

D. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“

1. Planungsgebiet

1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham, durch die 12. Änderung des FNP wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2 Lage – Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebietes von Hausham und besteht aus einem zu bebauenden Flurstück mit der Flurnummer 703/0.

Flächen der bestehenden Erschließung Huberspitzweg, Flurnummer 711, 714/2, 669/5, 714 (Parkplatz / Festwiese) mit der Erschließung über die Flurnummer 707/4 sowie angrenzend Flurnummer 712/1 (Alpengasthof „Glück Auf“), der Huberbergstraße Flurnummer 691/12 und des Hubergrabens Flurnummer 669/8 werden ganz oder teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die Flurnummer 703 wird umgrenzt durch die Huberbergstraße im Süden, der bestehenden Bebauung an der Poilstraße im Osten (Flurnrn. 667, 667/10, 667/11, 673), der bestehenden Bebauung an der Frühlingstraße im Norden (Flurnrn. 676/6, 676/3, 676/7, 676/8, 676/9, 676/16, 676/12, 676/19) und der bestehenden Bebauung am Moosrainer Weg im Westen (703/3, 703/6, 703/5, 703/7, 725/12, 725/11).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“ hat eine Größe von ca. 18.057 m².

1.3 Bestandsbebauung und Umfeld

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück mit der Flurnummer 703/0 ist unbebaut und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Südlich davon befindet sich entlang der Huberbergstraße eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit unterschiedlich hohen Dachgeschossen.

Nördlich und östlich ist eine Bestandsbebauung mit Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit unterschiedlich hohen Dachgeschossen vorhanden. Auf der östlich angrenzenden Flurnummer 667 ist, am derzeitigen Ortsrand, ein gebietsuntypisches Mehrfamilienwohnhaus vorhanden.

2. Planungsanlass und Aufgabenstellung

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Hausham unzählige Anfragen nach bezahlbaren Grundstücken und Wohnraum für einheimische junge Familien und Paare erhalten.

Zudem ist die Lebenshilfe Miesbach, eine Vereinigung zur Errichtung und Förderung aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine Hilfe für Menschen mit Behinderung aller Altersstufen ermöglicht, ebenfalls seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Realisierung einer ganztägigen Betreuungseinrichtung und Unterkunft für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung.

Die Einrichtung ist als „neues Zuhause“ für besondere Menschen gedacht. Es werden hier dauerhaft Kinder und Jugendliche mit schwersten und mehrfachen Behinderungen leben. Außerdem soll eine offene Arbeit im Haus stattfinden, die Beratung und Freizeitangebote für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige bieten soll.

Da die Gemeinde keine eigenen Flächen besitzt, die für die Projekte geeignet wären, hat sie die Ankaufsmöglichkeit einer großen Fläche im Innenbereich der Gemeinde genutzt und diese bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurnrn 703/0, 707/4 und 669/3) erworben.

Folgende Flächen, die unter Umständen dem Innenbereich zugeordnet werden können, zur Innenverdichtung und für eine Bebauung mit der gewünschten Nutzung im Gemeindegebiet geeignet erscheinen, wurden untersucht. Diese Flächen befinden sich allerdings im Privatbesitz und von Seiten der Eigentümer besteht derzeit kein Interesse an einer Bebauung bzw. liegen die wirtschaftlichen Voraussetzungen derzeit nicht vor.

1. Fläche zwischen Müller zu Kasten und Zentraler Sportanlage, Flurnrn. 1120/0, 1119/0;
Die Fläche wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt - landwirtschaftlicher Betrieb.
2. Fläche südlich der Tegernseer Straße zwischen Nagelbachstraße und Rainer Straße;
Das Gelände ist Überschwemmungsbereich für das Oberflächen- und Quellwasser aus der Region Gindelalm / Rain. Mit der Verlegung der Tegernseer Straße wurde diese bewusst höher gelegt, um das nördlich gelegene Siedlungsgebiet vor Überschwemmungen zu schützen (Dammwirkung der Straße). Im Falle einer Bebauung der südlichen Fläche wäre eine neue Entwässerungskonzeption mit großflächiger Regenwasserrückhaltung erforderlich.
Die der Gemeinde zum Kauf angebotene Fläche der Flurnr. 801/0 wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftlicher Betrieb). Das Flurstück liegt mittig, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht zum Verkauf stehen. Eine isolierte Bebauung des Mittelgrundstücks ist nicht möglich. Baurecht könnte nur durch die Einbindung der östlichen und westlichen Grundstücke geschaffen werden.
Zudem wäre eine Stichstraße erforderlich, für die eine Überbrückung von zwei Fließgewässern erforderlich würde.
Die Nord-Südausrichtung des Grundstücks ist nicht optimal für die Einrichtungen der Lebenshilfe. (Kinderzimmer mit Nordausrichtung nicht möglich).
Die stark befahrene Tegernseer Straße verursacht ein hohes Verkehrsrisiko für die Kinder beim Verlassen des Geländes und allgemein für die Bebauungen Verkehrslärm, der nur durch besondere Lärmschutzmaßnahmen zu mindern ist.
Die Flurnummer 801/0, für die ein Erwerb möglich wäre, wird zu einem Preis angeboten, der eine Durchführung eines Einheimischenmodells und die Bebauung für die geplanten sozialen Zwecke finanziell ausschließt.
3. Fläche „Haushamer Alm“;
Hanglage, exponierte Lage, Ortsbildprägend, geologisch bedeutend – eiszeitliche Endmoräne, landwirtschaftlich bewirtschaftet mit Viehbetrieb.
4. Fläche zwischen Bahngleis und Geißstraße, Flurnr. 1373/2;
Kleinere Fläche, die sich entweder zur (im Rahmen eines geplanten Einheimischenmodells zu geringen) Wohnbebauung oder zur alleinigen Nutzung für das „Neue Haus Bambi“ eignet, wobei bei einer Nutzung durch die Lebenshilfe sicherlich die Beeinträchtigung durch den Bahnlärm geprüft werden muss. Die Fläche entspricht in etwa der Größe des Grundstücks Flurnr. 707/4 gegenüber dem Alpengasthof „Glück Auf“. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

5. Fläche an der Grenzstraße, Flurnr. 642/0;
Kleinere Fläche, die sich nur zur Wohnbebauung eignet. Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
6. Fläche westlich der Nagelbachstraße und südlich der Tegernseer Straße;
Diese Fläche ist im gültigen FNP zwar bereits als Mischgebiet ausgewiesen, befindet sich aber außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird bei einer Überplanung dieser Fläche jedenfalls in starkem Maße verletzt. Die Fläche wurde bei der Aufstellung des FNP bewusst als Mischgebiet ausgewiesen, um die künftige Ansiedelung von Handwerksbetrieben zu ermöglichen. Eine reine Wohnnutzung, wie für das derzeitige Plangebiet vorgesehen, würde diesem Zweck zuwiderlaufen.
7. Fläche südlich der Fehnbachstraße am westlichen Ortsrand von Agatharied, Flurnr. 51/0
Dieses Grundstück befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde Hausham, liegt aber außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird dem Außenbereich zugeordnet. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird bei einer Überplanung dieser Fläche jedenfalls in starkem Maße verletzt.

Die Alternativstandorte wurden untersucht. Unter den zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen, wie z.B. Nutzungsart, Immissionsschutz, Erschließung/Anbindung an das Verkehrsnetz, Kaufpreise, Kosten, Wirtschaftlichkeit, vorhandene umliegende Bebauung, vorhandene Nutzungen, hat sich der Standort für die Planung als der in Summe am besten geeignete im Gemeindebereich Hausham erwiesen.

Die Gemeinde Hausham hat sich deshalb für den Standort zwischen der Bebauung entlang der Frühlingstraße im Norden, der Bebauung an der Poilstraße im Osten, der Bebauung entlang des Moosrainer Wegs im Westen und des Huberspitzweges im Süden sowie zur Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne entschieden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der gesamte Gemeindebereich Hausham befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“. Somit ist für jede größere unbebaute Fläche die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Baumaßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat von Hausham zunächst beschlossen, einen Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ zu stellen, den Flächennutzungsplan zu ändern (12. Änderung) und Bebauungspläne für die einzelnen Teilbereiche aufzustellen (3 Stück).

Die Herausnahme der Flurnummern 669/3, 707/4 und 703 T aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ erfolgte am 19.10.2016 durch den Kreistag Miesbach.

Der Bebauungsplan Nr. 41 definiert die Bebauungsmöglichkeit entlang des Huberspitzweges, der Bebauungsplan Nr. 42 die Bebauungsmöglichkeit zwischen Huberbergstraße und der Bebauung an der Frühlingstraße im östlichen Grundstücksteil der Flurnummer 703, jeweils als Allgemeines Wohngebiet. Auf dem mittleren Teil der Flurnummer 703, zwischen dem Bebauungsplan Nr. 42 und dem Hangfuß im Westen des Grundstücks, soll Baurecht für die Sondernutzung einer Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan trägt die Nr. 43.

Die zu überplanenden Grundstücke sind unbebaut. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt die seit längerer Zeit bereits bestehende Bebauung südlich der Huberbergstraße ein.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist alle Flächen der zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstücksteile als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen, die bereits der Wohnnutzung dienen und die Bereiche, die für Wohnzwecke vorgesehen sind, als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Flächen, die künftig der Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung dienen sollen, werden als „Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“, die verbleibende hangseitige Grünfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Der Bereich der o.g. umgebenden Bebauung wird im bestehenden Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Südlich des Huberspitzwegs schließt eine als Grünfläche ausgewiesene Fläche an. Auf ihr sind der Alpengasthof „Glück Auf“, ein Hotel- und Restaurantbetrieb mit Veranstaltungssaal sowie ein Parkplatz bzw. Festwiese für verschiedene gemeindliche Anlässe und Vereinsnutzungen vorhanden.

4. Beschreibung des Vorhabens

Der aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommene Flächenanteil beträgt ca. 30.940 m², davon sind ca. 15.840 m² für Wohnbebauung, ca. 7.000 m² für die Bebauung „Lebenshilfe“, ca. 4.100 m² für Verkehrsflächen und ca. 4.000 m² als reine Grünflächen vorgesehen.

An den zur Bebauung vorgesehenen Grundstückteil der Flurnummer 703/0 schließt westlich ein Hanggrundstück an, das sich bis zur Bebauung entlang des Moosrainer Weges erstreckt. Diese Fläche wird mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan steht im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden durch die Huberbergstraße mit der bestehenden parallel angeordneten Wohnbebauung und den begleitenden Huberbach getrennt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“ hat eine Größe von ca. 11.265 m². Die zugelassene überbaubare Fläche in diesem Planungsbereich beträgt für Wohnhäuser ca. 1.222,50 m², für Garagen ca. 588,00 m², gesamt ca. 1.810,50 m².

Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt unterteilt in drei Bereiche:

1. Bebauungsplan Nr. 41, „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“ – allgemeines Wohngebiet
2. Bebauungsplan Nr. 42, „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“ – allgemeines Wohngebiet
3. Bebauungsplan Nr. 43, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ – Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 sind 28 Parzellen geplant mit der Möglichkeit zur Anordnung von vier Einzel- und zwölf Doppelhauseinheiten.

Die zugelassene überbaubare Fläche in diesem Planungsbereich beträgt für Wohnhäuser ca. 2.166,00 m², für Garagen ca. 927,00 m², gesamt ca. 3.093,00 m².

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne im Geltungsbereich der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan findet eine Innen- vor Außenentwicklung statt. Die Bebauung erfolgt in einem Bereich, der bereits allseitig umbaut ist.

Dem Grundsatz zur flächensparenden, ressourcenschonenden Bauweise wird dadurch Rechnung getragen, dass im Vergleich mit der umgebenden Bebauung der Anteil an Doppelhäusern erweitert wurde. Die Gemeinde kommt dem Siedlungsdruck nach für junge, einheimische Familien mit mittlerem Einkommen Grundstücke zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Die Rahmenbedingungen werden durch ein Einheimischenprogramm definiert und die Grundstücke nach dessen Bewertungskriterien vergeben.

Durch die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird ein städtebauliches Konzept gefunden, das eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur zulässt.

Durch diese Festsetzungen wird ein natürlicher und maßvoller Übergang in die Natur und Landschaft ermöglicht. Eine höher verdichtete Bebauung mit beispielsweise Mehrfamilienwohnhäusern bleibt der Zentrumsentwicklung vorbehalten.

5. Verfahren

Mit den Bebauungsplänen Nr. 41 und 42 soll die Errichtung von Wohngebieten planerisch vorbereitet werden. Die hauptanlagenbezogene Grundfläche beträgt für beide Bebauungspläne ca. 3.400 m². Die Bebauungspläne werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a bzw. § 13 b BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. grenzt unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt auch unter Berücksichtigung der Gesamtgrundfläche, die in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt wird, weniger als 20.000 m², für ein Verfahren nach § 13 b BauGB weniger als 10.000 m².
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Dennoch wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 25.07.2018 im Saal des Alpengasthofs „Glück Auf“ die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt.

Mit den maßvollen Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

6. Wesentliche Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) für Wohn- und Garagengebäude, die überbaut werden darf ist innerhalb der Baufenster in Quadratmeter gem. § 19 Abs. 1 BauNVO angegeben. Darüber hinaus sind Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von max. 15 m² je Grundstück zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Diese sind durch eine Wandhöhe von max. 6,8 m möglich. Sie wird bezogen auf die festgelegte Oberkante Fertigfußboden über NN.

Es gilt die jeweils gültige Fassung der Gestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausham.

6.3 Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 25° festgesetzt.

6.4 Baugestaltung

Für die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham, sofern der Bebauungsplan nichts Anderweitiges regelt.

Aneinandergebaute Gebäude sind in Ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen. Ohne Festsetzung zueinander versetzter Baugrenzen / Baulinien sind die Außenwände in einer Gebäudeflucht herzustellen.

6.5 Einfriedung

Für Einfriedungen gilt ebenfalls die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham.

7. Ökologie und Umweltbelange

Mit der Bauleitplanung wurden Aspekte der energieeffizienten Bauweise und Möglichkeiten zur Reduzierung von Treibhausgasen berücksichtigt.

Balkone und Freisitzflächen dürfen als Loggien und Wintergärten eingehaust werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um 25cm ist zulässig, um stärkere Wanddämmstärken zu ermöglichen, die den Energiebedarf der Gebäude auf maximal 30kWh/(m²a) reduziert.

Mit der weiteren Erschließungsplanung werden Reduzierungsmöglichkeiten des Energieverbrauchs von Gebäuden für Heizungs- und Warmwasserbereitung untersucht. Es wird geprüft ob sich eine zentrale Nahwärmeversorgung als geeignet erweist.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie eine Erfassung und Bewertung des Bestandes in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume für den gesamten Umgriff der Bebauungspläne Nr. 41 – 43 und dem daran angrenzenden Hangbereich durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung und Bewertung der unterschiedlichen Flächen können der Anlage 3 – Bestandserfassung Arten und Lebensräume – und der Anlage 2 – Umweltbericht – entnommen werden.

Die Entwicklungsziele sind:

- Erhalt wertvoller Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Bereiche näher dargestellt.

8. Boden

Durch die Realisierung der Planung wird eine weitere Versiegelung von Flächen möglich, die Flächennutzungsplanänderung bereitet diese vor. Die Versiegelung ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standortes zu relativieren. Durch Realisierung von Baumaßnahmen im Innenbereich werden Bodenversiegelungen an anderer Stelle vermieden. Hier wird das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt und somit Bodenschutz im eigentlichen Sinne betrieben.

Ein Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (Anlage 5 und die Stellungnahme zum Gutachten Anlage 6) hat ergeben, dass im Plangebiet ein Entwässerungskonzept erforderlich wird, das sicherstellt, dass das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ggf. mit entsprechender Retention abgeleitet werden kann. Eine Versickerung ist mit den vorhandenen Böden nicht bzw. nur in einem sehr geringen Umfang möglich. Darüber hinaus ist die Ableitung des aus dem westlich angrenzenden Hanggelände der Flurnummer 703 anfallenden Hang- und Oberflächenwassers sicherzustellen.

Die teilweise Versickerung auf den Grundstücksparzellen sowie die Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in die vorhandenen Vorfluter ist vorgesehen. Zur Erlaubnis wird ein nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Derzeit ist vorgesehen, Oberflächen-, Niederschlags- und Drainagewasser, das nicht auf den Grundstücken versickern kann, in einem unterirdischen Sammelbecken auf der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 42 zu sammeln, über ein Pumpwerk und Druckleitungen in der Erschließungsstraße, einer Regenwasserleitung im Huberspitzweg und einem Rückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche der Flurnummer 669/3 in die Schlierach einzuleiten. Eine alternative Entwässerung im natürlichen Gefälle ohne Pumpwerk in die Schlierach wird im weiteren Verfahren geprüft.

In den Hubergraben wird kein Wasser, das im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entsteht, eingeleitet. Der Hubergraben wird durch die Drainagen und gezielte Ableitung der Niederschlags- und Oberflächenwasser wesentlich entlastet. Durch die entstehenden Versiegelungen und Bodenprofilveränderungen entstehen keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation.

Im Böschungsbereich der Flurnummer 703 ist deutlich eine Rutschzone der alten Rutschmassen zu erkennen. Hinweise auf noch aktive Verformungen / Hangkriechen oder Ähnliches ist in den Rutschmassen nicht zu erkennen.

Um künftige negative Auswirkungen auf die Hangstabilität zu vermeiden, ist vom Hangfuß ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren geregelt. Zusätzlich wird durch die gezielte Veräußerung der Grundstücke und die Festsetzung eines Wirtschaftsweges sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der Rutschflächen jederzeit gewährleistet wird.

9. Gründung

Auf Grund der vorgefundenen bodenmechanischen Eigenschaften sind die Deck- / Verwitterungslehme sowie die anstehenden Kiese und Schluffe der Quartär bzw. Tertiär nicht bzw. nur bedingt zur schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Daher sind zur Ausführung der Gründung der geplanten Bauwerke besondere Maßnahmen durchzuführen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten auf Grund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Detaillierte Angaben für die Bebauung im Planbereich sind dem Baugrundgutachten Anlage 5 und der Stellungnahme zum Baugrundgutachten Anlage 6 zu entnehmen.

Für die Gründung von unterkellerten Gebäuden (Einzel- oder Doppelhäuser) sowie erdgeschossigen setzungsempfindlichen Bauteilen wie Garagen etc. empfiehlt sich eine Gründung auf einer lastverteilenden, tragfähigen Bodenplatte. Es wird empfohlen diese biegesteif auszuführen.

Unter der Bodenplatte ist ein lastverteilender Kieskoffer als Teilbodenaustausch einzubauen (GW, GU nach DIN 18 196). Die Mächtigkeit richtet sich nach den Bauwerkslasten und beträgt 40 bis 100 cm. In der Basis des Kieskoffers ist ein Trennvlies GRK 4 einzubauen.

Für die Bemessung der Sohlplatten mit dem Verfahren der elastischen Bettung sind die im Baugrundgutachten ausgewiesenen Werte für den Kieskoffer anzuwenden.

Beim Einbau des Kieskoffers ist ein Druckausbreitungswinkel von 45° unter der Bodenplatte zu berücksichtigen, d.h. bei einer Bodenaustauschhöhe von 1,0 m muss der Bodenaustausch an jeder Seite 1,0 m über die Bodenplattenaußenkante auskragen. Der einzubauende Kies ist in mehreren Lagen gleicher Schütthöhe (maximal 0,3 m) einzubringen und lagenweise zu verdichten.

Wo benachbarte Bauwerksteile in unterschiedlichen Tiefen gegründet werden müssen, ist darauf zu achten, dass die Abtreppung nicht steiler als unter 30° gegen die Horizontale erfolgt. Darüber hinaus empfiehlt sich, soweit der Kieskoffer der Gründung vollständig in das umgebende Erdreich einbindet, eine Kieskofferdrainage vorzusehen. Es ist zu klären, ob diese Drainagen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können (siehe C Festsetzungen durch Text Nr. 10.7).

Auf Grund der angetroffenen Bodenbeschaffenheiten ist durch Starkregenereignisse in den durchlässigen Zwischenlagen mit Schicht- und Stauwasser, in den Arbeitsraumverfüllungen der Kellergeschosse ebenfalls mit Stauwasser zu rechnen.

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen wirken sich zwar günstig aus, weil anfallendes Schichtenwasser den gut wasserdurchlässigen Kieskoffer durchströmen kann, jedoch Staunässe nicht zuverlässig verhindern kann.

Die Kellergeschosse bzw. in das Erdreich einbindende Bauteile sind daher in WU-Betonkonstruktion nach DIN 1045 bzw. mit einer Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-6 auszuführen. Dies gilt es auch bei der Ausbildung von Lichtschächten / Lichtgräben zu beachten.

Bodenplatten nicht unterkellerten Bauteile sind ebenfalls in WU-Beton oder mit einer Abklebung gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-4 vorzusehen oder es ist eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Durch die Frostempfindlichkeit der im Baugebiet anstehenden bindigen Böden ist bei Arbeiten während der Frostperiode darauf zu achten, dass das zu überbauende Planum nicht unterfriert.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Für private Fahr-, Stellplatz, Wege- und Terrassenflächen sind deshalb nur wasserdurchlässig bzw. sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.

Allgemein wird empfohlen, das Gründungskonzept mit dem Bodengutachter abzustimmen und nach dem Baugrubenaushub die Baugrube fachtechnisch abnehmen zu lassen.

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

10. Tiere und Pflanzen

Durch die Veränderungen der Vegetationsdecke / Nutzung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohn- und Sonderbauflächen entstehen nur geringe Auswirkungen für Tiere und Pflanzen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist von einer Fettwiese mit Mahdnutzung geprägt. Es handelt sich um einen artenarmen, nährstoffreichen Bestand aus vorwiegend Wiesen-Löwenzahn, Weiß-Klee und verschiedenen Obergräsern. Fleckig eingestreut finden sich reichlich Störzeiger wie Kriechendes Fingerkraut.

Straßenbegleitend befinden sich meist artenarme, von Arten der Wirtschaftswiesen wie dem Wiesen-Knäuelgras oder nitrophytischen Stauden wie der Brennnessel geprägte Grünstreifen.

Durch die erforderlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wie die Erschließungsstraßen im Planungsgebiet, die teilweise Verbreiterung des Huberspitzweges und die Errichtung eines Brückenbauwerks über die Schlierach, sind Bereiche von geringerer Bedeutung für Arten und Lebensräume von der Planung betroffen.

Für die Anbindung der Erschließungsstraße an den Huberspitzweg ist jedoch die Querung des Hubergrabens erforderlich. Dieser kann mittels eines Durchlasses überbrückt werden. Entlang des Hubergrabens gibt es Bereiche von mittlerer Bedeutung (biotopkartierte Hecke) für Arten und Lebensräume die deshalb von der Planung betroffen sind.

Die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen des für die Straßen- und Durchlassplanung notwendigen wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

Durch Darstellung der Grünflächen im Westen und Osten der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bereits auf dessen Ebene zum Ausdruck gebracht, dass die für Arten und Lebensräume wertvollen Bereiche (Hangbereich im Westen, Schlierach mit Gehölzsaum im Osten) weitgehend erhalten und gestärkt werden.

Mit der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass sich keine Fledermausquartiere im direkten Umgriff befinden, ein Vorkommen von Reptilien-, Amphibien- und Libellenarten auf Grund der Standortbedingungen als sehr unwahrscheinlich gilt und das Vorkommen von saP-Relevanten Schmetterlingen nicht ausgeschlossen werden kann.

In den vorhandenen Bäumen entlang des Hubergrabens und der Schlierach wurden keine Nester von Offenbrütern und auch keine Baumhöhlen gefunden. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich ansonsten keine Bäume.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung von Fledermäusen und Schmetterlingen wurde durchgeführt. Durch die vorhandene Lebensraumausstattung (insbesondere das Fehlen von Bäumen) ist nicht mit dem Vorkommen von Vögeln, Reptilien,

Amphibien und Libellen zu rechnen. Die Untersuchungen beschränkten sich daher auf Fledermäuse und Schmetterlinge.

Bei den Fledermäusen wurden nur einzelne Individuen bei der Jagd oder beim Durchflug beobachtet, nur selten oder vereinzelt beim Überflug. Die Jagd hat ausschließlich nahe der Gärten stattgefunden. Quartiersbeobachtungen konnten keine festgestellt werden. Auch die Registrierungen nach oder vor Sonnenuntergang/-aufgang lassen keine Quartiere in der näheren Umgebung vermuten.

Insgesamt wird das Untersuchungsgebiet daher aus naturschutzfachlicher Sicht von sehr geringem Wert für die Fledermäuse eingestuft.

Für Tagfalter eignet sich nur der Hang im Nordwesten, der Rest des Untersuchungsgebietes besteht aus Intensivwiesen, die für Tagfalter keinen Lebensraum bieten. Der Hang besteht aus extensivem Grünland und Nasswiesen und liegt brach, so dass er sich zu einer Hochstauden- bzw. Grasflur entwickelt hat. Der Hang steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung und gehört weiterhin zum Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Als Vorkehrung zur Gefährdungsvermeidung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) beschränkt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorkehrungen werden für keine der Arten des Anhangs IV der EFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

11. Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches wird durch weitgehend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen ohne strukturierende Einzelelemente geprägt. Das Plangebiet wird allseitig durch Bebauung umschlossen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wird das bebaute Ortsbild beibehalten. Für die Festsetzungen wird als Bewertungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des BauGB herangezogen, also die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen. Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Im Rahmen der Bebauungspläne wird durch städtebauliche und grünordnerische Konzepte die Einbindung der Bebauung qualitativ umgesetzt. Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, welche als sonstige Grünflächen bereits im Flächennutzungsplan planerisch verankert sind, wird die Wirkung auf höherwertige Bereiche geringgehalten. Die Einbindung der Wohn- und Sonderbauflächen in die umgebende Landschaft wird dadurch sichergestellt. Der topographisch prägende Hang bleibt als grüner Geländesprung erhalten.

12. Bergbau

Im Bereich der Gemeinde Hausham wurde in der Vergangenheit Bergbau betrieben. Nach Auskunft der Bergwerkseigentümer, E.ON SE, und des Bergamtes Südbayern sind im Geltungsbereich der Bebauungspläne keine Schächte, Tagesöffnungen oder tagenaher Bergbau dokumentiert.

13. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet steht im Einflussbereich des südlich gelegenen Alpengasthofs „Glück Auf“, der Parkplatzfläche auf Flurnr. 714, welche zusätzlich als Veranstaltungsfläche für Volksfest, Zirkus, Kart-Training und Kart-Rennen genutzt wird sowie dem Verkehr auf der öffentlichen Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 8) durchgeführt und die zu erwartende Immissionsbelastung aus o.g. Emittenten berechnet und beurteilt sowie die aus dem Vorhaben resultierende Verkehrszunahme in der Nachbarschaft untersucht.

13.1 Einwirkender Anlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme bei einem Volksfest mit keinen Überschreitungen des jeweils maßgeblichen Richtwertes (TA Lärm:1998 oder 18.BImSchV) durch den Gaststättenbetrieb oder Veranstaltungen auf dem Platz Flurnummer 714 zu rechnen ist.

Bei einem Volksfest ist nachts mit erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, der für diese Veranstaltung maßgeblichen Freizeitlärm-Richtlinie der LAI, zu rechnen. Nach der Freizeitlärmrichtlinie können in Sonderfällen solche Veranstaltungen gleichwohl zulässig sein, wenn sie

- eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem
- zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden.

Der für diese Sonderfälle genannte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts kann eingehalten werden, wenn nachts keine Kapelle oder Blasmusik mehr spielt.

Für die Gemeinde Hausham ist das Volksfest für das Gemeindeleben ein wichtiges Ereignis und zeitlich eng begrenzt (10 Tage im Jahr). Mit Ausnahmen des Weinzelts ist nach 24 Uhr kein Betrieb auf dem Festplatz. Lokal geeignete Ausweichstandorte in größerem Abstand zu einer Wohnbebauung stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Immissionsrichtwerte für den Sonderfall ist zumutbar und unvermeidbar.

13.2 Einwirkender Verkehrslärm

In Hinblick auf den Straßenverkehr kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann.

13.3 Auswirkung auf die Nachbarschaft

Die schalltechnische Untersuchung kam auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung, welche neben dem Bebauungsplan Nr. 42 auch die Verkehrszunahme aus dem geplanten Bebauungsplan Nr. 41 und Bebauungsplan Nr. 43 enthält, zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau sowie den Um- und Ausbau von Verkehrswegen kein Anspruch auf Schallschutz besteht und die Verkehrszunahme verträglich ist.

Darüber hinaus ist für das bestehende Wohngebiet durch das neue Wohngebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Wie im Bestand handelt es sich um ein Wohngebiet mit den in Wohngebieten üblichen Geräuschen. In Hinblick auf die ggf. zum Einsatz kommenden Luftwärmepumpen wird festgesetzt, dass diese schalltechnisch irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 sein müssen.

13.4 Allgemein

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109-1:2016 „Schallschutz im Hochbau“.

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

14. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung / Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen besteht in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt der Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Neubauflächen an bestehende Bauflächen angrenzen und sich auf die Flächen von weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren. Des Weiteren dient die im Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellte umfängliche hangseitige Grünfläche, die im Westen an das Plangebiet angrenzt, der Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Für die geplante Wohnbebauung werden Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, für die die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt.

15. Erschließung

15.1 Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Nutzungen vorbereitet, die neue Verkehrsbewegungen und Schallemissionen erwarten lassen.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung aller im räumlichen Zusammenhang entstehenden Neuplanungen durchgeführt (Bebauungspläne Nr. 41, 42 und 43).

Die Erschließung zum Plangebiet erfolgt im Wesentlichen über die Naturfreundestraße und den Huberspitzweg, teilweise über die Schlierachstraße. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über neu zu bauende Erschließungsstraßen. Die Huberbergstraße wird künftig als Anliegerstraße für den Durchfahrts- und Erschließungsverkehr gesperrt. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer bleibt jedoch erhalten. Zusätzlich wird für den Geh- und Radverkehr nördlich der Huberbergstraße eine Verbindung zur ringförmigen Erschließungsstraße geschaffen.

Die bestehende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Naturfreundestraße, Schlierachstraße und Huberspitzweg wird durch bauliche Veränderungen am bestehenden Brückenbauwerk sowie ein neues Brückenbauwerk für Fußgänger verbessert.

Für den Bau eines neuen Brückenbauwerks ist die Fällung von zwei Bäumen erforderlich. Der Eingriff erfolgt im Bereich einer öffentlichen Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird. Dessen Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt, da die Gesamtfläche ausreichend groß bemessen ist, Spielgerät ggf. auf der öffentlichen Fläche verlagert werden kann.

Die bestehende Brücke wird als Fußgängerbrücke erhalten.

Vom Huberspitzweg zur Erschließung des Grundstücks Flurnummer 703 ist die Überquerung des Huberbaches / Hubergrabens erforderlich. Es ist geplant, diese erforderliche Querung mittels eines naturnah gestalteten Durchlasses auszubilden.

Es werden dadurch Bereiche von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensräume von der Planung betroffen (biotopkartierte Hecke). Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die erst mit konkreter Planung des Bauwerks ermittelt werden können. Diese Eingriffsregelung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt.

Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation werden durch das Vorhaben jedoch nicht ausgelöst (siehe Anlage 2, Umweltbericht).

Die an gevas humberg & partner in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage 7) hat ergeben, dass für die vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet eine Neuverkehrsmenge von rund 410 KFZ-Fahrten/Tag zu erwarten ist. Grundlage der Ermittlungen sind Angaben der Wohneinheiten und durchschnittlichen Anzahl der Bewohner sowie Nutzerangaben der Lebenshilfe und die Kennwerte zur Verkehrserzeugung nach Dr. Bosserhoff.

Die Huberbergstraße und die Schlierachstraße erfahren durch die geplante neue Verkehrsführung mit Ausbau des Huberspitzweges und der Unterbrechung der Huberbergstraße eine Verkehrsentslastung gegenüber heute.

Huberspitzweg und Naturfreundestraße werden jedoch zusätzlich belastet. Beide Straßen werden gem. RAS 06 als Sammelstraßen klassifiziert. Ihre Verkehrsmengen bleiben im Planfall z.T. deutlich unter den Grenzwerten für die Verträglichkeit von 800 KFZ/h.

Auch der maßgebliche Knotenpunkt im Umfeld des Vorhabens Schlierachstraße / Naturfreundestraße / Huberspitzweg erreicht im Planfall, ebenso wie bereits im Bestand als auch für den Prognose-Planfall in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe A/B und ist somit hoch leistungsfähig.

Das Bauvorhaben ist demnach aus verkehrsplanerischer Sicht als verträglich einzustufen.

15.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das gemeindliche Trinkwassernetz gesichert. Die Herstellung des Leitungsnetzes erfolgt mit der gemeindlichen öffentlichen Erschließung.

15.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Sie erfolgt unterirdisch im Zuge der gemeindlichen öffentlichen Erschließung. Die erforderlichen Kabelverteiler müssen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, ggf. auch auf Privatgrund geduldet werden.

15.4 Schmutzwasserentsorgung

Die anfallenden Schmutzwässer können in die Sammelkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden.

Mit der gemeindlichen Erschließung erfolgt die Herstellung einer ordnungsgemäßen öffentlichen Kanalschließung, die bis an die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Baugrundstücke herangeführt wird.

15.5 Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich oder werden errichtet Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

15.6 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den landkreiseigenen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist somit gesichert.

Hausham, den _____

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister