

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE - NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2019

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5. Dorferneuerung	5
6. Schutzgebiete	7
6.1 Naturschutz / Wasserrecht	7
6.2 Denkmalschutz	7
7. Bisheriges Baurecht	8
8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	8
8.1 Vorhandene Nutzungen	8
8.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
8.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
8.4 Immissionsschutz	9
8.5 Artenschutz	10
9. Planung	11
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
9.1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	12
9.1.4 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich	14
9.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	15
9.1.6 Zahl der Wohnungen	15
9.1.7 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9.3 Grünordnung	17
9.4 Ver- und Entsorgung	18
10. Bodenordnung	19
11. Verfahrensvermerke	20

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Teil des Ortskerns von Hanhofen zwischen der Hauptstraße im Süden, der Iggelheimer Straße im Westen und dem Baugebiet „Nord“ im Norden und Osten.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2694, 2693, 2692, 2691, 2690, 2689, 2688, 2687, 2829, eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 2829 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 36/1, die südlichen Grenzen der Flurstücke 2830, 2761, 2760, 2759, 2758, 2757, 2756, 2755, 2754, 2753, 2752, 2751, 2750, 2746/2, 2746/6, 2746/7, 2746/8, 2746/9 und 2746/5
- im Westen: durch die östliche Grenze der Iggelheimer Straße (Flurstück 232/1)
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Hauptstraße (Flurstück 32/9)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2741, 2742, 2743, 2744, 2745/1 und 2745/2

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 20, 21/2, 22/2, 22/4, 24/4, 27/3, 28/3, 28/5, 28/6, 30/4, 31/3, 31/6 (teilweise), 31/8, 32/7, 32/8, 32/10, 36/1, 38/2, 40,42, 42/1, 1259/3, 1259/6, 1260/5, 1260/6, 1261/3, 1261/4, 1263/2, 1264/2,

1265/4, 1266/4, 1267/2, 1268/5, 1268/7 1270/4, 1270/5, 2849 und 2851 vollständig.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des Ortskerns von Hanhofen. Die Baustruktur im Plangebiet ist durch die typische dörfliche Bebauung in Haus-Hof-Bauweise mit einem straßenseitig angebauten, giebelständigen Haupthaus, einem rückwärtigen traufständigen Scheunenkranz und dem dazwischenliegende Wirtschaftshof, teilweise mit weiteren Schuppen und Nebengebäuden, geprägt. Hinter dem Scheunenkranz erstrecken sich die zu den Anwesen gehörenden Hausgärten, die eine zusammenhängende rückwärtige Gartenzone bilden.

Wie im südlich der Hauptstraße gelegenen Teil des Ortskerns zwischen Raiffeisenstraße und Alte Kirchstraße sind auch für diese Fläche Tendenz zur städtebaulich ungeordneten Nachverdichtung zu erwarten. Aus Sicht der Ortsgemeinde entspricht die sich abzeichnende Umstrukturierung und Nachverdichtung grundsätzlich den Zielsetzungen der weiteren Ortsentwicklung. Allerdings gilt es, einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns zu erhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine zu intensive Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu vermeiden. Gleichzeitig soll eine angemessene und mit der Situation des historischen Ortskerns verträgliche bauliche Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht werden. Die bestehende Gaststätte im Plangebiet soll dabei planungsrechtlich gesichert, die Ansiedlung weiterer nicht störender gewerblicher Nutzungen, die zur Versorgungsfunktion und Attraktivität des Ortskerns oder zur touristischen Infrastruktur beitragen können, soll ermöglicht werden.

Planerische Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere:

- die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes
- die langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen, insbesondere planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gaststätte.
- die Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen in ihrer Eigenart
- die Verhinderung übermäßiger baulicher Verdichtungen
- eine angemessene Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten
- das Freihalten der rückwärtigen Gartenzone von Bebauung

Die vorhandene Bebauung erlaubt eine ausreichend sichere Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung, so dass das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB abschließend geklärt werden kann. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen genügt daher die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. der der Sicherung der Funktion eines bestehenden Ortsteils. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist der westliche Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche und der östliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

5. Dorferneuerung

Im Zusammenhang mit der Dorferneuerung wurde im Zeitraum von September 2008 bis September 2010 durch das Ingenieurbüro Wolf, Kaiserslautern, die „Fortschreibung und Aktualisierung der Dorferneuerung Hanhofen Rhein-Pfalz-Kreis“ erarbeitet.

Im Rahmen des Erläuterungsberichts zur Dorferneuerung wird auch die das Ortsbild des Ortskerns detailliert untersucht und beschrieben.

Als wesentliche Elemente des Ortsbildes identifiziert der Bericht zur Dorferneuerung:

- Die Anordnung der Gebäude in der regionaltypischen Haus-Hof-Bauweise.
- Die Kubatur der Gebäude mit 1 -2 Vollgeschossen, meist Satteldach, seltener Krüppelwalm bzw. bei Nebengebäuden auch Pultdach. Mit Dachneigungen von 40° bis 55° und Dacheindeckung mit roten Biberschwanzziegel oder Falzziegel aus Ton.
- Zur Belichtung des Dachraums sind kleine Gauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben vorhanden, deren Anordnung mit dem Fensterbild der Fassade abgestimmt ist. Ein Teil der Wohngebäude weist Zwerchhäuser auf.
- Die harmonische, größtenteils streng geometrische Fassadengestaltung durch die Anordnung der Fenster in horizontalen Fensterbändern und vertikalen Fensterachsen, bzw. bei giebelständigen Gebäuden eine strenge Spiegelsymmetrie. Ergänzt wird die Fassadengestaltung durch die teilweise in Sandstein oder als Putzelemente ausgeführten Gebäudesockel, Faschen und Fensterbänke, Gesimse und Lisenen (schmales und leicht hervortretendes vertikales Band, im Gegensatz zum Pilaster ohne Sockel und Kapitel).
- Die Gestaltung der Fenster als stehende Rechteckformate mit Flügel- und Sprossenteilung.
- Die Verwendung der ortstypischen Materialien Fachwerk, Sandstein, Ziegelmauerwerk und Putzfassaden sowie bei der Gestaltung von Fachwerk- und Putzfassaden die Verwendung der ortstypischen Farbpalette (Erdtöne in Gelb und Braun, getönte Weißstufen und zarte Pastelltöne; bei Fachwerkfassaden auch kräftige Farben des Fachwerks in Verbindung mit rein weißen Gefachen).
- Die Gestaltung der Hauseingangstüren als Holztüren und der Hoftore aus senkrecht verbauten Brettern sowie die Einfriedungen durch Hoftore und Sandsteinmauern.

Die Betrachtung des der Dorferneuerung stützt sich dabei im Wesentlichen auf die für den Ortskern typischen Gebäude aus der Zeit vor 1900. Die im Ortskern ebenfalls vertretenen Gebäude ab den 1950er Jahren, die sich größtenteils mit teilweise liegenden Fensterformaten, einer weniger streng symmetrischen Fassadengestaltung und etwas abweichenden Proportionen von der älteren Bebauung unterscheiden, werden nicht als maßgeblich für die Typisierung des Ortsbildes angesehen.

6. Schutzgebiete

6.1 Naturschutz / Wasserrecht

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

6.2 Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befindet sich ein Baudenkmal innerhalb des Plangebiets. Es handelt sich dabei um das Gebäude Hauptstraße 32; Wohnhaus eines Hofes, eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, 1. Hälfte 18. Jahrhundert.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmale, die möglicherweise durch den Umfeldschutz gemäß § 4 Abs. 2 DSchG Einfluss auf die denkmalrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet haben:

- Kath. Pfarrkirche St. Martin, Hauptstraße 27,
Saalbau, 1759-63, Architekt Leonhard Stahl, Turm 1776 vollendet; hier Nischenfigur, 18. Jh.; Ausstattung seit Ende 15. Jh..
- Hauptstraße 26
Wohnhaus eines Hofes, eingeschossiger Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, 2. Hälfte des 18. Jh.: straßenbildprägend
- Hauptstraße 38
Ehemaliges Schul- und Rathaus, Putzbau, Erdgeschoss Ende 18. Jh., Aufstockung Anfang 20. Jh.

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

7. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

8.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet selbst sowie die umgebende Bebauung ist weit überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Gaststätte „Zur Pfalz“. Südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindet sich das ehemalige Schulhaus und heutiges Rathaus mit Sitzungssaal und Büro des Bürgermeisters, die Kulturscheune der Ortsgemeinde Hanhofen sowie ein Gebäude mit der Praxis eines Allgemeinmediziners. In der Alten Kirchstraße befindet sich das „Schulkinderhaus“ – ein Hort zur Nachmittagsbetreuung von Schulkindern. Direkt westlich des Plangebiets befindet sich die kath. Kirche St. Martin.

Die kleinbäuerliche Nutzung, die den Bautyp der für die Dörfer der Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise hervorgebracht hat, ist in Hanhofen nahezu vollständig verschwunden. Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld sind keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe mehr ansässig. Die Umnutzung in Richtung der Wohnnutzung mit eingestreuten gewerblichen und sonstigen Nutzungen ist im Plangebiet damit faktisch abgeschlossen.

8.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der westliche Teil des Plangebiets zeigt die für einen dörflichen Ortskern der Pfalz typische Baustruktur mit einer nahezu durchgängig an die straßenseitige und eine seitliche Grundstücksgrenze angebauten Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich und einer zusammenhängenden Grün- und Gartenzone hinter dem noch größtenteils vorhandenen rückwärtigen Scheunenkranz. Die teilweise von weiteren Nebengebäuden umrahmten Hofflächen zwischen den straßenseitigen Wohnhäusern und rückwärtigen Scheunen sind nahezu vollständig versiegelt.

Die zeitlich jüngere Bebauung im Westen des Plangebiets folgt mit den

größtenteils einseitig angebauten Hauptgebäuden und dem Rückwärtigen Scheunenkrantz ebenfalls weitgehend der Typologie der Haus-Hof-Bauweise, mit dem Unterschied, dass die Gebäude um ca. 8 m hinter die Straßenkante zurückgesetzt sind und so einen grün gestalteten Vorgarten ausbilden. Ab Hauptstraße 48 A bilden die straßenseitigen Gebäude eine durchgehende Bauflucht.

Die privaten Vorgärten sind durchgängig als gärtnerisch gestaltete Ziergärten angelegt. Die rückwärtigen Gartenflächen werden mit wechselnder Intensität als Zier-, Erholungs- oder Nutzgärten genutzt. Lebensraum für heimische Vogelarten und andere Tierarten des Siedlungsraums finden sich in den weniger intensiv genutzten oder gepflegten Bereichen der Gartenzone sowie in geringerem Umfang in den gepflegten Vorgärten und dem Straßenbegleitgrün des östlichen Teils der Hauptstraße.

8.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße ausreichend erschlossen. Änderungserfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

- **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist durch die in der Hauptstraße verlegten Leitungen ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der begrenzten Flächengröße des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die bestehende Kanalisation der umgebenden Straßen ausreichend dimensioniert ist, um auch das im Zuge einer Nachverdichtung anfallende zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.4 Immissionsschutz

Als mögliche innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet vorhandene Schallquellen kommen die Kulturscheune und der Kinderhort (Schulkinderhaus) der Ortsgemeinde südlich des Plangebiets sowie die Gaststätte „Zur Pfalz“ innerhalb des Plangebiets in Frage. Der Gebietscharakter wird jedoch von der dominierenden Wohnnutzung geprägt. Entsprechend dem Gebot der

gegenseitigen Rücksichtnahme sind daher die vorhandenen Betriebe und Nutzungen bereits heute in ihren Lärmemissionsmöglichkeiten begrenzt.

Da die Planung für die möglicherweise vom Gewerbeschall der Gaststätte oder die Schallemissionen der gemeindlichen Nutzungen betroffene Bereiche keine zusätzliche Bebauung zulässt, die nicht vor Beginn der Planung bereits zulässig war, wird durch die Planung kein zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt aufgeworfen. Der in der alten Schule angesiedelte Hort ist aus Sicht des Immissionsschutzes ohnehin unproblematisch, da die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

8.5 Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Grundstückszeile in Haus-Hof Bauweise mit altem Gebäudebestand und einer großen, zusammenhängenden Gartenzone ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die grundlegende Baustruktur des Plangebiets im Zuge der zu vorgesehenen Nachverdichtung im Wesentlichen erhalten bleibt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen des Ortskern weiterhin gewahrt bleibt. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

9. Planung

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Eigenart der Fläche als Teil des Ortskerns mit seiner Haus-Hof-Bebauung und einer durch die Wohnnutzung dominierten und durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen ergänzte Nutzungsstruktur wird das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Das nahezu vollständig zu Wohnzwecken genutzte Plangebiet ist dabei in funktionalem Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte, Teilbereich zwischen Raiffeisenstraße und Alte Kirchstraße“ zu sehen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erscheint daher nicht angemessen und entspricht auch nicht den Zielen der Ortsgemeinde. Wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und geordnete Nachverdichtung der bestehenden historischen Baustruktur, wobei die Wohnnutzung den Nutzungsmix auch in Zukunft deutlich dominieren soll. Gleichzeitig soll der Erhalt der bestehenden Gaststätte planungsrechtlich gesichert und die Ansiedlung weiterer, das Angebot im Ortskern ergänzenden gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gaststätte wird für den Bereich Hauptstraße 34 – 37 ein Mischgebiet festgesetzt. Um die erwünschte gewerbliche Nutzung innerhalb des Mischgebiets sicherzustellen wird festgesetzt, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich des MI 1 (Hauptstraße 35) eine Wohnnutzung nur zulässig ist, wenn auch eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist.

Für das übrige Plangebiet wird auf die Ausweisung eines Mischgebiets oder Urbanen Gebiets bewusst verzichtet, da auch im Zuge der Nachverdichtung die Wohnnutzung im Ortskern voraussichtlich deutlich dominieren wird und auch soll. Gewerbliche und öffentliche Nutzungen stellen zwar eine wünschenswerte Ergänzung für den Ortskern dar, der Anteil der gewerblichen Nutzung wird jedoch auch in Zukunft unterhalb des Schwellenwertes bleiben, für den die durchgängige Ausweisung eines Mischgebiets oder eines Urbanen Gebiets angemessen wäre.

Die Ausweisung eines Dorfgebiets kommt für das Plangebiet nicht in Frage, da einerseits die bestehenden Baustrukturen für die Neuansiedlung eines modernen, effizienten landwirtschaftlichen Betriebes nicht geeignet erscheinen und andererseits gerade nächtliche Arbeitsgänge eines landwirtschaftlichen Betriebs z.B. während der Ernte zu erheblichen schalltechnischen Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führen würden.

Im gesamten Plangebiet werden Tankstellen aufgrund des besonderen Störpotenzials dieser Nutzung durch den Kundenverkehr ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um sogenannte trading-down-Effekte zu vermeiden, die mit dieser Nutzung einhergehen können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnheime und Ferienwohnungen werden

nur zugelassen, wenn zumindest ein Teil dieser Nutzungen im straßenseitigen Grundstücksbereich gelegen ist. Damit soll erreicht werden, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die mit der Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen angestrebte Zielsetzung nicht unterlaufen werden kann.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewusst verzichtet. Wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und der großen Bandbreite der vorliegenden Grundstücksgrößen erscheinen die starren Festsetzungen von GRZ und GFZ jedoch ungeeignet, um das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bestandsüberplanung sinnvoll zu steuern, da kleine Grundstücke stark benachteiligt werden und übergroße Baukörper auf großen Grundstücken nicht verhindert werden können. Bei einer Festsetzung absoluter Grundflächengrößen für bauliche Anlagen besteht die Gefahr, dass große Grundstücke benachteiligt oder mehrfach geteilt werden, so dass eine effektive Steuerung der baulichen Dichte auch durch dieses Instrument nicht durchsetzbar ist.

Aufgrund der starken Prägung durch die bereits bestehende Bebauung und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint die Festsetzung einer starren GRZ, GFZ oder von Gebäudehöhen nicht notwendig, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Dass es langfristig zu einer Zunahme der baulichen Dichte und der Gebäudegrößen kommen kann, ist der Gemeinde dabei durchaus bewusst. Ein Ziel der Planung ist die Schaffung einer Möglichkeit zur baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung im Bestand. Städtebauliche Missstände sind dabei nicht zu befürchten, da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die Bautätigkeit im rückwärtigen Bereich begrenzt und das Einfügungsgebot gemäß §34 BauGB das Entstehen untypisch großer Baukörper ausreichend verhindert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich damit weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

9.1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Ausgehend von der bestehenden Bebauung im Plangebiet werden im Bebauungsplan drei Varianten der abweichenden Bauweise festgesetzt.

Durch die Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in weiten Teilen des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Haupthaus zur Straße hin und seitlichem Grenzanbau erhalten werden. Auf die giebelständige Ausrichtung des

straßenseitigen Gebäudes wird dabei nur für den Fall verzichtet, dass der Neubau zum Ersatz eines nicht giebelständigen Bestandsgebäudes dient. Diese Ausnahme betrifft damit ausschließlich die Anwesen Hauptstraße 29 und 48.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird keine Firstrichtung oder Bauweise vorgegeben, da die Gebäude in diesem Bereich aufgrund der relativ geschlossenen Bebauung an der Hauptstraße kaum auf das Ortsbild der Hauptstraße einwirken.

Die abweichenden Bauweisen a 1 und a 2 unterscheiden sich dabei ausschließlich in Bezug auf die Festsetzung zur Bauflucht der straßenseitigen Hauptgebäude. Während im westlichen Teil des Plangebiets – wie im Bestand vorhanden – grundsätzlich an die straßenseitige Grundstücksgrenze anzubauen ist, ist im östlichen Bereich des Plangebiets an die im Abstand von 5, 7 bzw. 8 m zur Hauptstraße festgesetzte Baugrenze anzubauen. Damit soll die im östlichen Teil des Plangebiets vorhandene einheitliche Gebäudeflucht sowie die gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone planungsrechtlich gesichert werden.

Das ausnahmsweise zulässige Zurücktreten hinter die straßenseitige Grundstücksgrenze sowie das geringfügige Abweichen von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1 m soll die notwendige Flexibilisierung für den Umgang mit dem nicht immer geradlinigen Verlauf der Grundstücksgrenzen und der Bestandsbebauung gewährleisten.

Da die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht zur Unzulässigkeit bestehender Gebäude führen soll, wird die Wirksamkeit der Festsetzung auf Neubauten beschränkt. Die bestehenden Gebäude Hauptstraße 29 und 37, die abweichend von dieser Festsetzung mit Vorgarten und / oder ohne seitlichen Grenzanbau bzw. in offener Bauweise errichtet wurden, genießen auch bei einer wesentlichen Veränderung der Gebäude Bestandsschutz.

Auf die Festsetzung einer konkreten Angabe, auf welcher Seite an eine seitliche Grenze anzubauen ist, wird bewusst verzichtet, da sowohl der Anbau an die „rechte“ als auch an die „linke“ Grundstücksgrenze ortstypisch ist. Die Zulässigkeit eines Grenzanbaus bestimmt sich damit nach den Regelungen des § 8 LBauO. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Recht auf einen Grenzanbau nur im Fall einer bereits bestehenden Bebauung an der betreffenden Grundstücksgrenze besteht.

Die abweichende Bauweise a 3 dient als Sonderregelung für das Anwesen Hauptstraße 51. Das bestehende Gebäude ist derzeit bei Einhaltung der straßenseitigen Gebäudeflucht in offener Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand errichtet. Anders als die Anwesen Hauptstraße 63 und Iggelheimer Straße 2, 2A und 2B soll das straßenseitige Gebäude Hauptstraße 51 nicht zwingend in der offenen Bauweise gesichert werden. Bei einem Verlust oder einem Ersatz des Gebäudes bietet sich aufgrund der Nachbarbebauung vielmehr ein Grenzanbau an mindestens eine der seitlichen Grundstücksgrenzen an, der bei Festsetzung der offenen Bauweise nicht zulässig wäre. Um diese zu ermöglichen wird die abweichende Bauweise a3 festgesetzt, die lediglich einen Anbau an die

straßenseitige Baulinie verlangt, einen seitlichen Anbau jedoch weder erzwingt noch ausschließt.

Abweichend vom übrigen Plangebiet wird für die Anwesen Hauptstraße 63 sowie für die Gebäude Iggelheimer Straße 2, 2A und 2B, die offene Bauweise festgesetzt. Die Anwesen sind bereits abweichend von der ortstypischen Haus-Hofbauweise in offener Bauweise bebaut. Beim Anwesen Hauptstraße 63 kommt hinzu, dass die dortige Bebauung deutlich hinter die Bauflucht der westlich folgenden Bebauung zurücktritt. Das Anwesen ist in Bezug auf das Ortsbild dem östlich und nördlich angrenzenden Baugebiet „Nord“ und nicht dem Ortskern zuzuordnen und wurde nur in das Plangebiet aufgenommen, um keine „Lücke“ zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne entstehen zu lassen. Eine städtebauliche Notwendigkeit, das Anwesen bei einer Neubebauung in die Haus-Hof-Bauweise des angrenzenden Ortskerns zu zwingen wird jedoch nicht gesehen.

9.1.4 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich

Ein mögliches Problem im Plangebiet ist die Entstehung von Leerständen in den straßenseitigen Gebäuden. In Verbindung mit der Zulässigkeit weiterer Bebauung in 2. Reihe besteht hier die Gefahr, dass die straßenseitige Bebauung langfristig in größerem Umfang zugunsten einer Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgegeben wird. Dieses „ausfransen“ der straßenseitigen Bebauung würde sich negativ auf das noch weitgehend homogene Straßenbild in Plangebiet auswirken. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung von straßenseitigen Gebäuden vorschreiben. Einem „Ausdünnen“ des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Hauptgebäude nur zugelassen wird, wenn das betreffende Baugrundstück auch straßenseitig mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

Durch diese Festsetzung soll der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Straße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

Da das Anwesen Hauptstraße 63 – wie oben bereits beschrieben – in Bezug auf das Ortsbild nicht dem Ortskern zuzuordnen ist und damit keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird, eine straßenseitige Bebauung zu erzwingen, wird die Festsetzung zu Hauptgebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich an die festgesetzte abweichende Bauweise gekoppelt.

9.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Bautiefe von mindestens 40 m großzügig dimensioniert, um eine Nachverdichtung durch Anbau an bestehende Gebäude oder den Ausbau oder Ersatz von rückwärtigen Scheunengebäuden durch Wohnhäuser zu ermöglichen. Eine dritte Baureihe im Bereich der durchgängigen Gartenzone ist dabei städtebaulich nicht erwünscht. Ab einem Abstand von 45 – 50 m zur Hauptstraße wird lediglich der bereits vorhandene Bestand an Haupt- und größeren Nebengebäuden durch die überbaubare Grundstücksfläche mit abgedeckt.

Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 37 besteht ein rückwärtiges Wohngebäude in dritter Reihe. Dieses Wohngebäude wurde seitens der Kreisverwaltung bereits im Rahmen von Bauvoranfragen auf benachbarten Grundstücken als „Ausreißer“ gewertet, von dem keine Prägung im Sinne des §34 BauGB ausgeht. Das bestehende Gebäude wird zwar in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen; auf den Nachbargrundstücken wird diese jedoch nicht fortgeführt. Eine Einschränkung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB ergibt sich somit nicht.

Wie in Kapitel 9.1.7. dargelegt, werden Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 35 befinden sich jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich Stellplätze, die zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätzen der bestehenden Nutzungen auf dem Grundstück erhalten bleiben müssen. Zur Sicherung einer angemessenen Erschließbarkeit der rückwärtigen Flächen wird daher dort die überbaubare Grundstücksfläche unterbrochen.

9.1.6 Zahl der Wohnungen

Um die Entstehung einer zu großen städtebaulichen Dichte im Zuge der Nachverdichtung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten dabei die Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

9.1.7 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den rückwärtigen Grundstücksbereich von Stellplätzen, Garagen und größeren Nebenanlagen frei zu halten, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen der Hauptstraße und der festgesetzten Baulinie zulässig, um bei den von der Hauptstraße abgesetzten Gebäuden die Zufahrt als Stellplatz nutzen zu können.

Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 35 befinden sich jedoch im rückwärtigen

Grundstücksbereich Stellplätze. Diese genießen einerseits Bestandsschutz und andererseits ist absehbar, dass auf diesem Grundstück ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen in Zusammenhang mit der dort vorhandenen Gaststätte und einem möglichen Beherbergungsbetrieb entstehen kann. Es wird daher geregelt, dass ausnahmsweise baurechtlich notwendige Stellplätze von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Wohnheimen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden auf eine Festsetzung zur Dachgestaltung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, zur Gestaltung der Vorgartenflächen sowie zur Zahl notwendiger Stellplätze für bestimmte gewerbliche Nutzungen beschränkt. Weitere Regelungen bleiben einer gesonderten Gestaltungssatzung vorbehalten, die seitens der Ortsgemeinde aufgestellt werden soll, sobald sich hierfür eine städtebauliche Erforderlichkeit abzeichnet.

Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden ausgehend vom überwiegend vorhandenen Gebäudebestand getroffen. Abweichend von den Darlegungen des Erläuterungsberichts zur Dorferneuerung wird jedoch neben Sattel- und Krüppelwalmdach auch das bei einigen wenigen Gebäuden bereits vorhandene Walmdach für Hauptgebäude allgemein zugelassen. Eine negative Veränderung des Ortsbildes ist dadurch nicht zu erwarten. Die Mindestdachneigung von 35 ° bleibt ebenfalls hinter den Angaben des Erläuterungsberichts der Dorferneuerung von 40 – 55° zurück und trägt den teilweise etwas geringeren Dachneigungen der neueren Gebäude Rechnung, ohne die ortstypischen Dachformen aufzugeben. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und damit nicht auf das Ortsbild einwirken. Auch das zulässige Farbspektrum wird ausgehend vom Bestand etwas weiter gefasst (naturrot über rotbraun bis schwarz statt ausschließlich naturrot bis rotbraun).

Durch die Festsetzungen zu Dacheinschnitten, Gauben und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermieden werden.

Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Um das bestehende Kanalnetz zu entlasten wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Da das Plangebiet bereits nahezu durchgängig bebaut ist, greift die Festsetzung nur bei der Neuherstellung oder dem Ersatz

bestehender befestigter Flächen. Langfristig ist jedoch zu erwarten, dass so das bestehende Kanalnetz entlastet werden kann.

Gestaltung der Vorgärten

Die vorhandenen gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen im Osten des Plangebiets prägen in Verbindung mit den Pflanz- und Baumbeten im angrenzenden Straßenraum das Ortsbild am östlichen Ortseingang von Hanhofen. Um diese positive Gestaltung zu erhalten wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen, d.h. die Flächen zwischen der Hauptstraße und den festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien zu mindestens 30 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Eine Nutzung der Vorgartenbereiche als Lager- oder Arbeitsflächen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Zur Klarstellung wird weiterhin geregelt, dass Stein-, Kies- oder sonstige vegetationsfreie Materialschüttungen nicht als gärtnerische Anlage zu werten sind

Zahl notwendiger Stellplätze

In der Ortsgemeinde Hanhofen bestehen im Ortskern nur wenige öffentliche Parkplätze. Um den Nutzungsdruck auf diese öffentlichen Parkplätze durch Wohnnutzungen zu mindern, hat die Ortsgemeinde bereits eine „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Hanhofen“ erlassen.

Ergänzend wird nun auch aus den schon für die Stellplatzsatzung in Bezug auf Wohnungen maßgebenden Gründen ein Regelungsbedarf für Gaststätten sowie für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe gesehen. Es werden daher die jeweils oberen Anforderungen gemäß der Anlage zur Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 gefordert.

Mit dieser Vorgabe soll gewährleistet werden, dass für diese Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf zumindest eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden muss. Die Ortsgemeinde ist sich dabei dessen bewusst, dass die tatsächliche Inanspruchnahme durch die künftigen Nutzer allein durch die bauordnungsrechtliche Regelung nicht erzwungen werden kann, sondern gegebenenfalls durch verkehrsrechtliche Regelungen ergänzt werden muss.

9.3 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Da der Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festsetzt, gilt das Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt. Rahmensetzend ist im Plangebiet insbesondere der rückwärtige Scheunenkranz, der in Bezug auf Gebäudehöhe und Kubatur für eine Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich herangezogen werden kann. Da eine zusätzliche Bebauung im Rahmen des nach § 34 BauGB möglichen auch ohne den Bebauungsplan zulässig wäre, wird durch den Bebauungsplan keine wesentliche zusätzliche Versiegelung induziert. Durch die großzügige Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ist lediglich mit einer leichten Verschiebung der Baumassen weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu rechnen. Eine Quelle für zusätzliche Versiegelung ergibt sich dabei durch die längeren notwendigen Zufahrten und Wege auf den bebauten Grundstücken. Das Maß dieser zusätzlichen Versiegelung lässt sich jedoch nicht abschließend prognostizieren. Diese – voraussichtlich eher geringe – durch die Planung bedingte Mehrversiegelung kann im Interesse der geordneten Nachverdichtung und der damit verbundenen Vermeidung von Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Beschaffung von Wohnbauland hingenommen werden.

Die grundsätzliche Teilung des Plangebietes in einen bebauten Bereich entlang der Erschließungsstraßen und die Zone der rückwärtigen Hausgärten bleibt aufgrund der Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

9.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen der Hauptstraße erschlossen.

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Eine zulässige Bebauung in zweiter Reihe ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die leitungsgebundene Infrastruktur über den jeweiligen Vorderlieger zu erschließen. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der bestehenden Bodenverhältnisse sowie einer möglicherweise erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – im Bereich des privaten Grundstücks zur Versickerung zu bringen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

11. Verfahrensvermerke

- | | | | |
|----|--|------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | | 24.10.2017 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB | | 16.11.2017 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB | von: | 25.04.2019 |
| | | bis: | 14.06.2019 |
| 4. | Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
gem. § 3 (2) BauGB | | 09.04.2019 |
| 5. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
gem. § 3 (2) BauGB | | 02.05.2019 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung
gem. § 3 (2) BauGB | von: | 13.05.2019 |
| | | bis: | 14.09.2019 |
| 7. | Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen
wurde in der Sitzung am
Beschluss gefasst. | | 24.09.2019 |
| 8. | Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | | 24.09.2019 |
| 9. | Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt
freigegeben. | | |

Hanhofen, den

Sike Schmitt-Makdice (Ortsbürgermeisterin)

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 10.10.2019 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hanhofen, den

Silke Schmitt-Makdice (Ortsbürgermeisterin)