

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Dorfmühle“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

Rot = Änderungen gegenüber öffentlicher Auslegung

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80044-P
Bearbeitet: **Mai 2020**

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regionalplan Südhessen 2010	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet	4
2.4	Wasserwirtschaftliche Belange	4
2.5	Denkmalschutz	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage	4
3.2	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	4
4.	Planung.....	5
4.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung	5
4.2	Grünordnerische Regelungen.....	7
4.3	Artenschutzrechtliche Regelungen	7
4.4	Verkehrerschließung	7
5.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	8
6.	Ver - und Entsorgung	8
7.	Altstandorte.....	8
8.	Hochwasserschutz / Gewässerrandstreifen.....	8
9.	Immissionsschutz.....	9

Anlage
Schalltechnische Untersuchung

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des von der bebauten Ortslage von Habitzheim abgesetzten Standortes der Dorfmühle erfüllt dieser nicht die Kriterien eines gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils, weshalb – um die geplanten Nutzungen realisieren zu können - die Aufstellung einer Satzung nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB für diesen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg – auf Antrag der Grundstückseigentümer – in ihrer Sitzung vom 25.03.2019 den Beschluss gefasst, für den Bereich der Dorfmühle eine „Außenbereichssatzung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, da für die dort geplanten Nutzungen nicht mehr der Privilegierungsstatus des § 35 BauGB gegeben ist.

So sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um innerhalb der Dorfmühle einen Festsaal betreiben zu können. Im Obergeschoss dieses Gebäudeteils sind zudem einzelne Pensionszimmer geplant. Außerdem sollen die drei bereits vorhandenen Wohnungen, die sich im südöstlichen Teil der Dorfmühle befinden, bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in dem nordwestlichen Gebäudetrakt zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden zum einen auf den Freiflächen dieses Anwesens nachgewiesen. Darüber hinaus sind auf Teilbereichen des Grundstücks Flur 2 Nr. 125, die nordöstlich der Dorfmühle liegen, zusätzliche Flächen für Stellplätze sowie eine Lagerhalle vorgesehen. **Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, in diesem Bereich ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) zu errichten.**

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die Bebauung beiderseits der Straße „Zur Dorfmühle“ als „Vorranggebiet – Siedlung (Bestand)“ aus. Die westlich und östlich bzw. südlich davon gelegenen Bereiche sind dagegen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, wobei diese zudem mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Bereiche, gesamtheitlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch der aktuelle Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg stellt den gesamten Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Auenverbund Untere Gersprenz“ an. Dabei nimmt dieses aus etwa 30 Einzelgebieten bestehende LSG eine Größe von ca. 2.600 ha ein. Es handelt sich insbesondere um Auen und Wiesenbereiche entlang der Gersprenz und ihrer Zuläufe zwischen Groß-Bieberau und der Landesgrenze zu Bayern. Das Schutzziel besteht insbesondere in der Sicherung und in dem Erhalt verschiedener Vogel- und seltener Tierarten.

2.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die westlichen Teilflächen gehören zum Überschwemmungsgebiet der Semme. Zudem liegt das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Brunnen Habitzheim, Otzberg des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

2.5 Denkmalschutz

Bei dem Mühlengebäude der Dorfmühle handelt es sich um ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Zu dieser gehört auch eine denkmalgeschützte Gesamtanlage mit einer denkmalwerten Grünanlage (Grundstücke Flur 1 Nr. 492 und 494/1) und einer direkt angrenzenden, denkmalwerten Wasserfläche (Grundstück Flur 1 Nr. 614).

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Die Dorfmühle liegt am südlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Habitzheim in einer Entfernung von ca. 40 m bzw. 60 m südlich der Anwesen „Zur Dorfmühle“ Nr. 3 und Nr. 8.

3.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Dorfmühle besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die in u-förmiger Anordnung einen Innenhof umschließen. Dabei sind in dem südlichen Trakt insgesamt drei Wohnungen untergebracht. Die übrigen Gebäudeteile dienten ehemals als landwirtschaftlich genutzte Scheunen, als Schuppen sowie als sonstige Nebenanlagen.

Die gebäudenahen Grundstücksfreibereiche stellen sich weitgehend als Rasenflächen dar. Entlang der Straße „Zur Dorfmühle“ bzw. unmittelbar westlich der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 123/3 (verlängerte Straße „Zur Dorfmühle“) steht eine Baumreihe. Die nördlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 494/1 stellen sich als Wiesenfläche dar, innerhalb derer verschiedene landwirtschaftliche Geräte abgestellt sind. Zudem wird in diesem Bereich Holz gelagert.

Die verkehrliche Erschließung der Dorfmühle erfolgt über den gleichnamigen Straßenstich „Zur Dorfmühle“, der eine direkte Anbindung an die K 128 (Habitzheim-Lengfeld) sicherstellt.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden als Wiesen und Weiden genutzt. Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 483, welches südwestlich des Plangebietes liegt, stehen zudem mehrere ältere Bäume. Partiiell kommen zudem Junggehölze auf. Auch sind diese Bereiche durch feuchtigkeitsgeprägte Vegetationsbestände, wie Binsen, Seggen und Schilf charakterisiert. Die nordöstlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 2 Nr. 125 (nordöstlicher Teilbereich des Plangebietes) stellen sich als eine mit älteren Obstbäumen bestandene Wiesenfläche dar. Der überwiegende Teil dieses Grundstücks wird allerdings ackerbaulich genutzt.

Auch bei den beiden nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken Flur 1 Nr. 496/2 und 497/2 handelt es sich um Wiesenflächen, wobei innerhalb des erstgenannten Grundstücks zwei Gewächshäuser stehen. Auf den nördlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 496/1 (Anwesen „Zur Dorfmühle“ Nr. 3) wurde ein freistehendes Wohngebäude errichtet. Einzelne Nebengebäude sowie eine Garage stehen innerhalb der westlichen Grundstücksteilflächen. Die Freibereiche werden weitgehend gärtnerisch genutzt

4. Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um die Dorfmühle in Habitzheim, deren Mühlennutzung allerdings bereits seit etlichen Jahrzehnten aufgegeben wurde. Da somit die vorhandenen Wohnungen nicht mehr den Privilegierungstatbestand im Sinne des § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB erfüllen, gleichzeitig aber auch der geplante Festsaal sowie die Pensionszimmer nicht als privilegierte Nutzungen eingestuft werden können, wird eine sogenannte „Außenbereichssatzung“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

Dabei ist gemäß einem Nutzungskatalog – analog der vorgesehenen Planungsabsichten - ein Gebäude zur Unterbringung eines Festsaaes zulässig. Damit dessen Nutzung aber, insbesondere im Hinblick auf das aus einer solchen Einrichtung resultierende Verkehrsaufkommen, nicht zu städtebaulich unverträglichen Verhältnissen im Bereich der Zufahrt (Straße „Zur Dorfmühle“) führt, wird die Grundfläche des Saales auf maximal 200 m² begrenzt. Zudem sind eine Küche, Einrichtungen für den Ausschank von Getränken bzw. für die Ausgabe von Catering-Produkten, ein Frühstücksraum (in diesem sollen Gäste, die nach Feierlichkeiten vor Ort übernachten, frühstücken können), Sanitäreinrichtungen sowie sonstige zweckgebundene Nebenanlagen zulässig. Ein Außengastronomiebereich ist lediglich ausnahmsweise zulässig. Somit entscheidet letztendlich die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Otzberg, inwieweit eine solche Einrichtung zugelassen werden kann.

Außerdem sind Gebäude zur Unterbringung von maximal zwölf Pensionszimmern sowie – im Satzungsgebiet – insgesamt vier Wohngebäude mit insgesamt maximal neun Wohnungen möglich. Um darüber hinaus auch die sonstigen vorhandenen und geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich abzusichern, sind

zudem neben landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und einer Lagerhalle, **in der auch eine gewerbliche Nutzung i. S. d. § 6 BauNVO möglich ist (somit ist diese Nutzung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich)**, auch Stellplätze sowie sonstige zweckgebundene Anlagen zulässig. **Außerdem wird, da aus familiären Gründen dringend im Nahbereich der Dorfmühle zusätzlicher Wohnraum benötigt wird, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die so dimensioniert ist, dass dort - ausschließlich - ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss (Einfamilienhaus) errichtet werden kann.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, orientieren sich im Bereich des Mühlengebäudes weitgehend am Gebäudebestand. Dabei ist die Neuerrichtung der vorhandenen Gebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB als gleichartige Gebäude an gleicher Stelle zulässig, wenn sie durch Brand- oder Naturereignisse bzw. andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden oder die vorhandenen Gebäude Missstände oder Mängel aufweisen.

Um die vorhandenen Gebäude auch höhenmäßig bauplanungsrechtlich abzusichern, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Damit allerdings, z.B. bei der Neuerrichtung der Gebäude oder aber bei deren Um- bzw. Ausbau keine überhöhen Gebäude entstehen können (die absolute Höhe eines Vollgeschosses ist bauordnungsrechtlich nicht begrenzt), wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt – bezogen auf das natürliche Gelände. Dabei wird klargestellt, dass das natürliche Gelände als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO gilt.

Um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze lediglich auf bestimmte Bereiche zu begrenzen bzw. damit die Grundstücksfreiflächen weitgehend von diesen baulichen Anlagen freigehalten werden, enthält die Satzung auch diesbezüglich eine entsprechende Regelung. So sind diese Einrichtungen ausschließlich innerhalb speziell ausgewiesener Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Es ist Ziel der gemeindlichen Planung, dass, insbesondere im Hinblick auf den Betrieb des Festsaales, zwingend eine umfassende Anzahl an Stellplätzen im Nahbereich der Dorfmühle errichtet wird. So wird in die Satzung eine Festsetzung i. S. d. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO aufgenommen, wonach, abweichend von der Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg, über die dort geregelte Mindestanzahl an Stellplätzen hinaus, für die Festsaalnutzung zusätzliche Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind. So ist je fünf Sitzplätze ein Stellplatz nachzuweisen (die Stellplatzsatzung sieht einen Stellplatz je acht Sitzplätze vor).

Insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes, **aber auch aufgrund denkmal-schützerischer Belange (Einzeldenkmal, Gesamtanlage, vgl. Kap. 2.5)** werden verschiedene bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Sinne des § 91 HBO getroffen. So sind, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand, ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig, wobei diese eine **Neigung zwischen 40° und 48° aufweisen dürfen und lediglich mit naturroten, unglasierten, nicht engobierten Tonziegeln einzudecken sind. Vor dem gleichen Hintergrund ist die Fassadengestaltung in Gliederung, Material und Farbe denkmalschutzrechtlich zu genehmigen.**

4.2 Grünordnerische Regelungen

Aufgrund dem von der bebauten Ortslage abgesetzten Standort der Dorf­mühle und der Lage im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft ist es vorrangiges Ziel der Landschaftsplanung, eine Eingrünung des Anwesens vorzusehen, um die baulichen Anlagen optisch ausreichend abschirmen zu können. So sind in den östlichen **und westlichen** Randbereichen der Dorf­mühle „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen, um die dort vorhandenen Gehölze in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Am Südrand des Plangebietes wird zudem eine 3 m breite „Fläche für Anpflanzungen“ vorgesehen, innerhalb derer zweireihige Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind, wobei ebenfalls ausschließlich standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen sind (**Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden**).

Auf eine bindende Regelung, die die Grundstückseigentümer zu einer bestimmten Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen verpflichtet, wird allerdings verzichtet. So wird aus landschaftsplanerischer Sicht kein Erfordernis gesehen, diesbezüglich entsprechende Regelungen zu treffen. Daher ist es vielmehr wesentliches Ziel der grünordnerischen Vorgaben, eine ordnungsgemäße Gesamteingrünung der Dorf­mühle zu gewährleisten, welches durch die o.g. „Flächen für Anpflanzungen“ bzw. durch die „Flächen für die Erhaltung von Bäumen“ gewährleistet werden kann.

4.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

Um auch dem Artenschutz, d.h. der Sicherung des Lebensraums von geschützten oder bedrohten Tierarten ausreichend Rechnung tragen zu können, enthält die Satzung auch diesbezüglich verschiedene Regelungen. So sind sowohl an den Gebäuden als auch innerhalb der Gehölzbestände Nisthilfen für Vögel anzubringen, wobei ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist. Zudem wird der Abriss von Bestandsgebäuden oder Gehölzrodungen auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar begrenzt. Bei der Auswahl der Leuchtmittel ist lediglich ein Lichtspektrum zulässig, das Insekten nicht anzieht oder tötet. So sind Natrium-Dampflampen mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von weniger als 70° zur Vertikalen vorzusehen.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Dorf­mühle erfolgt, wie bereits derzeit schon, über die verlängerte Straße „Zur Dorf­mühle“. Dadurch ist eine direkte Anbindung an die ca. 250 m nördlich des Anwesens verlaufende K 121 (Habitzheim - Lengfeld) gewährleistet.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung gelten in diesem Satzungsverfahren allerdings hinsichtlich der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht die Vorschriften des Baugesetzbuches. Vielmehr ist über ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen - wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich - nach den Bestimmungen des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu entscheiden.

Da der Geltungsbereich der Satzung umfassende Freiflächen aufweist, können ggf. notwendige ausgleichende Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen, innerhalb dieser Bereiche vorgenommen werden.

6. Ver - und Entsorgung

Sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Entwässerung des Plangebietes bestehen entsprechende Anschlüsse an das gemeindliche Ver- und Entsorgungssystem. So erfolgt die häusliche Schmutzwasserableitung über das vorhandene Kanalsystem. Die Trinkwasserversorgung ist über eine bestehende Leitung gesichert, die ebenfalls in der Straße „Zur Dorfmühle“ verlegt ist. Da mit Hilfe der Außenbereichssatzung lediglich die Zulassung bestimmter Nutzungen ermöglicht wird, ansonsten aber weiterhin eine Beurteilung nach den Bestimmungen des § 35 BauGB, u.a. zur Sicherstellung der Erschließung, erfolgt, wird auf eine weitergehende Behandlung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Satzung verzichtet.

Das Plangebiet ist über eine Leitung, die innerhalb der Straße „Zur Dorfmühle“ verlegt ist, mit elektrischer Energie versorgt. Versorgungsträger ist dabei die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt.

7. Altstandorte

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind innerhalb des Plangebietes und in den umgebenden Bereichen keine Altflächen, Verdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bzw. Grundwasserschäden bekannt.

8. Hochwasserschutz / Gewässerrandstreifen

In einem Abstand von ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft die Semme. Gemäß der entsprechenden Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Semme vom 22.11.1999 sind die Grenzen dieses Überschwemmungsgebietes, die in geringfügigem Umfang auch die westlichen

Teilflächen des Plangebietes überdecken, gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in das Planbild übernommen worden.

Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist bei Gewässern der sogenannte „Gewässerrandstreifen“ zu beachten, welcher der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer dient. So dürfen in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden, zudem ist die Beseitigung von Gehölzen untersagt. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes in einer Breite von 10 m angrenzt. Der Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbaches ist in den Bereichen, in denen er als offenes Gewässer verläuft, nachrichtlich in die Satzung übernommen worden.

Der südliche und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Grabenabschnitt ist bereits seit Jahrzehnten verfüllt, da er in diesem Bereich nicht mehr wasserführend ist. Dort wird auf die Ausweisung des Gewässerrandstreifens verzichtet, da dieser u. a. nicht bei der Verrohrung eines Gewässers gilt (vgl. hierzu auch die aktuellen Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

9. Immissionsschutz

Zur Überprüfung, inwieweit die geplanten Nutzungen, insbesondere der Betrieb des FestsaaIs, mit den angrenzenden Wohnbaugrundstücken im Bereich der Straße „Zur Dorfmühle“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist, wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer das Büro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse liegen seit März 2020 vor.

In dem Gutachten werden folgende Vorgaben/Annahmen zugrunde gelegt:

- Der Festsaalbetrieb läuft in der Zeit zwischen 12.00 Uhr und 24.00 Uhr, von 16.00 Uhr bis 24.00 Uhr wird Musikbeschallung angesetzt,
- ca. 50 Gäste halten sich gleichzeitig auf den festsaalnahen Freiflächen auf,
- ca. 10 Personen halten sich im Eingangsbereich auf,
- ca. 10 Personen unterhalten sich auf dem Parkplatz (auch nach 22.00 Uhr),
- 45 Stellplätze auf dem nördlich der Mühle gelegenen Freiflächen,
- es wird angenommen, dass bei einer Veranstaltung die Pkw zu Beginn der Feier ankommen, zwischendurch auf ca. 50 % der Stellplätze ein Fahrzeugwechsel stattfindet und die Fahrzeuge verteilt über den Abend bzw. die Nacht wieder abfahren.

Im Ergebnis führen die daraus resultierenden Immissionen im Bereich der maßgebenden Immissionsorte (Bebauung beiderseits der Straße „Zur Dorfmühle“) zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen. Deshalb werden die Anforderungen zur Wahrung der Belange des Schallimmissionsschutzes durch den Betrieb des FestsaaIs eingehalten. So kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis: „Daher ist aus schallimmissionsrechtlicher Sicht die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben“.

Die genauen Aussagen zu den Anforderungen an den Schallschutz, die Arbeitsgrundsätze und die Vorgehensweise sowie die Untersuchungsergebnisse können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die der Satzung als Anlage beigefügt ist.

In der bebauten Ortslage von Habitzheim befinden sich einzelne tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe, die bereits von Wohnbebauung umgeben sind. Dies bedeutet, dass sie aufgrund des Gebotes der „gegenseitigen Rücksichtnahme“ schon bisher den damit verbundenen Einschränkungen unterworfen und nicht mehr gänzlich frei in ihren Nutzungsentscheidungen sind. Daher ist eine Weiterentwicklung der Betriebe nur in dem Umfang möglich, dass dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnbaugrundstücke entstehen. Andererseits müssen aber auch die Eigentümer der umgebenden Wohnbaugrundstücke in einem zumutbaren Rahmen die betriebsbedingten Immissionen hinnehmen.