

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 14.11.2018, bestehend aus Planzeichnung, Planzeichen als zeichnerische Festsetzung, Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen sowie textlichen Festsetzungen (im Folgenden bezeichnet als „vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße““), der Begründung einschließlich deren Anlagen zugestimmt und beschlossen diesen, sowie die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und den frühzeitigen Behördenbeteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der gleichen Sitzung wurde dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“, bestehend aus Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und der Zeichenerklärung, der Begründung einschließlich der Anlagen zugestimmt und beschlossen, diesen sowie die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und den frühzeitigen Behördenbeteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Umfang des Plangebietes und Ziele und Zweck der Planung:

Mit dem vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“, Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“, Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 14.11.2018 umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück 1510 der Gemarkung Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg und eine Teilfläche der Etzelwanger Straße.

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg an der Etzelwanger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und den frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ vorgenommen:

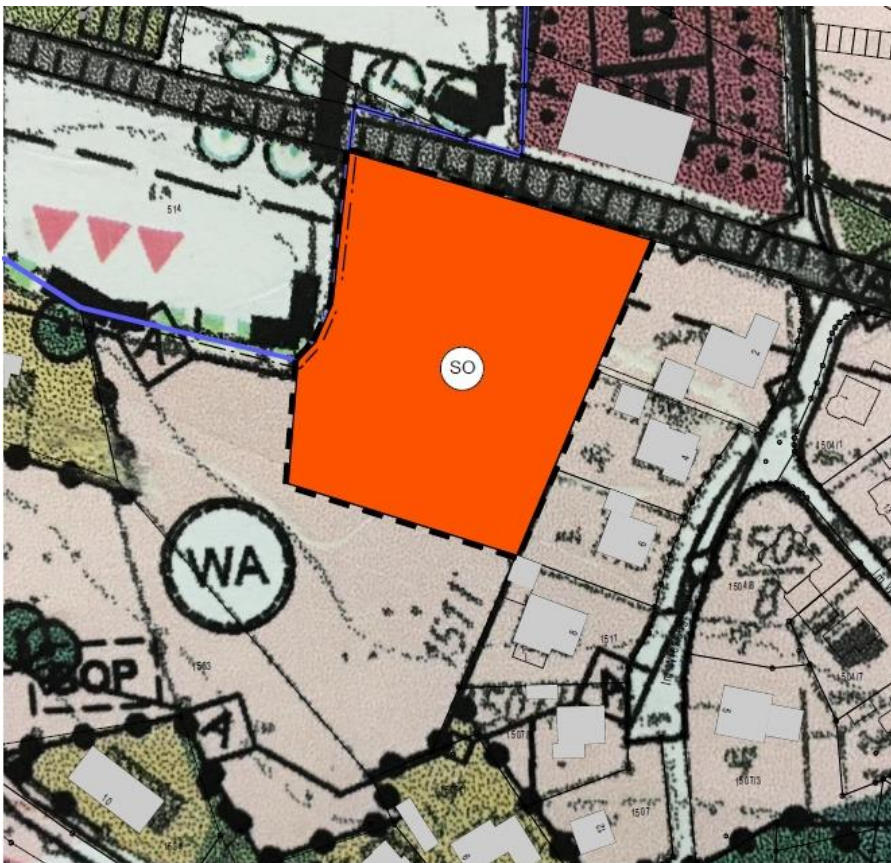
- Änderung des Gebietscharakters von Gewerbegebiet in Sondergebiet Einzelhandel
- Verringerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche
- Verlegung der Zufahrt zum Plangebiet in den westlichen Teil
- Verlegung der Fläche für den geplanten Werbepylon
- Verkleinerung der bebaubaren Fläche durch Anpassung der Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Festsetzung der max. Wandhöhen
- Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss
- Änderung von abweichender Bauweise in offene Bauweise
- Verringerung der Festsetzung der max. Grundfläche
- Festsetzung der Flächen von Stellplätzen, Einkaufswagenbox und Fahrradstellplätze
- Reduzierung der max. Anzahl der Vollgeschosse von II auf I
- Ausschluss der Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum durch Festsetzung
- Festsetzung der Beleuchtungszeiten der geplanten Werbeanlagen
- Festsetzung der max. Größe sowie der maximalen Höhe ü NN der Werbeanlagen
- Festsetzung der maximalen Werbefläche des Werbepylons
- Änderung der zulässigen Dachformen
- Verlängerung der Lärmschutzwand mit gleichzeitigem Anbau der Lärmschutzwand an das geplante Gebäude
- Geänderte Farbwahl der Lärmschutzwand in den zeichnerischen Festsetzungen zur besseren Kenntlichkeit.
- Festsetzung der maximal zulässigen Schalleistungspegel der hautechnischen Anlagen
- Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand
- Übernahme der Ausführungen aus dem Umweltbericht zur Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft in den Bebauungsplan
- Festsetzung der Bepflanzungen in Art und Güte
- Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)
- Änderung der Gliederung der Planzeichen als zeichnerische Festsetzung (Teil A), der Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) und der textlichen Festsetzungen (Teil C)
- Festsetzung, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan ist

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit ein Wohngebiet und Flächen vor, die für eine Eingrünung vorgesehen sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist derzeit nicht möglich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“, Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 14.11.2018 umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück 1510 der Gemarkung Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg.

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg an der Etzelwanger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
1:1000 3. Änderung - Fortschreibung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und den frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurde folgende wesentliche Änderung am Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“ vorgenommen: Das westlich des dargestellten Sondergebiets dargestellte Mischgebiet wurde gestrichen.

3. Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen

Folgende Unterlagen enthalten umweltbezogene Informationen und sind Bestandteil der Auslegungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB enthalten:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ (im Folgenden: „Begründung zum Bebauungsplan“)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“ (im Folgenden: Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Geotechnischer Bericht Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, vom 06.06.2017
- Begutachtung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Büro Planwerk, vom 13.11.2018
- Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Büro Planwerk, vom 01.12.2017
- Gutachten: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 12.11.2018
- Übersicht Potentialflächen, Büro PlanProBau Real Estate GmbH

Stellungnahmen:

- Landratsamt Amberg Sulzbach, Immissionsschutz vom 17.05.2017 und 13.04.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.06.2017 und 25.04.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg vom 16.05.2017 und 11.04.2018
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach, Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017
- Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht vom 15.05.2017 und 13.04.2018
- Amt für ländliche Entwicklung [ohne Datum] und vom 03.04.2018
- Regierung der Oberpfalz, Landesplanung vom 23.05.2017 und 12.04.2018
- Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz vom 29.05.2017 und 11.04.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauamt, 29.05.2017 und 13.04.2018
- RA Graml und Kollege für Hans und Ingrid Hiltel vom 08.06.2017 und 04.05.2018
- Hans Georg und Waltraud Mathes vom 06.06.2017
- Karl Kuhn, vom 06.06.2017
- Harald Oelschlegel vom 26.05.2017 und 09.04.2018
- Marina Peßl vom 06.06.2017
- Hans Zacharias ohne Datum
- Doris Richthammer vom 05.06.2017
- Ute Frey-Küfner, Markus Küfner, Johannes und Michael Frey und Christian Lazar vom 02.05.2018

Die genannten Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Informationen zu Naherholungsgebieten und Frischluftschneisen, Erhöhung der Emissionen durch Verkehrszunahme, kleinklimatischen Veränderungen durch Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, Verdunstung von Niederschlagswasser, Bodenversiegelung, Beeinträchtigung der Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Geotechnischer Bericht Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, vom 06.06.2017
- Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Büro Planwerk, vom 01.12.2017
- Gutachten: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 12.11.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- RA Graml und Kollegen für Hans und Ingrid Hittel vom 08.06.2017 und 04.05.2018

2. Schutzgut Boden und Fläche

Informationen zu Bodenverhältnissen, -eigenschaften und -zusammensetzung, boden-mechanische Eigenschaften, Versiegelung von Flächen durch befestigte Parkplätze und Fahrstraßen und Bauwerk, Flächenverbrauch, Bodenfunktionen, Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern betriebsbedingte Auswirkungen, Bodennutzung, Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in die Natur und Landschaft

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Geotechnischer Bericht Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, vom 06.06.2017
- Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.06.2017 und vom 25.04.2018
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018

- Landratsamt Amberg-Sulzbach Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017
- RA Graml und Kollegen für Hans und Ingrid Hittel vom 08.06.2017 und 04.05.2018

3. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Informationen zu Trinkwasserschutz und Überschwemmungsgebiet und sonstigem wassersensiblen Bereich, Bildung und Veränderung von Grund- und Schichtenwasser, Versickerung und Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser, Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima und Boden, Bodenversiegelung kleinklimatische Veränderung.

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Geotechnischer Bericht Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, vom 06.06.2017
- Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.06.2017 und vom 25.04.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht vom 15.05.2017 und vom 13.04.2018
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- RA Graml und Kollegen für Hans und Ingrid Hittel vom 08.06.2017 und 04.05.2018

4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangrundstückes, vorhandenen Gehölz-Struktur, Tier- und Pflanzenarten und Biotopstrukturen, FFH-Gebiete / Vogelschutz-gebiete, Natura-2000-Gebiete, Verlustes an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Kompensationsmaßnahmen hierzu, Bodenversiegelung

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017

5. Schutzgut Landschaft

Informationen zum Landschaftsbild und der das Plangebiet umgebenden Baukörper-Struktur, zu dem Höhenverlauf des Plangebietes und den geplanten Bodenmodellierungen, Lage, Höhenlage und maximale Höhe des geplanten Baukörpers und mögliche Dachformen und Farben, Höhe der benachbarten Gebäude, Eingrünung, des Plangebietes, Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild insbesondere auf weithin sichtbare Höhenrücken, kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente.
Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in die Natur und Landschaft.

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Landratsamt Amberg-Sulzbach Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.06.2017
- Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- RA Graml und Kollegen für Hans und Ingrid Hittel vom 08.06.2017 und 04.05.2018

6. Schutzgut Mensch

Informationen zur Beeinträchtigung der Naherholung, des immissionsschutzfachlichen Konfliktpotentials zwischen dem geplanten Vorhaben, dem benachbarten Wohngebiet und den angrenzenden Mischgebieten, den Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes, zu den untersuchten Lärmimmissionen und den daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen und Einschränkungen, Untersuchungen des Verkehrslärm und der Anlieferung von Waren, Bewertung von Auswirkungen evtl. Geruchsemmissionen und Baulärm, der Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Verkehrssituation, den Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes hinsichtlich der Umsatzentwicklung in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg und den benachbarten Orten,

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Gutachten: Begutachtung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Büro Planwerk, vom 13.11.2018
- Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Büro Planwerk, vom 01.12.2017
- Gutachten: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 12.11.2018
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zum Bebauungsplan
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018

- Landratsamt Amberg Sulzbach, Immissionsschutz vom 17.05.2017 und vom 13.04.2018 Bund Naturschutz Bayern E.V. vom 01.06.2017 und vom 10.04.2018
- RA Graml und Kollegen für Hans und Ingrid Hittel vom 08.06.2017 und 04.05.2018
-

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Informationen zu denkmalgeschützten Gebäudekomplexen und Bodendenkmälern, Vorgehensweise bei Funden von Bodendenkmälern

Informationen hierzu können insbesondere aus folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018
- Begründung zum Bebauungsplan
- Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dipl. Ing. Kellermann Kai, vom 13.11.2018

4. Weitere Stellungnahmen

Die weiteren eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.05.2017 bis 08.06.2017 und vom 05.04.2018 bis 04.05.2018 und den frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sind vom 08.05.2017 bis einschließlich 08.06.2017 und vom 28.03.2018 bis 25.04.2018 sind ebenfalls Bestandteile der Auslegungsunterlagen

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“ in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 14.11.2018, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße“, der Begründung mit Anlagen, dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der Etzelwanger Straße, der Begründung zum Flächennutzungsplan mit Anlagen, den Gutachten, dem jeweiligen Umweltbericht, der Übersicht Potentialflächen, sowie den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, liegen in der Zeit

von Freitag, 21. Dezember 2018 bis einschließlich 04. Februar 2019

im Rathaus Neukirchen, Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen, Zimmer-Nr. 30 während der allgemeinen Geschäftsstunden zur Einsichtnahme und Unterrichtung aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ebenfalls können diese Unterlagen unter dem Link <http://www.neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/de/bauen/index.php> eingesehen werden.

Jeder Bürger kann sich während dieser Zeit, zu den allgemeinen Dienststunden, Kenntnis verschaffen über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. In diesem Rahmen wird auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben – Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen) zur Planung können schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Neukirchen, den 12.12.2018

Franz
1. Bürgermeister

Ausgehängt am: 13.12.2018
Abgenommen am: 05.02.2019

Bekanntmachungsnachweis:

Die vorstehende Bekanntmachung wurde in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme am 21.12.2018 niedergelegt und die Niederlegung durch Anschlag an der Gemeindefibel beim Sitz der Verwaltungsgemeinschaft am 13.12.2018 bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und allen Anlagen und der Flächennutzungsplan-Entwurf mit Begründung und allen Anlagen wurde am 21.12.2018 im Rathaus Neukirchen zur Einsichtnahme und Unterrichtung niedergelegt und können unter dem Link <http://www.neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/de/bauen/index.php> eingesehen werden.

Neukirchen, den 12.12.2018
Gemeinde Neukirchen

Franz
1. Bürgermeister