

2. Strittig ist die Erstellung eines Gebäudes mit Alterswohnungen im Areal des bereits mehrere Gebäude (Altersheim und Alterssiedlung) aufweisenden Alterszentrums H., welches von der gleichnamigen Stiftung betrieben wird. Das Areal dieses Zentrums ist der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Im Norden und im Süden grenzen an diese Zone zweigeschossige Wohnzonen an. Westlich befindet sich, ebenfalls in der Zone für öffentliche Bauten, das Hallenbad. Östlich des Alterszentrums, auf der andern Seite der S.-Strasse, verläuft eine langgezogene, schmale Erholungszone, auf der ein Aussichtspunkt festgesetzt ist.

Der streitgegenständliche Neubau ist als turmartiges Flachdachgebäude mit polygonaler Grundform und einer Höhe von rund 19 m konzipiert. Geplant sind ein Untergeschoss und sechs Vollgeschosse. Im Unter- und im Erdgeschoss soll das Gebäude mit dem bestehenden Hauptgebäude des Altersheims verbunden werden. Im Erdgeschoss ist im Wesentlichen ein Mehrzwecksaal mit Foyer, der Eingangsbereich für die Wohnungen sowie eine Bibliothek untergebracht. In den darüber liegenden Geschossen des Wohnturms sind die eigentlichen Alterswohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen angeordnet. (...)

3.1 Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben die Bewilligung versagt. Dies zunächst mit der Begründung, auf der gleichen Höhe wie das geplante Gebäude befinde sich die reformierte Kirche. Der Sakralbau sei topographisch exponiert auf einer Kuppe des Moränenzuges gelegen. Auf einem Hochplateau situiert und von einer Stützmauer umgeben, bilde diese Baute einen prägenden Merkmalspunkt. Die Kirche sei das zentrale Gebäude des historischen Ortskerns, welcher der Kernzone D.-Strasse zugewiesen und ein Ortsbildschutzobjekt von regionaler Bedeutung sei. Dem Schutzperimeter komme in Bezug auf das Bauprojekt insoweit rechtliche Bedeutung zu, als Bauvorhaben in der Nachbarschaft gestalterisch besondere Rücksicht zu nehmen hätten. Daher kämen die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zum Zuge.

Das Basisterrain bei der Kirche liege bei 513,38 m ü. M., dasjenige des zu beurteilenden Bauprojektes liege ca. 1 m darunter. Der Dachabschluss Oberkant des Neubaus sei mit 531,45 m ü. M. angegeben. Der First des Kirchenschiffes liege bei 529,36 m ü. M., die Gebäudehöhe des Turms bei 536,36 m ü. M. Im Gegensatz zur übrigen Bebauungsstruktur, welche sich höhenmässig klar unterordne, stehe der Neubau somit in optischer Konkurrenz zum Kirchenbau. Auf Grund der Kretenlage werde die visuelle Wirkung noch verstärkt. Die bauliche Silhouette der Kirche werde durch den Neubau unzulässig gestört. (...)

4. Übereinstimmend und zu Recht gehen die Parteien davon aus, dass das Projekt keine die Abmessung von Gebäuden (primär) regelnden Bauvorschriften verletzt. Die Zone für öffentliche Bauten, in der sich das Baugrundstück befindet, kennt einzig die Bauvorschrift, wonach die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes gelten, wobei gegen

Grundstücksgrenzen und Gebäude in angrenzenden Bauzonen die Abstandsvorschriften jener Bauzonen einzuhalten sind (Art. 8 Abs. 1 und 2 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Gebäudehöhe oder Geschosszahl sind demgegenüber kommunalrechtlich nicht beschränkt.

Die kantonalrechtliche Messung der Gebäudehöhe auf Grund des Baulinienabstandes (§ 278 ff. PBG) greift nicht, weil auf der andern Seite der S.-Strasse keine Baulinie festgesetzt ist. Die kantonalrechtliche maximale Gebäudehöhe von 25 m (§ 278 Abs. 3 PBG) ist bei weitem eingehalten.

Demnach ist zu prüfen, ob eine Reduktion der Gebäudehöhe gestützt auf § 238 PBG zu verlangen ist.

4.1 Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels («Gestaltung») hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

4.2 Die Vorschrift von § 238 PBG stellt prinzipiell keine Rechtsgrundlage dar, um eine Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens zu verlangen. Dies ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip (Art. 36 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV]), wonach Beschränkungen des Eigentums einer gesetzlichen Grundlage bedürfen. Zwar handelt es sich bei § 238 PBG um eine selbständig einzuhaltende Bauvorschrift, welche nach der Gesetzessystematik sogar eine Grundanforderung an Bauten und Anlagen umschreibt. Die Bestimmung von § 49 PBG stellt es indes in die Kompetenz der *Gemeinden*, die zulässigen Abmessungen von Gebäuden festzulegen. Dies führt zum Schluss, dass eine genügende Gestaltung und Einordnung in aller

Regel nur auf Grundlage der Ausschöpfung der in Ausübung der kommunalen Planungshoheit kompetenzgemäss erlassenen Baubegrenzungsvorschriften verlangt werden kann.

Mit der Nutzungsplanung legt der kommunale Gesetzgeber zukunftsweisend fest, wie ein Gebiet überbaut werden kann, wobei den jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Qualitäten angemessen Rechnung zu tragen ist. Widersprechen Baubegrenzungsvorschriften diesem planerischen Erfordernis, ist dem nicht mit der Einordnungsbestimmung von § 238 PBG, sondern mit der Änderung der Baubegrenzungsvorschriften zu begegnen (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 45 ff. PBG). Auch darf das Einordnungsgebot nicht dazu führen, dass ein Bauherr die geltenden Baubegrenzungsvorschriften deswegen nicht ausschöpfen kann, weil die bauliche Umgebung noch von früheren, restriktiveren Bauordnungen geprägt ist und von den neuen Vorschriften noch kaum Gebrauch gemacht wurde. Andernfalls würden die früheren Bauvorschriften die aktuellen Baumöglichkeiten bestimmen, womit die geltende Bauordnung im Ergebnis ausgehebelt würde.

Eine bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens stellt grundsätzlich einen schweren und zudem die Rechtssicherheit in gravierender Weise tangierenden Eingriff in das Grundeigentum dar, indem der Bauwillige daran gehindert wird, die ihm gemäss Bau- und Zonenordnung zustehenden Baubefugnisse auszuschöpfen. Seitens des Eigentümers besteht ein erhebliches Interesse an der Realisierung dieser Baumöglichkeiten. Auf Grund des Gebotes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG]) ist auch ein gleichgerichtetes öffentliches Interesse anzunehmen. Das entgegenstehende öffentliche Interesse an einer Reduktion des Gebäudevolumens aus Einordnungsgründen vermag somit höchstens beim Vorliegen ganz besonders triftiger Gründe zu überwiegen.

Als solche fallen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit in Betracht. Nur ein klares, krasses Missverhältnis zur bestehenden Umgebung vermag ausnahmsweise eine Einschränkung der in Rede stehenden Art zu rechtfertigen.

Soweit eine einordnungsbedingte Reduktion des Gebäudevolumens demnach überhaupt in Frage kommen kann, wird dies vor allem, wenn nicht sogar ausschliesslich im Anwendungsbereich von § 238 Abs. 2 PBG der Fall sein, werden doch mit dieser Bestimmung höhere Anforderungen als mit § 238 Abs. 1 PBG gestellt. Überdies ist zu bedenken, dass bei der Festlegung der Nutzungsplanung nicht auf jedes einzelne Schutzobjekt im erfassten Gebiet Rücksicht genommen werden kann.

Steht ein Gebäude zur Beurteilung, das sich durch sein geplantes Volumen von der baulichen Umgebung deutlich abheben soll, ohne dass die Voraussetzungen für eine Volumenreduktion erfüllt sind, verlangt § 238 PBG immerhin, diesem Spannungsverhältnis in anderer Weise Rechnung zu tragen.

Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (vgl. zum Ganzen RB 1990 Nr. 78 und RB 1992 Nr. 66; ferner VB.2001.00268 und VB.2001.00273 = BEZ 2002 Nr. 18).

4.3 Das Baurekursgericht ist bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts grundsätzlich nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) auszuschöpfen. Soweit solche Bestimmungen den Gemeinden als Ausfluss der Gemeindeautonomie einen gewissen Beurteilungsspielraum belassen, ist indes zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinne eines Ausgleichs praktische Konkordanz herzustellen. In erster Linie obliegt es der örtlichen Baubewilligungsbehörde, die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Die Rekursinstanz hat die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Vorschrift entwickelt worden sind. Es steht dem Baurekursgericht nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertigt sich keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts (VB.2013.00468 = BEZ 2014 Nr. 3; VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.1 und dort zitierte Entscheide). Stets vorauszusetzen ist, dass die Baubewilligungsbehörde besagte Konkretisierung rechtzeitig, d.h. spätestens mit der Rekursantwort, vorgenommen hat (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00365).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. A., 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72). Ein gewisser Entscheidungsspielraum ist schliesslich auch dann zu bejahen, wenn es um die Frage geht, ob und in welcher Weise gestützt auf § 238 PBG eine Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens verlangt werden kann.

5.1 Geht die Vorinstanz davon aus, der Neubau stehe in optischer Konkurrenz zur Kirche, und deren «bauliche Silhouette» werde durch den Neubau unzulässig gestört, setzt dieser Befund bzw. seine Überprüfung eine visuelle Perspektive voraus, welche den gleichzeitigen Blick auf Kirche und Neubaute erlaubt. Zugleich muss diese Perspektive die in Frage stehenden Abstands- und Höhenverhältnisse frei von jeder standortbedingten Verzerrung wiedergeben. Mit andern Worten kann namentlich nicht eine Perspektive massgebend sein, in der das geplante Gebäude im Vordergrund und die Kirche

weit dahinter steht, liegt es doch auf der Hand, dass diesfalls das geplante Gebäude höher erscheint als selbst der Kirchturm, ja diesen sogar abzudecken vermag.

Als in diesem Sinne objektiv erweist sich die Perspektive vom gegenüberliegenden Seeufer bzw. vom See aus. Diesbezüglich liegt ein aussagekräftiges, weil aus dieser Perspektive (wohl mit Zoom) aufgenommenes Foto bei den Akten, in welches die Neubaute hinein retuschiert wurde. Die Fotomontage gibt die bestehenden bzw. geplanten Verhältnisse, insbesondere auch die Höhenverhältnisse, zutreffend wieder. Sie zeigt, dass das streitbetreffene Gebäude sein bauliches Umfeld um rund zwei Geschosse überragt und daher gut sichtbar ist, und dass das streitbetreffene Gebäude höher als das Kirchenschiff, aber weniger hoch als der Kirchturm ist. Die Kirche und die sie umgebenden Kernzonengebäude mitsamt Baumbestand, auf einem Hochplateau situiert und von einer Stützmauer umgeben, treten als eine in sich geschlossene ortsbauliche Insel in Erscheinung. Die auf dem Foto ersichtliche Distanz zwischen Kirche und Neubaute beträgt nach übereinstimmender Parteidarstellung fast 300 m.

5.2 Bei der Schaffung der fraglichen Zone für öffentliche Bauten waren dem Nutzungsplanungsgeber die Kirche, deren Lage sowie die ortsbauliche Bedeutung von Kirche und Kernzonenumfeld unzweifelhaft bekannt. Führte dies nicht zur Einführung einer kommunalrechtlichen Höhenbeschränkung in dieser Zone, was zulässig gewesen wäre (§ 49 PBG in Verbindung mit § 60 Abs. 3 PBG), kann dies nur als ein (auch) in Ansehung von Kirche und Kernzone gewollter Verzicht betrachtet werden. Von einem planerischen Versehen zu sprechen, fällt offensichtlich ausser Betracht.

Dass die Kirche das zentrale Gebäude des historischen Ortskerns bildet und ihr damit eine ganz erhebliche ortsbauliche Relevanz zukommt, ist nicht in Zweifel zu ziehen. Die Frage ist indes, was dies für das strittige Bauvorhaben bedeutet. Ob mit Blick auf die Kirche die Bestimmung von § 238 Abs. 1 PBG oder die strengere Vorschrift von § 238 Abs. 2 PBG massgebend ist, bildet nicht nur eine Frage der in Metern gemessenen Distanz, sondern auch der visuellen Reichweite des Bauvorhabens. Die Fotomontage zeigt, dass Gebäude und Kirche sich visuell kaum tangieren, sondern je für sich in Erscheinung treten, was für die Anwendbarkeit von § 238 Abs. 1 PBG spricht.

Allerdings geht es hier nicht etwa um die Frage, ob sich die Gebäudehöhe gegenüber der Kirche nach Abs. 1 befriedigend einordnen oder gar nach Abs. 2 besondere Rücksicht nehmen müsse, wozu Letzteres in steter Praxis auch als gute Einordnung umschrieben wird. Massgeblich ist vielmehr, ob zwischen dem geplanten Gebäude bzw. dessen Höhe und der Kirche *ein klares, krasses Missverhältnis* vorliegt. Richtet sich die Beurteilung dieser Frage nach § 238 Abs. 2 PBG, ist ein solches Missverhältnis eher anzunehmen und insofern ein strengerer Massstab anzulegen. Das Kriterium des klaren, krassen Missverhältnisses, das erstens eine Negativvoraussetzung umschreibt und zweitens weit weniger streng ist als jenes der befriedigenden oder guten Einordnung, kommt deswegen zum Zuge, weil sich nicht die Frage der Einordnung innerhalb der Baubegrenzungsnormen, sondern die Frage einer nur

ausnahmsweise zulässigen einordnungsbedingten Höhenreduktion stellt (vgl. vorstehend Erwägung Ziffer 4.2).

Ein klares, krasses Missverhältnis ist vorliegend nicht zu ersehen. Dies auch dann nicht, wenn trotz der weitgehend fehlenden visuellen Tangierung von geplantem Gebäude und Kirche davon ausgegangen würde, es sei ein strengerer Massstab anzusetzen. Auch ergibt sich nichts anderes, wenn auch noch die näher an das Baugrundstück heranrückende Kernzone in Betracht gezogen wird. Allenfalls könnte gesagt werden, die Weglassung von wenigstens einem Geschoss stellte eine ortsbauliche Verbesserung dar. Allein dieser Befund erlaubte es indes noch lange nicht, gestützt auf § 238 PBG eine solche Reduktion verbindlich vorzuschreiben.

Deswegen die Baubewilligung zu verweigern, ist demnach mit dem Legalitätsprinzip (Art. 36 Abs. 1 BV) und der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nicht zu vereinbaren. Die Bauverweigerung erweist sich somit als rechtsverletzend.

Was hingegen gestützt auf § 238 PBG auferlegt werden kann, weil es lediglich die Einordnung und nicht den Verzicht auf bauliche Ausnützung betrifft, ist eine abgedämpfte Farbgebung für das strittige Gebäude, wie sie auf der Fotomontage zu sehen ist. Hierin läge eine gestalterische Massnahme, wie sie anzuordnen ist, wenn ein Bauvorhaben sich durch sein geplantes Volumen von der baulichen Umgebung abhebt, ohne dass die Voraussetzungen für eine Volumenreduktion erfüllt sind. Mit dieser Massnahme würde der Höhe des Gebäudes im gegebenen Umfeld bestens Rechnung getragen.

5.3 Daran, dass die Forderung nach einer namhaften Höhenreduktion einen Verstoss gegen die genannten Verfassungsbestimmungen darstellt, ändert auch nichts, dass die in Rede stehende Zone für öffentliche Bauten äusserst knapp instrumentiert ist. Denn der Verzicht auf eine kommunale Höhenbeschränkung führt zur Anwendbarkeit der entsprechenden kantonalrechtlichen Vorschrift von § 278 Abs. 3 PBG, wonach die höchstzulässige Gebäudehöhe unter Vorbehalt von Hochhauszonen, was vorliegend nicht gegeben ist, 25 m beträgt. Mit Bezug auf die Gebäudehöhe liegt somit nicht etwa eine «offene» Legiferierung vor, die zur Frage führte, ob sie der Bestimmung von § 238 PBG allenfalls einen erweiterten, Bauvolumina begrenzenden Geltungsbereich verschaffte. Gegeben ist einzig eine «grosszügige» Legiferierung, welche als nutzungsplanerischer Entscheid so vorauszusetzen ist. Ohnehin erscheint es fraglich, kann hier aber offenbleiben, ob es angesichts der im Planungs- und Baugesetz statuierten subsidiär geltenden Bauvorschriften überhaupt je zur Situation einer «offenen» Legiferierung kommen könnte.

Zwar dürfte die fragliche Zone für öffentliche Bauten mit einer Höhenbeschränkung von 25 m in der Tat eher suboptimal instrumentiert worden sein; dies nicht nur mit Blick auf die Kirchenbaute, sondern auch wegen der Lage auf der Krete, welche an sich schon die Beschränkung auf eine nicht allzu grosse Gebäudehöhe hätte geboten erscheinen lassen. Die Maximalhöhe wird indes mit dem Bauprojekt bei weitem nicht ausgeschöpft; geplant ist eine Höhe

von lediglich 19 m. Vorstehend wurde dargetan, dass diese Höhe mit Blick auf Kirche und Kernzone nicht zu reduzieren ist. Die private Rekursgegnerin hat bereits freiwillig auf die Ausschöpfung der in der Bauordnung festgeschriebenen Befugnisse verzichtet; dies im Umfang von immerhin zwei Vollgeschossen.

Im Übrigen steht es dem Gemeinderat frei, angelegentlich eine diesbezügliche Revision der Bau- und Zonenordnung in die Wege zu leiten. (...)

7.1 Die Vorinstanz begründet ihren Beschluss auch damit, dass die markante Höhe des Bauvorhabens auch in Bezug zum näheren Umfeld nicht zu überzeugen vermöge. Der sechsgeschossige Neubau übersteige die ansonsten entlang der S.-Strasse vorherrschenden Vollgeschosshöhen um bis zu drei Geschosse. Er trete im Verhältnis zu den vorherrschenden Gebäudeproportionen übergeschossig hervor und kontrastiere dadurch zu stark mit den mehrheitlich kleinmassstäblichen und niedrigen Bauten in der Umgebung. (...)

8.1 Soweit die Vorinstanz mit der vorstehend wiedergegebenen Begründung erneut die Höhe des Bauvorhabens als unzulässig einstuft, dies nun aber mit Blick auf die nähere Umgebung, kann dem wiederum nicht gefolgt werden. Zwar hat das Bauvorhaben zur näheren Umgebung einen engeren visuellen Bezug. Umgekehrt zeichnet sich diese Umgebung durch eine deutlich weniger hohe Empfindlichkeit als die Kirche und deren Umfeld aus. Dass der geplante Neubau die ansonsten entlang der S.-Strasse vorherrschenden Vollgeschosshöhen um bis zu drei Geschosse übersteigt, schafft zwar, wie die Vorinstanz richtig ausführt, einen Kontrast, nicht aber ein klares, krasses Missverhältnis, das die Anordnung einer Höhenreduktion rechtfertigte. Ein solches Missverhältnis ist erneut nicht zu ersehen. Festzustellen ist vielmehr das Angrenzen zweier verschiedenartiger Zonen, nämlich einer zweigeschossigen Wohnzone und einer Zone für öffentliche Bauten. Bei letzterer handelt es sich um eine Bauzone für grossvolumige Zweckbauten, womit der Kontrast zur zweigeschossigen Wohnzone nutzungsplanerisch geradezu programmiert ist. Mit Hallenbad, Altersheim und Alterssiedlung sind denn auch bereits im baulichen Bestand Volumina gegeben, welche, wenn auch vor allem in der horizontalen Ausdehnung, jene der umgebenden Wohnbauten deutlich überschreiten. (...)

9.1 Zusammenfassend erweist sich, dass das Bauvorhaben in punkto Höhe und Gestaltung bewilligungsfähig ist. (...)

Demnach ist der angefochtene Beschluss aufzuheben. Die Baukommission ist einzuladen, das baurechtliche Verfahren fortzusetzen und die Baubewilligung zu erteilen, sofern keine nicht mit Nebenbestimmungen heilbaren Mängel entgegenstehen.