop sind durch die B-Planung nicht betroffen
- Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet ist außerhalb der Wasserfassung der Hansestadt Demmin bzw. außerhalb der Trinkwasserschutzzonen gelegen.
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden
Die Planung wird nicht im Bereich eines entsprechenden Gebietes verwirklicht.

- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen
Die Hansestadt Demmin ist im Rahmen des 1. Landesraumordnungsprogramms als Mittelzentrum ausgewiesen worden; damit handelt es sich bei der Hansestadt Demmin um einen Siedlungsschwerpunkt
- in amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale gelegen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um die Wohnhäuser Wollweberstraße 5 und 6. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes dieser Wohnhäuser wird seitens der Hansestadt Demmin eingeschätzt, dass der Erhalt dieser Häuser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wird seitens der Hansestadt Demmin im Zusammenhang mit der Neubebauung der Fläche auch der Abriss der historischen Bausubstanz befürwortet.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, der als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden ist.

2.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

A) *Ausmaß der Auswirkungen*

Wie bereits in Punkt 2.1. beschrieben, werden mit dem B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet geschaffen. Durch die innerstädtische Lage, unmittelbar an das Stadtzentrum angelagert, die bauliche Nutzung des Umfeldes, die nicht allein durch das Wohnen sondern auch durch weitere, innenstadtrelevante Nutzungen geprägt ist (Kirche, Park, Schulstandort, Hotel, kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen) sowie aufgrund der geplanten Größenordnung der zukünftigen Nutzung (es entstehen keine Handelseinrichtungen mit überregionaler Bedeutung) kann davon ausgegangen werden, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet beschränkt bleiben. In diesem Zusammenhang ist zum Beispiel die Inanspruchnahme von Boden, die Verschiebung der Flora und der Fauna als lokal sehr stark begrenzt zu bezeichnen. Insbesondere wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung eine signifikante Veränderung der Verkehrsströme zu erwarten ist. Auch für die Zukunft wird davon aus-

gegangen, dass der Anteil des Verkehrs, welcher die Hansestadt Demmin auf den Verkehrsstrecken B 110 (Rostock - Jarmen) bzw. B 194 (Stralsund - Reuterstadt Stavenhagen) lediglich durchfährt, den Anteil des Verkehrs zum/ab Handelseinrichtung auf dem Gelände des "Brauereiparks" überwiegen wird.

B) *Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen*

Auswirkungen der Planung über das Territorium der Hansestadt Demmin, wie z.B. eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den überregionalen Straßen des Umlandes und damit auch das Territorium der benachbarten Gemeinden betreffend, werden nicht erwartet. Auswirkungen auf Nachbarstaaten sind gänzlich ausgeschlossen.

C) *Schwere und Komplexität der Auswirkungen*

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, dient die Satzung über den B-Plan Nr. 13 der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der Fläche des Geländes der ehemaligen Brauerei mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Unmittelbar daran geknüpft ist die Inanspruchnahme einer im Innenbereich der Hansestadt Demmin gelegenen Fläche, die zudem bereits weitgehend bebaut und baulich stark verdichtet ist. Dies macht deutlich, dass nicht der Fakt an sich, dass eine bislang unbebaute Fläche erstmalig einer Bebauung zugeführt werden soll, sondern die Art der angestrebten Nutzung die Grundlage des Planungsbedürfnisses für den Bebauungsplan bildet.

Trotzdem ist einzuschätzen, dass das Vorhaben nicht ohne Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sein wird. Wie bereits vorab ausgeführt, sind mit der Realisierung des Vorhabens insbesondere Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht auszuschließen. Aufgrund des Umstandes, dass die Fläche der ehemaligen Brauerei sowie die angrenzenden Wohnhäuser bereits seit vielen Jahren ungenutzt sind, hat sich neben einer Ruderalvegetation mit entsprechender Artenausstattung sowohl der Flora als auch der Fauna darüber hinaus auch ein Rückzugsraum für Fledermäuse entwickelt. Die Keller, die nach Nutzungsaufgabe der Gebäude heute weitgehend in einem schlechten baulichen Zustand sind und aufgrund dieses Umstandes nur noch bedingt betreten werden können, bieten aufgrund spezifischer Wirkfaktoren (Frostfreiheit, Lage, Zu-

gänglichkeit) derzeit ideale Lebensräume für diese Tiere, die weitgehend als in ihrem Bestand gefährdet zu betrachten sind. Mit dem kompletten Abriss der Gebäude einschließlich der Keller wäre verbunden, dass dieser Lebensraum (Winterquartier) zerstört werden würde.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen (§ 42 BNatSchG), wonach es insbesondere verboten ist, in den Lebensraum gesetzlich geschützter Arten einzugreifen, wurden zur Problematik Fledermäuse bereits diverse Gutachten sowie eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des § 62 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingeholt. Im Rahmen der Befreiung wurden seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als zuständige Behörde Auflagen formuliert. Danach ist im Plangebiet der Erhalt eines Kellers zu sichern und darüber hinaus ein neuer Keller zu errichten, der unter Beachtung der Nutzungsansprüche der Fledermäuse genau definierten Kriterien entspricht. Außerdem ist definiert worden, dass die Abrissarbeiten erst begonnen werden dürfen, wenn durch einen Gutachter sicher festgestellt worden ist, dass sich keine Fledermäuse mehr im Winterquartier aufhalten. Zudem wurde bestimmt, dass die Ersatzmaßnahmen für die verloren gegangenen Fledermausquartiere bis zum Ende September 2005 zu realisieren sind. Zur Sicherung der Befreiungsgrundlagen (Auflagen) werden zwischen der Hansestadt Demmin und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen.

Seitens der Hansestadt Demmin wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Problematik der Fledermäuse auch außerhalb des Verfahrens des Bebauungsplanes (schon vor dem Hintergrund der potentiellen Bebaubarkeit der Fläche auf der Grundlage des § 34 BauGB - Bauen im Innenbereich) und damit außerhalb einer ergänzenden Umweltverträglichkeitsprüfung eine effiziente Lösung gefunden werden konnte, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens insbesondere auf die Fledermäuse zu minimieren bzw. die nicht zu verhindernden Eingriffe zu kompensieren.

Weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt, wie z.B. durch Veränderung der Grundwasserneubildungsrate (aufgrund der Erhöhung der Bebauungsdichte) bzw. durch Veränderung des Bodengefüges (Aufschüttung) werden aufgrund der gegebenen Vorbelastung des Standortes als eher gering eingeschätzt. Erhebliche Auswirkungen werden diesbezüglich nicht erwartet.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen gesehen. Durch die Wahl eines innerstädtischen Standortes in Verbindung mit der Festsetzung maximal zulässiger Bauwerkshöhen sowie in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzpflichten für großkronige Bäume innerhalb des Plangebietes ist die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild (anders als bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen am Rande von Städten, auf der "Grünen Wiese") gering.

D) *Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen*

Auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann, ob tatsächlich 80 % des ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes einer Bebauung zugeführt werden oder ob z.B. im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher doch in ihrem Bestand erhalten bleiben können, ist es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" sehr wahrscheinlich, dass die vorab beschriebenen Auswirkungen im Wesentlichen auch tatsächlich eintreten.

E) *Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen*

Bei den vorab beschriebenen Auswirkungen handelt es sich jeweils um Auswirkungen, die permanent sind und nicht um (eventuelle, z.B. durch bestimmte Produktionsprozesse bedingte) Auswirkungen, die lediglich zeitweise auftreten. Auch muss davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen im Wesentlichen irreversibel sind.