

6.3.1 Baulinien dienen vor allem der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG). Je nach Zweckbestimmung stehen hierfür verschiedene Baulinienarten zur Verfügung. Zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen und Eisenbahnen - gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen - gelangen Verkehrsbaulinien zur Anwendung (§ 96 Abs. 2 lit. a PBG). Sie stellen in erster Linie die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit; darüber hinaus gewährleisten sie den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung. Weiter vermindern sie auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind und sorgen für Schaffung oder Erhalt von Grünflächen in den Siedlungsgebieten, womit ihnen auch ästhetische Funktionen beizumessen sind.

Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Im Übrigen besteht ein Bauverbot. Hiervon sind Ausnahmen zulässig. So dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 1,5 m über Baulinien hinausragen, müssen jedoch nötigenfalls entschädigungslos beseitigt werden (§ 100 Abs. 1 und 2 PBG). Das Gesetz definiert im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG nicht, welche Gebäudeteile als «einzelne oberirdische Vorsprünge» zu qualifizieren sind. Die «Unterordnung» von einzelnen Vorsprüngen im Sinn von § 100 Abs. 1 PBG dürfte in Analogie zu § 260 Abs. 3 PBG sicher dann zu bejahen sein, wenn sie auf jedem Geschoss nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG dürften einzelne Vorsprünge nach § 100 Abs. 1 PBG aber auch mehr als einen Drittel im Verhältnis zur Fassadenlänge betragen. Gleichwohl müssen die Vorsprünge im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein, weil sonst nicht mehr von «einzelnen» Vorsprüngen gesprochen werden kann.

Darüber hinaus können weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereiches mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden (§ 100 Abs. 3 PBG). Ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie betrifft § 100 Abs. 3 PBG keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stellt als «Kann-Vorschrift» die Bewilligung in das Ermessen der Behörde. Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie weiteren öffentlichen Interessen und den Interessen allfälliger Drittbetroffener. Entscheidend in der Beurteilung nach § 100 Abs. 3 PBG ist zunächst, dass die Beanspruchungen des Baulinienbereichs bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können. Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig

lokalisiert werden können. Insgesamt werden somit als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG zum Beispiel Stützmauern, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert. Daneben werden in der Praxis oft Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen eingestuft. Somit sind von der Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG Bauten und Anlagen ausgenommen, die nicht notwendigerweise auf den Standort im Baulinienbereich angewiesen sind und nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre. Die offene Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG führt zu einem qualifizierten Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde. Zur Abwägung der infrage stehenden Interessen steht der Rekursinstanz zwar gemäss § 20 VRG die Ermessensprüfung zu, sie hat jedoch dabei Zurückhaltung zu üben und nicht eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Behörde durch ihre eigene zu ersetzen (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.1. ff.; VGr, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2., mit Hinweisen, s. auch VGr, 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 4.2. f.). (...)

6.3.4 (...) Dachüberstände sind grundsätzlich konstruktionsbedingt und bei herkömmlicher Ausgestaltung ortsbildmässig unproblematisch; sie können daher nicht mit Gebäudevorsprüngen wie Erker gleichgesetzt werden (VGr, 18. Oktober 2002, VB.2001.00269, E. 4.b.bb). Durch klassische Dachvorsprünge erhalten Fassaden einen Witterungsschutz und wird eine bessere Gestaltung erzielt. Nicht mehr konstruktionsbedingt ist der Vorsprung eines Daches jedoch dann, wenn er eine spezifische zusätzliche Funktion zu erfüllen hat, die über den allgemeinen Schutz des Gebäudekörpers hinausgeht, d.h. insbesondere etwa dann, wenn ein Vordach darum besonders weit über die Fassade hinausgezogen wird, weil es als Sitzplatzüberdachung dienen soll (BRGE IV Nr. 0050/2017 = BEZ 2017 Nr. 27).

Vorliegend kragt das Dach auf der gesamten Länge der südwestlichen Giebelfassade weit über die Fassade hinaus und in den Baulinienbereich hinein und bezweckt so den Witterungsschutz der Balkone und der Sitzplätze. Damit ist der Dachüberstand nicht konstruktionsbedingt und kann aufgrund seiner Länge auch nicht als «einzelner» Vorsprung im Sinne von § 100 Abs. 1 PBG gelten. Die oben erwähnten Voraussetzungen für eine Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG sind nicht gegeben. Das Dach darf somit nicht in den Baulinienbereich hineinragen; dies wird zu korrigieren sein.