

## **Begründung**

### **zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Börlinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Für die Ortslage Börlinghausen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Diese aus zwei Teilen bestehende Satzung soll im Westen des nördlichen Teilbereiches erweitert werden. Zielsetzung ist eine beidseitige Bebauung eines großen Teils der Straße „Zur Wupperquelle“.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses vertretbar, weil durch die vorhandene Infrastruktur (Straße und Kanal) eine beidseitige Bebauung wirtschaftlich sinnvoll ist und eine gewisse Arrondierung erreicht wird.

Die vorhandenen Baulücken des Ortes Börlinghausen sind fast geschlossen und zur Eigenentwicklung des Ortes besteht ein Bedarf an Baugrundstücken. Dieses begründet auch, warum die landesplanerische Zielsetzung, die wohnbauliche Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten zu vollziehen, nicht anwendbar ist.

Die Baugebietsausweisung wird nicht großzügig vorgenommen. Es werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen und die Bautiefe wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Durch die Ausdehnung der Bebauung wird zwar eine bisherige Freifläche beansprucht, aber mit der baulichen Nutzung kann die bis heute noch fehlende Ortsrandbegrünung an dieser Stelle nachgeholt werden.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden ausgeglichen durch ökologische Festsetzungen auf den Baugrundstücken und der Anlegung von gegliederten privaten Grünflächen. Durch die v. g. Ortsrandbegrünung wird die Einbindung der ergänzenden Bebauung in die freie Landschaft optimiert.

Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ legt dieses Areal als Landschaftsschutzgebiet fest. Da es sich um einen ausgeräumten Landschaftsteil mit geringer Wertigkeit handelt, wird eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt.

Die Oberflächenwässer sollen gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken versickert bzw. verrieselt werden.

Marienheide, Februar 1999