

LU_GERICHTE 7H 16 217 vom 22. Juni 2017

LU Gerichte, 2017-06-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_16_217

FR: LU_GERICHTE 7H 16 217 du 22 juin 2017

IT: LU_GERICHTE 7H 16 217 del 22 giugno 2017

Regeste

Vom Grundsatz der Sondernutzungsplanpflicht bei industriellen Hochhäusern mit einer Gesamthöhe bis 35 m darf nur ausnahmsweise und damit begründet abgewichen werden. Für eine umfassende Interessenabwägung und einlässliche Begründung des ausnahmsweisen Verzichts auf einen Gestaltungsplan bei der geplanten industriellen Hochbaute müssen die entsprechenden Beurteilungsgrundlagen (namentlich Farb- und Materialisierungskonzept der Fassade sowie Umgebungsplan mit Begrünungskonzept) im Zeitpunkt des Entscheids über den Verzicht, hier im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung, vorliegen. Das Vorgehen der Vorinstanz – Erteilung der Baubewilligung unter ausnahmsweisem Verzicht auf einen Gestaltungsplan mit der Verpflichtung zur Nachreichung von separat zu bewilligenden Gestaltungskonzepten – ist im konkreten Fall unzulässig. | Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR; § 166 PBG. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Dachbegrünung: Flachdächer sind bei grossflächigen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu begrünen.

E. 4.1

Die Baubewilligungsbehörde prüft von Amts wegen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht und das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, ist die Baubewilligung zu erteilen, andernfalls ist sie zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können (§ 195 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735] ; vgl. auch Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] und § 184 Abs. 1 PBG). Auf die Erteilung der Baubewilligung besteht ein Anspruch, sofern das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht und die Anforderungen des Bundes- und des kantonalen Rechts erfüllt sind (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 RPG N 72).

E. 4.2

Der strittige Erweiterungsbau soll wie die bereits bestehenden Module in der Arbeitszone A IV errichtet werden. Diese dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe. Im BZR bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie

können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen (§ 46 Abs. 1 und 2 PBG). Für die Stadt Willisau findet sich die entsprechende Bestimmung in Art. 24 BZR: 1. Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Verkaufsgeschäfte mit einer Nettofläche von mehr als 200 m² sind in der ganzen Zone nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Eigenproduktion sowie Verkaufsflächen in den mit der Zone „Fachmarktzentren“ überlagerten Gebieten. Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden. 2. Grundmasse: Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. 3. Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.

E. 5

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV Dass die Arbeitszone A IV für den geplanten Erweiterungsbau ortsplannerisch grundsätzlich als geeigneter Standort gilt, die Baute dem Zonenzweck grundsätzlich entspricht und die Erschliessung gegeben ist (Art. 22 Abs. 2 RPG), wird auch von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt. Ein Logistikcenter wie das vorgesehene ist in der Arbeitszone grundsätzlich nichts Ungewöhnliches. Arbeitszonen sind für Betriebe bestimmt, die eine gewisse Grösse aufweisen und störend in Erscheinung treten können. Die Zonenkonformität ist allerdings nur eine raumplanungsrechtliche Grundbedingung für die Bewilligungsfähigkeit der Anlage (vgl. Art. 22 Abs. 2 RPG). Fraglich ist hingegen, ob auch die übrigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften des Bundes- und kantonalen Rechts, hier namentlich das Eingliederungsgebot und die Bestimmungen betreffend Hochhäuser, eingehalten sind.

E. 5.1

Die einschlägigen Hochhausbestimmungen finden sich in § 166 PBG (in der bis am 31.12.2017 gültigen Fassung). Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m (Abs. 1). Sie dürfen nur an ortsplannerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich (Abs. 2). Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist zudem an folgende erhöhte Anforderungen gebunden: Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen (lit. a) und für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrtrichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen (lit. b). Daraus ergibt sich, dass Hochhäuser hohe Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Form, Gestaltung und Bezug zum öffentlichen Raum zu erfüllen haben (Eingliederungsgebot; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 236 vom 29.4.2011 E. 5a/cc).

E. 5.2

Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m – wie der hier angefochtene Erweiterungsbau – gelten als Hochhäuser. Handelt es sich bei einer Baute um ein Hochhaus (Gesamthöhe von mehr als 25 m), kommt in Absatz 2 eine weitere, auf die Planungsinstrumente abgestimmte Höhenabstufung zur Anwendung. Diese Unterscheidung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe bis 35 m und solchen mit einer Gesamthöhe über 35 m entspricht nicht zuletzt auch der Abstufung im Hochhauskonzept vom 19. September 2008 des Gemeindeverbands LuzernPlus. Zur Realisierung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von 25 bis 35 m genügt ein Gestaltungsplan. Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m dagegen ist stets ein Bebauungsplan erforderlich. Das gilt auch für industrielle Bauten. Zu solchen Hochhäusern können sich folglich immer auch die Stimmberechtigten äussern. Hochhäuser dürfen nur an ortsplannerisch geeigneten Standorten erstellt werden. Eine eigentliche Negativplanung ist nicht erforderlich, da die möglichen Standorte der Hochhäuser ohnehin im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan festzulegen sind (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 14 PBG). Im Weiteren soll auch bei industriellen Bauten – gerade im dicht besiedelten Raum – regelmässig ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden können. Gleichwohl kann die Erstellung eines Sondernutzungsplans im Einzelfall unnötig sein, wo ein solcher Plan lediglich abbildet, was auch schon aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich ist. Aus diesem Grund hat die kommunale Behörde die Möglichkeit, bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 35 m ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten (Botschaft B 62 zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur IVHB und einer Teilrevision des PBG vom 25.1.2013, S. 59 f. [§§ 166-168], in: KR 2013, S. 585). Massgebliches Kriterium für die Planungspflicht ist die Höhe der Bauten. Die Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans für Hochhäuser dient der besseren Beurteilung der einschneidenden Auswirkungen auf die Umgebung im Speziellen und das Orts- und Landschaftsbild im Allgemeinen. Mit einem solchen Plan können die planerischen und gestalterischen Erfordernisse und die daraus fliessenden Massnahmen im Plan verankert werden. So wurde unter den bis 31. Dezember 2013 geltenden Hochhausbestimmungen, die jedoch alle Hochhäuser, auch die industriellen, uneingeschränkt der Sondernutzungsplanpflicht unterstellten (§ 166 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [in der bis am 31.12.2013 gültigen Fassung; aPBG]), praxisgemäss auch für die Erstellung von Silos ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan verlangt (LGVE 2007 III Nr. 10 E. 3 zu § 166 Abs. 2 aPBG).

E. 5.3.1

Das Gesetz geht somit auch für industrielle Hochhäuser bis 35 m im Normalfall von einer Sondernutzungsplanpflicht aus, von der nur in Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Wann ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, geht aus der Bestimmung nicht hervor und ist daher durch Auslegung zu konkretisieren. Hierbei ist vom Sinn und Zweck der Hochhausnorm in § 166 PBG auszugehen und alle massgeblichen Umstände sowie die öffentlichen und privaten Interessen des konkreten Falls in die Abwägung einzubeziehen (vgl. § 37 PBG und Art. 7 Abs. 2 BZR betr. Ausnahmen vom kommunalen BZR). Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, ist eine frei überprüfbare Rechtsfrage. Der ausnahmsweise mögliche Verzicht auf einen Sondernutzungsplan verlangt allgemein das Vorliegen einer Ausnahmesituation, mithin eines wirklichen Sonderfalls, der etwa in den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens liegen kann (Waldmann/Hännli, a.a.O., Art. 23 RPG N 3; zum Ganzen auch: Baumann, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder

Forestier], Bern 2013, § 67 BauG-AG N 1 ff.). Ausserordentliche Verhältnisse liegen praxismässig vor, wenn die Allgemeinordnung den besonderen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls nicht gerecht wird und die konkrete Anwendung der Bauordnung zu einem ungewollten und unbilligen Ergebnis führen würde. Verlangt wird nicht ein eigentlicher Härtefall. Vielmehr können ausserordentliche Verhältnisse durch alle wesentlichen Interessen der Bauherrschaft begründet werden, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften nicht hinreichend Berücksichtigung finden. Eigentliche Ausnahmegewilligungen dürfen sodann nur im Einzelfall, nicht aber allgemein erteilt werden, da es nicht angeht, die Rechtsentwicklung etwa durch eine "weitherzige" Ausnahmepaxis zu ersetzen (LGVE 2010 II Nr. 16 E. 5d, mit Hinweisen). Sie dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und die mit der Grundregel verfolgten öffentlichen Interessen sind mit den entgegen stehenden privaten Interessen auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung abzuwägen (vgl. § 196 Abs. 2 Satz 2 PBG; BGE 114 Ib 190 E. 4b; zum Ganzen auch: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N 2663 ff.).

E. 5.3.2

§ 166 Abs. 2 PBG spricht hinsichtlich der Sondernutzungsplanpflicht alternativ von Bebauungs- oder Gestaltungsplan. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist jedoch immer ein Bebauungsplan erforderlich. Nach Ansicht des Gerichts steht im konkreten Fall mit Bezug auf den hier allein strittigen Erweiterungsbau auf dem Grundstück Nr. z von weniger als 35 m aufgrund aller Umstände (industrielle Baute in der rechtskräftig festgesetzten Arbeitszone A IV, bauliche Erweiterung der bereits bestehenden ehemaligen B-Bauten in südöstlicher Richtung, festgestellte Umweltverträglichkeit) der Gestaltungsplan als mögliches Planungsinstrument im Vordergrund. Dies, zumal die demokratische Mitwirkung im ganzen Planungs- und Entscheidungsprozess nie im Fokus stand. Auch die Beschwerdeführer selber haben nie geltend gemacht, es sei ein Bebauungsplan erforderlich. Deshalb sei hier an Zweck und möglichen Inhalt eines Gestaltungsplans erinnert: Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, der laut § 65 PBG namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets bezweckt (Abs. 1). Gestaltungspläne müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen (Abs. 2 Satz 1). Der Begriff "siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung" umfasst denn auch mehrere Aspekte: Angesprochen ist damit einerseits die architektonische Ausgestaltung der Bauten. Andererseits wird damit aber namentlich auch die Einordnung in die Umgebung verstanden. Der kantonale Gesetzgeber hat darauf verzichtet, als Voraussetzung für die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Mindestflächenmass vorzuschreiben (vgl. aber § 75 Abs. 1 Anhang PBG i.V.m. Art. 43 Abs. 4 BZR Stadt Willisau für Abweichungen vom Zonenplan und vom BZR). Insofern kann sich ein Gestaltungsplan über mehrere oder auch nur über eine Parzelle erstrecken. Sodann ist es auch nicht grundsätzlich unzulässig, ein Gestaltungsplangebiet in mehrere Teilgestaltungspläne aufzuteilen (vgl. BGer-Urteil 1A.197/2001 vom 18.4.2002 E. 3.3).

E. 5.3.3

Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann (statt vieler: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 273 vom 19.8.2016 E. 4.4; zum Ganzen: LGVE 2010 II Nr. 9 E. 3a), bedarf es der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und/oder baupolizeilicher Art. § 7 Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung ([PBV; SRL Nr. 736] i.V.m. § 65 Abs. 5 PBG) nennt in einer nicht abschliessenden Aufzählung die je nach Bedarf in einem Gestaltungsplan enthaltenen Bestimmungen, die somit nicht zwingender Natur sind. Der Regelungsbedarf hat sich an der Zweckbestimmung gemäss § 65 PBG und an den konkreten örtlichen Verhältnissen zu orientieren (vgl. zur Rechtslage unter den alten, vom materiellen Gehalt her identischen PBG-Bestimmungen: LGVE 2000 II Nr. 6 E. 4b). Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Gestaltungsplangebiets sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum. Allerdings ergeben sich aus dem kantonalen Recht gewisse Mindestanforderungen insofern, als der Gestaltungsplan die Bodennutzung noch eingehender regelt als die ihm zugrunde liegende Planung, wie sie etwa in Form eines Zonen- oder Bebauungsplans existiert (BGE 121 I 121 E. 4b; BGer-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001 E. 5b). In der Regel werden folgende typischen Punkte zu normieren sein: Lage, Mass (Gebäudelänge und -breite), Höhe und Gestaltung der Bauten (Bauweise, Dach- und Fassadengestaltung), die Ausscheidung von Freiflächen (Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken) sowie die vorgesehene Erschliessung (vgl. § 7 Abs. 1 lit. a-c, e, f und j). Immerhin darf keine derart konkretisierte Planung verlangt werden, dass für die Erarbeitung eines Bauprojektes kein oder kein wesentlicher Spielraum mehr verbleibt (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBl 2000 S. 407; zum Ganzen: LGVE 2007 II Nr. 8 E. 6a sowie 5a). Schliesslich ist mit dem Gestaltungsplan ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen (§ 8 Abs. 1 PBV) inkl. der topografischen Situation und nach Art. 43 Abs. 2 BZR Stadt Willisau zudem gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.

E. 6.1

Beschwerdegegnerin und Vorinstanz vertreten die Ansicht, ein Sondernutzungsplan könnte hier nichts weiteres konkretisieren, weil die Erschliessung und die Bebauungsstruktur auf der Bauparzelle durch die "B-Bauten" vorgegeben seien und keiner andern Ordnung folgen könnten. Die Bebaubarkeit des Grundstücks sei mit der geplanten Erweiterungsbaute vollständig ausgenutzt. Zudem sei der Neubau laut Umweltverträglichkeitsbericht umweltverträglich. Weil beim Erweiterungsbau weder ein Bebauungs-, noch ein Gestaltungsplan ihre Zwecke erfüllen könnten, kann nach Ansicht der Bauherrschaft geschlossen werden, dass eine Ausnahmesituation für einen Verzicht auf einen solchen Plan gegeben sei. Der Erweiterungsbau mit den Verkehrsflächen belege praktisch die ganze Parzellenfläche, weshalb weder ein separater Umgebungsplan noch ein separates Begrünungskonzept nötig seien, weil diese im Vergleich zu den eingereichten Unterlagen keine zusätzlichen Informationen liefern könnten. Ergänzend führte die Vorinstanz in ihrer Duplik aus, dass der optische Eindruck eines derart hohen Gebäudes mit einer angepassten Gestaltung der Fassaden gebrochen werden könne. Aus diesen Gründen schein es unzulässig, die Bauherrschaft mit einem Sondernutzungsplan zu belasten.

E. 6.1.1

Nach den obigen Ausführungen ist diese Argumentation – mindestens soweit das Augenmerk nur auf den jetzt geplanten Erweiterungsbau gerichtet wird – mit Bezug auf die vorgegebene Erschliessung und die festgestellte Umweltverträglichkeit grundsätzlich nachvollziehbar. Das Betriebsareal ist für den Strassenverkehr von der V-Strasse über die U-Quartierstrasse erschlossen. Die Erschliessungsstrasse zweigt direkt ab der V-Strasse ab. Der Gesamtverkehr des Logistikcenters nimmt mit der Erweiterung von 325 auf 610 Fahrzeugbewegungen (DTV) zu. Der LKW-Verkehr nimmt von 95 auf 130 Fahrzeuge (DTV) und das PW-Verkehrsaufkommen von 230 auf 480 Fahrzeugbewegungen zu. Projektiert sind zusätzliche 103 Parkplätze für das Personal. Insgesamt wurde die vom Betrieb des Logistik-Centers ausgehende Lärmbelastung als umweltverträglich eingestuft. Das Gericht verkennt auch nicht, dass der Erweiterungsbau mit den Verkehrsflächen fast die ganze Parzellenfläche belegt und damit wenig Restflächen verbleiben, die mit einem konkreteren Umgebungs- bzw. Begrünungsplan beplant werden könnten. Es ist nach derzeitiger Aktenlage daher in der Tat nicht ohne weiteres ersichtlich, ob ein Sondernutzungsplan mit Bezug auf die eigentliche Ausdehnung bzw. Bebauungsstruktur des Erweiterungsbaus und dessen Erschliessung, die durch die bestehenden B-Gebäude vorgegeben sind, mehr Informationen liefern könnte als die aktuellen Baugesuchsunterlagen. Einschränkend ist hier immerhin anzumerken, dass sich auch hinsichtlich Erschliessung und Umweltverträglichkeit (zusätzlicher Mehrverkehr mit entsprechenden Umweltauswirkungen) Änderungen ergeben könnten, falls die angrenzenden Grundstücke Nrn. w und x, für welche die Bauherrschaft über ein Kaufrecht verfügt, ebenfalls überbaut würden für die jetzige Geschäftsnutzung. Dies wiederum könnte bereits heute auch in dieser Hinsicht nach einer umfassenderen, gesamthaften Sondernutzungsplanung rufen (E. 9 nachstehend). Immerhin handelt es sich dabei nicht um rein hypothetische Zukunftspläne und hatte die Vorinstanz im Zeitpunkt der angefochtenen Bewilligung bereits Kenntnis von den bestehenden Kaufrechten und den sich daraus grundsätzlich ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten der Beschwerdegegnerin. Es kann in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) verwiesen werden, welche der Beschwerdegegnerin die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) empfahl, soweit die Erweiterung der Baukuben in Etappen erfolgen sollte. Damit könne der gesamte Umfang der zukünftigen Anlage beurteilt und die wichtigsten Eckwerte beschlossen werden, ohne dass ein detailliertes Bauprojekt für alle Anlageteile vorliegen müsse. Dadurch werde Rechtssicherheit für weitere Etappen erreicht. Zu ergänzen ist in dem Zusammenhang, dass die damalige Anfrage der Beschwerdegegnerin im Herbst 2014 für die beabsichtigte Erweiterung der Gebäude nicht nur die Grundstücke Nrn. z und y, sondern auch bereits die Grundstücke Nrn. w und x miterfasste hatte. Angesichts des Verfahrensausgangs kann und muss die Frage nach der Gestaltungsplanpflicht im jetzigen Zeitpunkt aber nicht abschliessend geklärt werden. Es wird Aufgabe der Baubewilligungsbehörde sein, diesem Aspekt für die jetzt geplante Erweiterungsbaute sowie auch vor dem Hintergrund allfälliger zukünftiger Erweiterungen Richtung Osten auf den angrenzenden Grundstücken im Rahmen der Neubeurteilung des Baugesuchs die geforderte Beachtung einzuräumen, unter Berücksichtigung aller massgebender Elemente und mit einer umfassenden Interessenabwägung vertieft zu prüfen und gegebenenfalls die erforderlichen Schritte zu veranlassen.

E. 6.1.2

Vorinstanz und Bauherrschaft ist zudem entgegenzuhalten, dass sich ihre Ausführungen schwergezwungen auf die flächenmässige, äussere Ausdehnung der geplanten Baute beziehen. Sie lassen jedoch die Gebäudehöhe und die äussere Ausgestaltung der Baute sowie deren Eingliederung in die Umgebung in ihrer Argumentation zum Verzicht auf einen Gestaltungsplan weitgehend unberücksichtigt. Dass die Arbeitszone A IV grundsätzlich auch für flächenmässig grosse Gebäude vorgesehen ist, heisst nicht per se, dass solche Gebäude sich nicht in die Umgebung einzugliedern haben, insbesondere wenn sie sehr hoch ausgestaltet werden. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt ferner, dass gerade bei Hochhausbauten und der in dem Zusammenhang akzentuierten Frage der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds gestalterische Festlegungen wesentliche Bestandteile eines Gestaltungsplans sein können (E. 5 vorstehend). Insofern kann der konkreten Farbgebung und Materialisierung, mithin der Dach- und Fassadengestaltung, aber auch der Bepflanzung und Begrünung der verbleibenden Freiflächen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Einordnung der Hochhausbaute in das Orts- und Landschaftsbild entscheidende Bedeutung zukommen. Immerhin betont die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung selber auch, dass der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist und eindeutig erhöhte Anforderungen u.a. an Materialisierung und Eingliederung zu stellen sind. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass die Baubewilligungsbehörde im Zeitpunkt, in dem sie bei einer industriellen Baute ausnahmsweise auf einen Gestaltungsplan verzichtet mit der Begründung, dieser könnte gegenüber den Baugesuchsunterlagen keine zusätzlichen Informationen liefern und daher keinen Mehrwert bringen, über sämtliche entscheidungsrelevanten Gesuchsunterlagen verfügen muss. Zu diesen gehören vor dem Hintergrund des wichtigen öffentlichen Interesses einer sorgfältigen Beurteilung der Einordnung von Hochhäusern in das Orts- und Landschaftsbild im Speziellen aber auch Pläne und Konzepte der äusseren Gestaltung von Baute und Umgebung (vgl. E. 7.3.1.3 f. nachstehend). Auch die Ausführungen der Dienststelle rawi im Rahmen der vorerwähnten Anfrage der Beschwerdegegnerin im Herbst 2014 verdeutlichen die Wichtigkeit der Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit von industriellen Hochbauten: Danach sollte eine allfällige Planung von grossen Baukörpern in einem frühen Planungsstadium sorgfältig analysiert werden, damit allfällige Konfliktpunkte geklärt werden könnten. Im Hinblick auf allfällige Einsprachen könne neben gut lesbaren Visualisierungen (oder einem Modell) auch ein Fachgutachten zur Landschaftsverträglichkeit beste Dienste leisten.

E. 7.1

Die Parteien haben Anspruch auf Begründung der Verfügung durch die Behörde. Die Begründungspflicht ist Teil des in Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör (BGE 133 I 277 E. 3.1, 129 I 236 E. 3.2; LGVE 1998 II Nr. 2 E. 3a; zum Ganzen: Wiederkehr, Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV, in: ZBl 2010 S. 481 ff.; zum kantonalen Recht: §§ 46 Abs. 1 und 110 Abs. 1 lit. c VRG). Der Verfahrensbeteiligte soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat (statt vieler: BGE 126 I 97 E. 2b). Die Begründung ist in diesem Sinn Bestandteil einer korrekten Eröffnung der Verfügung (BGE 141 I 60). Die Begründungspflicht soll sicherstellen, dass die Behörde die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Anforderungen an die Begründung eines Entscheids sind unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der Interessen der Betroffenen festzulegen. Die Begründung erscheint angemessen, wenn sich der Betroffene

über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1071).

E. 7.2

Die Begründung hat umso ausführlicher auszufallen, je grösser der Entscheidungsspielraum einer Behörde ist, je ungewöhnlicher ein Entscheid vor dem Hintergrund des geltenden Rechts und der praxisgemässen Auslegung ist, je stärker der Entscheid in die individuellen Rechte des Betroffenen eingreift und je komplexer der Fall ist (vgl. LGVE 1993 II Nr. 17 E. 3a; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 57 vom 8.4.2014 E. 4.2; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 2. Aufl. 2010, N 347; zum Ganzen auch: Plüss, in: Komm. zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Hrsg. Griffel], 3. Aufl. 2014, § 10 N 27). Wie bei Ermessensfragen allgemein geboten, ist dabei den vor Ort anzutreffenden Verhältnissen in angemessener Detailliertheit Rechnung zu tragen und im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung aufzuzeigen, wie die involvierten Aspekte gewichtet werden (zur Methode der Interessenabwägung: vgl. Art. 3 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] sowie Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 88 f.; vgl. Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 168 vom 16.2.2016 E. 3.3.1, 7H 13 33 vom 22.11.2013 E. 3.3.2).

E. 7.3.1

Im angefochtenen Entscheid wies die Vorinstanz die Einsprache der Beschwerdeführer unter Verweis auf die Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 12. September 2014 mit der pauschalen Begründung ab, dass industrielle Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m gemäss § 166 Abs. 2 PBG ohne einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan erstellt werden könnten. Bei grossen Baukörpern seien bezüglich der Eingliederung erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Diesbezüglich seien vor Baubeginn ein Umgebungsplan mit Begrünungskonzept sowie ein Farb- und Materialisierungskonzept der Fassaden einzureichen. Damit würden gestalterische und optische Massnahmen bezüglich der Fassadengestaltung vor Baubeginn festgelegt, und das Orts- und Landschaftsbild werde mit dem gemäss Art. 24 Abs. 3 BZR einzureichenden Begrünungskonzept gewahrt. Die Bauparzelle sei nordwestlich und südwestlich von weiteren Industrie- und Gewerbebetrieben umgeben; südöstlich grenze sie an unbebautes Industrieland und östlich an die Landwirtschaftszone. Ortsplanerisch sei ein Erweiterungsbau, der den industriellen Erfordernissen entspricht, am vorgesehenen Standort verträglich. Den Beeinträchtigungen durch die Gebäudehöhe von 31,2 m werde durch den Abstand von rund 100 m vom Erweiterungsbau zu den nächstgelegenen Wohngebäuden Rechnung getragen. In ihrer Vernehmlassung führte die Vorinstanz nachträglich ergänzend aus, gestützt auf die erwähnten, vor Baubeginn einzureichenden Unterlagen werde zur Eingliederung ein gesondertes Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Bekanntmachung durchgeführt, in dem auch die Beschwerdeführer ihre Rechte wahren könnten. Zudem bestehe parallel entlang des X-Bachs bereits eine Grünzone mit verschiedenartiger Bestockung. Gerade die innere Verdichtung und der haushälterische Umgang mit dem Boden sprächen für die geplante Gebäudehöhe. Das Gebäude, obwohl optisch dominant wirkend, gliedere sich im Gewerbe- und Industriegebiet Y ideal ein und die Gebäudedimensionen seien am vorgesehenen Standort raumplanerisch und architektonisch verträglich und ausnahmslos realisierbar. Die Immissionswerte seien

eingehalten, sodass die privaten Interessen berücksichtigt worden seien. Ein Rechtsanspruch auf Aussicht bestehe nicht.

E. 7.3.1.1

Auf diese Ausführungen zum nachgelagerten gesonderten Bewilligungsverfahren ist abzustellen, auch wenn sie sich so nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben. Vielmehr ist gestützt auf Rechtsspruch Ziff. 5.17 mindestens hinsichtlich des Umgebungs- und Bepflanzungsplans lediglich von einer behördeninternen Nachgenehmigung ohne erneuten Einbezug allfälliger Drittbetroffener wie der Beschwerdeführer auszugehen. Mit Bezug auf die Umgebungsgestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung ist dieses Vorgehen kommunaler Baubewilligungsbehörden verbreitete Praxis und in der Regel mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar. Dies, weil solche ästhetischen Fragen neben anderen baupolizeilichen Beurteilungen wie Nutzungsart und Gebäudedimensionen häufig von untergeordneter Bedeutung und deren Grundlagen im Zeitpunkt der Baubewilligung bekannt sind, sodass sie mittels Nebenbestimmung (Auflage vor Baubeginn) geregelt werden können (so offenbar auch Praxis in Willisau). In der Regel erweisen sich Nebenbestimmungen dann als die verhältnismässige Alternative zur Bauverweigerung (zum Ganzen: Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 907), wenn der Mangel des Projekts als von untergeordneter Bedeutung einzustufen ist und es sich um eindeutig bestimmbare Änderungen oder Ergänzungen handelt. Wenn demgegenüber wesentliche Elemente des Baugesuchs fehlen oder nicht rechtmässig sind, kann ein solches, mit Mängeln behaftetes Bauvorhaben nicht mit Nebenbestimmungen geheilt werden und das Baugesuch wäre demnach zurückzuweisen. In diesem Sinn kommt eine Heilung eines Mangels via Nebenbestimmung nicht in Frage, wenn zufolge der Mängel des Bauvorhabens eine wesentliche Projektänderung verlangt werden müsste, die gerade nicht mittels einer Nebenbestimmung zu beheben ist (LGVE 2013 IV Nr. 12 E. 3.3.3; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren – Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts und der neueren zürcherischen Rechtsprechung, Zürich 1991, N 461; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 345 f.). Das Gewicht des Mangels darf nicht isoliert betrachtet, sondern muss am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Schliesslich darf eine Baubewilligung nach dem Prinzip der Einheit des Baubewilligungsentscheids grundsätzlich nicht derart aufgespalten werden, dass die Behörde sie wohl erteilt, die Festlegung der notwendigen Nebenbestimmungen jedoch einem späteren Verfahren vorbehält (Mäder, a.a.O., N 461 und 465; E. 7.3.1.2 nachstehend). Indem die Vorinstanz die nachzureichenden Pläne und Konzepte ausdrücklich einem abgekoppelten nachträglichen Bewilligungsverfahren unterwerfen will, bringt sie selber zum Ausdruck, dass es sich dabei im konkreten Fall nicht mehr um Beurteilungsgesichtspunkte von bloss untergeordneter Bedeutung handelt, denen mit Nebenbestimmungen, über deren Erfüllung in einem einzigen Baubewilligungsverfahren befunden würde, begegnet werden könnte.

E. 7.3.1.2

Ferner lässt der Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (BGer-Urteile 1C_327/2016 vom 22.3.2017 E. 9.3, 1C_350/2014 vom 13.10.2015 E. 2.5). Auch bei einer Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren sind die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen (BGE 124 II 293 E. 26b). Dabei hat die

Baubewilligungsbehörde sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Aspekte des Baugesuchs zu überprüfen. Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (BGer-Urteil 1C_150/2009 vom 8.9.2009 E. 2.2, mit Hinweisen; Baumann, a.a.O., § 59 BauG-AG N 34). Die Möglichkeit der isolierten Beurteilung eines Teils einer Baute wird in der Lehre bezüglich der Farbgebung der Fassade, der Putzstruktur, der Materialien der Bedachung und der Fassadenverkleidung bejaht, weshalb gemäss der Praxis im Kanton Zürich der Entscheid über diese Teilaspekte der Baute zum Teil einem nachträglichen Verfahren vorbehalten wird (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 308; vgl. auch den Kanton Bern betreffend: Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 38-39 BauG-BE N 17).

E. 7.3.1.3

Das angefochtene Vorgehen der Vorinstanz im konkreten Fall – Erteilung der Baubewilligung unter ausnahmsweisem Verzicht auf einen Gestaltungsplan mit der Verpflichtung zur Nachreichung von separat zu bewilligenden Gestaltungskonzepten – ist mit dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids nicht vereinbar. Damit verlegte sie die Beurteilung der wichtigen Elemente der äusseren Farbgebung und Materialisierung, die wesentlichen Einfluss auf die Einordnung eines Hochhauses haben können, auf einen späteren Zeitpunkt. Dies, obschon nach der Intention des Gesetzgebers auch bei industriellen Hochhäusern ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden soll und deshalb grundsätzlich von einer Sondernutzungsplanpflicht auszugehen ist, von der nur ausnahmsweise und damit begründet abgewichen werden soll (E. 5.3.1 vorstehend). Dass die Vorinstanz die nachzureichenden – im jetzigen Verfahren inzwischen aufgelegten – Gestaltungskonzepte entgegen ihrer offenbar üblichen Praxis einem gesonderten nachträglichen Bewilligungsverfahren unterstellen will, verdeutlicht geradezu, dass auch sie sich bewusst ist, dass diese Fragen der optischen Gestaltung hier nicht mehr bloss von untergeordneter, sondern für eine umfassende Beurteilung der Einordnung des geplanten Erweiterungsbaus durchaus von wesentlicher, wenn nicht gar entscheidender Bedeutung sein können. Es liegt auf der Hand, dass die optische Fernwirkung eines Hochhauses, auch eines industriellen, ungleich stärker ins Gewicht fällt als bei kleineren Bauten, weshalb auch der äusseren Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialisierung der Fassade, erhöhtes Augenmerk beizumessen ist. Dies gilt insbesondere auch im vorliegenden Fall: Mit der konkreten Ausgestaltung des Erweiterungsbaus als schlichtem rechteckigem Hochhaus-Kubus wird die Fassadengestaltung zu einem zentralen Element der Aussenwirkung und somit der Einordnung in das Landschaftsbild, zumal das Projekt in der Ebene liegt. Dies, weil nicht noch andere bauliche Gestaltungselemente wie beispielsweise Staffelung, Ausrichtung oder Terrassierung eine Rolle spielen und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund allfälliger Erweiterungen Richtung Osten. Es ist durchaus vorstellbar, dass ein nachträglicher abschlägiger Entscheid mit Bezug auf die geplante Fassadengestaltung Auswirkungen auf das gesamte Projekt haben und entsprechende Anpassungen erforderlich machen könnte. Indem die Vorinstanz hier die Baubewilligung für den projektierten Hochhaus-Erweiterungsbaus in mehrere Bewilligungsverfahren aufteilen will, verstösst sie somit gegen das Gebot der umfassenden Gesamtschau und Interessenabwägung.

E. 7.3.1.4

Ohne diese damals noch ausstehenden gestalterischen Konzepte konnte die Vorinstanz aber auch das Vorliegen einer Ausnahmesituation, welche hier ausnahmsweise einen Verzicht auf einen Gestaltungsplan rechtfertigen würde, nicht umfassend prüfen und begründen, obschon sie dazu auch mit Blick auf den Gehalt der Hochhausnorm und den Umfang des Gesamtprojekts gehalten gewesen wäre (vgl. § 196 Abs. 2 PBG i.V.m. § 166 Abs. 2 und 3 PBG). Der angefochtene Entscheid enthält denn auch keine einlässlichen Ausführungen zur Frage, in welchem Mass die Verhältnisse des vorliegenden Einzelfalls von der generellen Interessenbeurteilung des Gesetzgebers, welche auch bei industriellen Hochbauten im Normalfall von einer Gestaltungsplanpflicht ausgeht, abweichen. Allein die Tatsache, dass das geplante industrielle Hochhaus weniger als 35 m misst, vermag jedenfalls noch keinen besonders gelagerten Einzelfall im oben umschriebenen Sinn zu begründen. Hätte der Gesetzgeber nämlich industrielle Hochbauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m generell von einer Gestaltungsplanpflicht ausnehmen wollen, hätte er § 166 Abs. 2 PBG ohne den Begriff "ausnahmsweise" formuliert. Es fehlt an einer einlässlichen Abwägung zwischen den mit der Grundregel in § 166 Abs. 2 PBG verfolgten öffentlichen Interessen (insbesondere des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bzw. Einordnungsgebots) und den entgegenstehenden privaten Interessen der Bauherrschaft bzw. eine solche konnte angesichts der damals noch fehlenden gestalterischen Ausführungskonzepte gar nicht vorgenommen werden. Folglich musste auch die vorinstanzliche Beurteilung über die Notwendigkeit bzw. den ausnahmsweisen Verzicht auf einen Gestaltungsplan hier unvollständig ausfallen. Erst wenn auch die Grundlagen zur Beurteilung der äusseren Gestaltung von Fassade und Umgebung und damit der Eingliederung vorliegen, wird die Vorinstanz auch abschliessend beurteilen können, ob ein Gestaltungsplan hier in der Tat mit Bezug auf die Einordnung in die Landschaft im Vergleich mit den Baugesuchsunterlagen keine zusätzlichen Informationen liefern könnte (E. 6.3.2). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer grundsätzlich keinen Anspruch auf Schutz ihrer bisherigen Aussicht (die immerhin als privates Interesse in die Interessenabwägung einfliessen kann) haben.

E. 8.1

Auch die spezifischen Zonenbestimmungen des BZR Stadt Willisau zur Zone A IV sowie § 55 PBV führen hier mit Blick auf die Begründungsanforderungen im Zusammenhang mit dem ausnahmsweisen Verzicht auf einen Sondernutzungsplan und der Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit des geplanten Erweiterungsbaus zu keinem anderen Ergebnis. So enthalten Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR Stadt Willisau im Zusammenhang mit den allgemeinen Ästhetikvorschriften speziell zu berücksichtigende Vorgaben für das Vorgehen der Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Einordnung einer Baute der Zone A IV in das konkrete Orts- und Landschaftsbild.

E. 8.2

Zunächst verlangt Art. 24 Abs. 3 BZR Stadt Willisau (gestützt auf § 55 Abs. 3 und in Ergänzung zu § 55 Abs. 2 PBV) für Bauten und Anlagen in der Arbeitszone A IV ausdrücklich, dass mit dem Baugesuch (nicht erst vor Baubeginn) ein Begrünungskonzept einzureichen ist, das eine gute Eingliederung dieser Bauten in das Landschaftsbild gewährleisten soll (vgl. auch Art. 61 BZR Stadt Willisau betreffend Durchgrünung allgemein sowie Art. 24 Abs. 4 BZR Stadt Willisau zur Dachbegrünung). Der Wortlaut dieser Bestimmung impliziert somit ebenfalls die umfassende Beurteilung der Einordnung im Rahmen des Entscheids über die Erteilung der Baubewilligung und somit gerade keine

nachgeschobene Beurteilung gestützt auf ein später nachzureichendes, separat zu bewilligendes Begrünungskonzept. Diese kommunale Ästhetikbestimmung verlangt wie § 140 Abs. 1 Satz 1 PBG positiv eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild. Nach der allgemeinen und im Verhältnis zur Hochhausnorm von § 166 PBG und zu Art. 24 Abs. 2 BZR Stadt Willisau subsidiären positiven ästhetischen Generalklausel von § 140 PBG sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen. In vergleichbarer allgemeiner Weise verlangt auch Art. 54 BZR Stadt Willisau, dass bauliche sowie landschaftliche Veränderungen so zu gestalten sind, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen. Vorhaben sind zurückzuweisen, wenn sie diesen Anforderungen nicht genügen.

E. 8.3.1

Bauten und Anlagen sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbote sowie die Eingliederungsgebote kommen entsprechend ihrer Natur als Generalklauseln nur subsidiär zum Zug. Umgekehrt können sie aber auch dann angerufen werden, wenn alle anderen relevanten Bauvorschriften eingehalten worden sind. Dann darf ihre Anwendung jedoch nicht dazu führen, dass generell die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird. Darauf zielt die Argumentation der Bauherrschaft, wonach mit der Ausscheidung der Arbeitszone A IV die Interessenabwägung bereits in dem Sinn vorgenommen worden sei, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch zonenkonforme Bauten grundsätzlich hinzunehmen sind. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, dann kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Ästhetikgeneralklausel grundsätzlich nur erfolgen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es verlangen (Hänni, a.a.O., S. 327). Die Sicherstellung der ästhetischen Einordnung neuer Bauten und Anlagen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bezweckt hauptsächlich den Schutz von Interessen der Allgemeinheit (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 265 vom 15.6.2015 E. 4.3, mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts steht den zuständigen Behörden bei der Anwendung von § 140 Abs. 1 PBG, hier ferner auch von Art. 24 Abs. 3 BZR, ein weiter Beurteilungsspielraum zu, da die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist (vgl. LGVE 2004 II Nr. 16 E. 4c mit Hinweis; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 09/10 vom 6.5.2011 E. 7b). Solange sich die Entscheidung der Vorinstanz auf rechtlich vertretbare Gründe zu stützen vermag und sämtliche tangierten Interessen sorgfältig abgewogen worden sind, ist sie zu respektieren, auch wenn andere ästhetische Sichtweisen ebenfalls denkbar wären (zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 09/10 vom 6.5.2011 E. 7b, V 09 263 vom 8.3.2010 E. 3c sowie V 09 251/252 vom 1.12.2009 E. 2). Das bedingt, dass die Behörden im Einzelnen dartun, warum eine Baute sich beispielsweise gut einordnet und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Der Entscheid muss auf objektiven, systematischen Kriterien beruhen (BGE 135 I 176 E. 6.2, 114 Ia 343 E. 4b). Oft ist es deshalb unumgänglich, dass die Behörden sich das Fachwissen von Experten zunutze machen. Gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes können an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden und namentlich die Materialwahl, die Farbgebung, die Fassadengliederung sowie die Dach- und Umgebungsgestaltung betreffen; dagegen dürfen

i.d.R. Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden (BGE 115 Ia 114 E. 3d, 115 363 E. 3a; zum Ganzen auch: Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 BauG-BE N 1 ff.).

E. 8.3.2

Die Bauherrschaft hält das Gebiet für landschaftlich nicht sensibel, was in dieser Absolutheit allerdings bereits durch die entsprechenden Vorgaben Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR Stadt Willisau relativiert wird. Ferner führt auch die Bauherrschaft aus, dass sich die Bauparzelle im östlichen, enger liegenden Tal des X-Bachs befindet und zwischen zwei Hügelzügen liegt, die teilweise bewaldet sind. Dies hat auch der gerichtliche Augenschein bestätigt. Die überwiegend begrünten Hügelzüge (südlich des geplanten Erweiterungsbaus der T-Wald, auf dem nördlich liegenden Hügelzug die S-Wälder), die angrenzende Landwirtschaftszone und das eher enge Talgefüge geben dem Landschaftsbild hier ebenso das Gepräge wie die bereits weitgehend überbauten Arbeitszonen III und IV. Auch wenn die rechtskräftige Ausscheidung der Arbeitszone A IV am konkreten Ort grundsätzlich für ein raumplanerisch weniger sensibles Landschaftsbild sprechen mag, ändert dies nichts daran, dass sich die dortigen Gewerbe- und Industriebauten nach Art. 24 Abs. 3 BZR auch in dieses Landschaftsbild gut einzugliedern haben und folglich bestimmte gestalterische Minimalansprüche in Bezug auf die Begrünung erfüllen müssen. Selbst das durchschnittliche Landschaftsbild genießt einen gewissen Schutz (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 BauG-BE N 1). Auch die Bauherrschaft anerkennt, dass Beeinträchtigungen auf das Notwendige zu beschränken sind, was namentlich mit einer situationsgerechten Farbgebung und Begrünung geschehen könne. So kann eine angepasste Begrünung auch auf einer vergleichsweise geringen verbleibenden Restfläche zur besseren Einordnung in die Umgebung beitragen. Art. 24 Abs. 3 BZR statuiert deshalb, dass mit dem Baugesuch ein Begrünungskonzept einzureichen ist. Da die erwähnten Vorgaben zur Eingliederung in das Landschaftsbild schon für sämtliche Bauten in dieser Zone gelten, müssen sie umso mehr Geltung beanspruchen für nicht alltägliche Bauten wie industrielle Hochhäuser, die sich von ihrer Gebäudehöhe her von der bestehenden Überbauungsstruktur abheben. Hinzu kommt, dass bei Hochhäusern im Speziellen – ebenfalls schon mit dem Baugesuch – ein Übersichtsplan im Massstab 1:500 bis 1:2000 mit der weiteren Umgebung, ein Modell und ein Schattenwurfdiagramm einzureichen sind (§ 55 Abs. 2 lit. f PBV). Alle diese Grundlagen, die Einzelheiten einer angemessenen Terrain- und Umgebungsgestaltung des Gebäudeumschwungs enthalten, können der Baubewilligungsbehörde zur umfassenden und abschliessenden Beurteilung der Einordnung in das Landschaftsbild dienen und sind nach dem Wortlaut der BZR-Bestimmung als Bestandteil des Baugesuchs aufzulegen. Dies war hier, abgesehen vom Situationsplan 1:500, nicht der Fall. Nichts anderes ergibt sich aus Art. 62 Abs. 1 BZR: Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebiets und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in denen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Stadtrat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über die Bepflanzungsart. Im konkreten Fall besteht entlang des X-Bachs eine solche Zonenrandbepflanzung. Diesem exponierten Zonenrand ist bei der Gestaltung und Begrünung der Umgebung des geplanten Erweiterungsbaus im Norden unter dem Aspekt der Einordnung ebenfalls Rechnung zu tragen, um damit einen angepassten Übergang zu schaffen.

E. 8.4.1

Entscheidend fällt schliesslich ins Gewicht, dass der Stadtrat in der fraglichen Zone die Grundmasse wie Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festlegen kann (Art. 24 Abs. 2 BZR Stadt Willisau). Damit kommt ihm in dieser Zone bei der konkreten Festlegung wichtiger baupolizeilicher Parameter ein erheblicher Entscheidungsspielraum zu, der praxisgemäss nach einer erhöhten Begründungsdichte ruft (E. 7.2 vorstehend). Gerade wenn es aber wie hier an klaren Vorgaben zu den Grundmassen mangelt, gewinnt die Berücksichtigung einer harmonischen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild an Bedeutung. Die in Art. 24 Abs. 2 BZR Stadt Willisau statuierte gebührende Berücksichtigung des Landschaftsbilds indiziert insofern eine qualifizierte Bedeutung der äusseren Gestaltung der Baute selber sowie des Aussenraums. Dies auch hier wieder schon unabhängig davon, ob ein Hochhaus vorliegt oder nicht. Unter Umständen ist die geforderte sorgfältige und umfassende Beurteilung sogar erst nach Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens möglich. Jedenfalls ruft diese kommunale Vorgabe mit Blick auf die Einordnungsfrage nach einer erhöhten Begründungspflicht, die nur vorgenommen werden kann, wenn die entsprechenden Grundlagen vorliegen und in einer Gesamtschau beurteilt werden können. Auch vor dem Hintergrund von Art. 24 Abs. 2 BZR Stadt Willisau und weil es sich vorliegend zudem um ein industrielles Hochhaus handelt, hätten somit die Pläne und Konzepte, welche die ästhetische Gestaltung der Baute und ihrer Umgebung in der Zone A IV betreffen, hier als wesentliche Elemente des Baugesuchs im Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheids, in dem auch über die Grundmasse entschieden wurde, vorliegen müssen.

E. 8.4.2

Ferner verlangt Art. 24 Abs. 2 BZR Stadt Willisau nach einer umfassenden Abwägung aller betroffenen Interessen. Die Vorinstanz hält das industrielle Hochhaus im vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiet als raumplanerisch und architektonisch verträglich und ausnahmslos realisierbar, obwohl im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung die Ausführungskonzepte zur Farbgebung und Materialisierung sowie zur Umgebungsbegrünung nicht vorlagen. Die Begründung der Landschaftsverträglichkeit des geplanten Bauprojekts ist denn auch entsprechend knapp ausgefallen. Ohne Kenntnis der äusseren Gestaltung der geplanten Baute war die Vorinstanz aber wie erwähnt nicht in der Lage, die vielfältigen Auswirkungen von Grundriss und insbesondere der Höhe auf die Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild im Allgemeinen sorgfältig und umfassend zu beurteilen und im Einzelnen zu begründen, obschon sie dazu gestützt auf die rechtlichen Vorgaben und mit Blick auf das Gesamtprojekt gehalten gewesen wäre. Es fehlte wie ausgeführt an einer umfassenden Ermittlung der berührten öffentlichen und privaten Interessen, weshalb auch deren Bewertung und Abwägung lückenhaft ausfallen musste. Dass die entsprechenden Konzepte gemäss angefochtenem Entscheid nachgereicht werden müssen und in einem separaten Verfahrensschritt beurteilt werden, verträgt sich damit nicht, auch wenn sie einem eigentlichen nachgelagerten Bewilligungsverfahren unterworfen würden. Die Interessenabwägung würde damit in unzulässiger Weise aufgeteilt und es bestünde Gefahr, dass die im Grundsatz erteilte Baubewilligung präjudizierend wirken könnte.

E. 9.1

Schliesslich verlangt nicht nur die Tatsache, dass es sich hier um eine industrielle Hochhausbaute i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG mit entsprechenden Auswirkungen auf die landschaftliche Umgebung handelt, nach einer sorgfältigen Prüfung und Begründung des Sondernutzungsplanverzichts. Unabhängig davon, dass dem geplanten Erweiterungsbau Hochhauscharakter zukommt, ist auch mit Blick auf den Nutzungszweck und die Ausdehnung der geplanten Baute eine erhöhte Begründungsdichte für den Verzicht angezeigt.

E. 9.2

Die besondere Planungspflicht (vgl. Art. 2 Abs. 1 RPG) erfasst Vorhaben und Tätigkeiten, die zu erhöhten Nutzungskonflikten führen (oder führen können) und entsprechend Massnahmen erfordern, die eine bessere Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erlauben. Dazu gehören Strassen, Kiesgruben, Einkaufszentren, Golfplätze usw. Solche Vorhaben beanspruchen bisweilen zwar auch nur eine geringe Fläche; ihre Auswirkungen auf Raumordnung, Erschliessung und Umwelt reichen aber weit über diese Fläche hinaus, sodass die Vorhaben nur in einem Verfahren beurteilt werden können, das eine umfassende und gesamtheitliche Beurteilung bzw. Interessenabwägung ermöglicht (Sondernutzungsplan; Jeannerat/Moor, in: Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2016, Art. 14 N 12). Unerheblich ist, ob das konkrete Vorhaben ein einziges Objekt oder die Erstellung eines Gebäudekomplexes umfasst. Die Sondernutzungsplanpflicht kann sich auch innerhalb der Bauzone stellen, weil grosse und komplexe Vorhaben sehr schnell den Rahmen dessen sprengen, was über die Erteilung einer Ausnahme möglich ist (Art. 23 RPG). Ein gewichtiges Indiz für die Bejahung der Planungspflicht ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Umstand, dass ein Vorhaben nur nach Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung UVP bewilligt werden kann (Aemisegger/Kissling, in: Praxiskomm. RPG: Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, N 68 f., mit Hinw.: Jeannerat/Moor, a.a.O., Art. 14 N 70).

E. 9.3.1

Entscheide von Behörden über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, setzen die Prüfung der Umweltverträglichkeit voraus (Art. 10a Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG; SR 814.01]). Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dient dem Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 USG) und dem Prinzip der ganzheitlichen Betrachtung (Art. 8 USG). Mit ihr sollen möglichst frühzeitig alle voraussehbaren Auswirkungen einer projektierten Anlage auf die Umwelt erkannt und festgestellt werden, ob das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Dazu gehören das USG und die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung, die Jagd, die Fischerei und die Gentechnik betreffen (Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011]). UVP-pflichtige Anlagen sind im Anhang zur UVPV abschliessend aufgezählt. Mit dem Beitritt der Schweiz zur Aarhus-Konvention, die für die Schweiz seit 1. Juni 2014 verbindlich ist, wurde die Liste der UVP-pflichtigen Anlagen erweitert (vgl. AS 2014 1027 ff. und BBl 2012 4344; zum Ganzen: vgl. Hänni, a.a.O., S. 407-409, S. 485 f.). Landschaftsschutz wird umfassend verstanden: Unter den qualitativen Landschaftsschutz, der verlangt, den ästhetischen und ökologischen Wert der Landschaft zu bewahren (Art. 3 Abs. 2 lit. b, d und e RPG), fällt auch der Schutz des Landschaftsbilds (Art. 3 Abs. 2 lit. b

RPG; ferner: Art. 24 sexies Abs. 2 BV; Rohrer, in: Komm. NHG [Hrsg. Keller/Zufferey/Fahrländer], Zürich 1997, N 22 ff.).

E. 9.3.2

Das Logistikcenter der Beschwerdegegnerin gehört zur Kategorie der "Güterumschlagsplätze und Verteilzentren". Gemäss dem Anhang 8 der UVPV unterstehen solche Anderen Anlagen mit einer Kapazität von mehr als 20'000 m² Lagerfläche oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m³ der UVP-Pflicht (vgl. Art. 10a Abs. 3 USG i.V.m. Anhang Ziff. 80.6 zu Art. 1 UVPV). Das gesamte Gebäudevolumen beträgt im Endausbau ca. 723'000 m³. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgte hier im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Art. 10a Abs. 1 USG; Art. 5 Abs. 2 UVPV; § 43 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz [EGUSG; SRL Nr. 700] i.V.m. § 47 i.V.m. Anhang Ziff. 80.6 der Umweltschutzverordnung [USV; SRL Nr. 701]) gestützt auf den von der Bauherrschaft eingereichten Umweltverträglichkeitsbericht vom 4. März 2016 (UVB). Die Ergebnisse aus der abgeschlossenen Voruntersuchung wurden nach Rücksprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) als Umweltverträglichkeitsbericht entgegengenommen (vgl. Art. 10b USG, insbesondere Abs. 3; Art. 8a UVPV). Die Dienststelle uwe in ihrer Funktion als kantonale Fachstelle unterzog diesen Bericht einer Überprüfung und kam zusammenfassend zum Schluss, dass die geplante Anlage den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, wenn auch bestimmte Auflagen und Bedingungen erfüllt würden. Diese wurden im angefochtenen Entscheid als integrierender Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet. Beim hier vorliegenden Anlagentyp gilt demnach die UVP als gewichtiger Indikator für eine Sondernutzungsplanpflicht, dies schon unabhängig von der Ausgestaltung als Hochhaus. Auch der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin über ein Kaufrecht an den angrenzenden Grundstücken Nrn. w und x verfügt, was ihr grundsätzlich eine etappenweise Erweiterung ermöglicht, spricht zufolge der räumlichen Ausdehnung und des zusätzlichen Abstimmungsbedarfs doch eher für eine Sondernutzungsplanung (vgl. die Empfehlung der Dienststelle rawi vom September 2014). Auch wenn weder über den zeitlichen Horizont noch über ein Gesamtkonzept zur Zeit konkrete Pläne vorhanden sind, handelt es sich dabei doch nicht um rein hypothetische Pläne in ferner Zukunft. Aus dem Umstand, dass dieselbe Dienststelle anlässlich der Vorabklärung im Jahr 2015 keinen Hinweis auf die Erstellung eines Sondernutzungsplans i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG machte, kann ferner nicht schon geschlossen werden, dass auf einen Sondernutzungsplan ohne weitere Begründung verzichtet werden kann. Die entsprechende Interessenabwägung ist jedenfalls mit Bezug auf die Eingliederung bzw. Landschaftsverträglichkeit von typisch lokaler Bedeutung und damit Gegenstand der kommunalen Beurteilung und nicht derjenigen von kantonalen Dienst- oder Fachstellen. Zudem hatte die Dienststelle rawi abschliessend ausdrücklich allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zufolge damals unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung vorbehalten. Auch vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist für das konkrete, UVP-pflichtige Bauvorhaben grundsätzlich von gesteigerten Anforderungen an die Begründung zum Verzicht auf einen Sondernutzungsplan auszugehen. Dies, zumal hier die Landschaftsverträglichkeit der industriellen Hochbaute auch im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung lediglich mit einem pauschalen Verweis auf § 166 Abs. 2 PBG sowie die geringen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht eingehender geprüft wurde.

E. 10

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der geplanten industriellen Hochbaute die äussere Gestaltung mit Bezug auf die Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit zu den zentralen Beurteilungspunkten gehört. Es handelt sich dabei nicht um bloss untergeordnete, einfach zu bestimmende Ergänzungen. Angesichts der qualifizierten Bedeutung der äusseren Gestaltung ist diesem Element auch bei der Beurteilung der erforderlichen Konkretisierung die nötige Beachtung zu schenken. Für eine umfassende Interessenabwägung und einlässliche Begründung des ausnahmsweisen Verzichts auf einen Gestaltungsplan bei der geplanten industriellen Hochbaute hätten die entsprechenden Beurteilungsgrundlagen, so namentlich ein Farb- und Materialisierungskonzept der Fassade sowie ein Umgebungsplan mit Begrünungskonzept, daher im Zeitpunkt des Entscheids über den Verzicht, hier im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung, vorliegen müssen. Die Begründung der Vorinstanz hinsichtlich Gestaltungsplanverzicht und Einordnung des geplanten Erweiterungsbaus in das Landschaftsbild muss ferner auch vor dem Hintergrund von Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR als ungenügend bezeichnet werden. Da es nicht Aufgabe des Kantonsgerichts als Rechtsmittelinstanz sein kann, die nötige Interessenabwägung und Gesamtbeurteilung der Einordnung in das Landschaftsbild hier erstmals vorzunehmen, und die Beurteilung der ästhetischen Eingliederung von typisch lokalem Interesse ist, für deren einheitliche Handhabung die Vorinstanz aufgrund ihrer örtlichen Nähe am besten geeignet ist, ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und zu neuer Beurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen. Damit erübrigen sich nähere Ausführungen zu den ohnehin nur ungenügend substantiierten weiteren Rügen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem Umweltverträglichkeitsbericht als solchem und der behaupteten zusätzlichen Verkehrsbelastung infolge der möglichen zusätzlichen Bauten auf den angrenzenden Grundstücken Nrn. w und x.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.