

Heinrich Eggerschwiler
Murerhüsli 12
6214 Schenkon

Einschreiben (R.)

Gemeinderat Schenkon
Ortsplanungsrevision
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Schenkon, 26. November 2020

Einsprache

für

Frau Anna Theresia Eggerschwiler-Koller, Murerhüsli 1, 6214 Schenkon,
vertreten durch Herrn Heinrich Eggerschwiler, Murerhüsli 12, 6214 Schenkon,

Einsprecherin

gegen

Gemeinderat Schenkon, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon,

betreffend

revidierter Zonenplan Schenkon Nord, Feststellung des Lindenbaumes auf Parzelle Nr. 172, Grundbuch Schenkon, als «Naturobjekt» gemäss Art. 23 BZR

Sehr geehrte Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber

Im Namen und Auftrag der Einsprecherin unterbreite ich Ihnen folgende

Antrag:

1. Der Lindenbaum auf der Parzelle Nr. 172, Grundbuch Schenkon, sei als «Naturobjekt» aus dem Zonenplan der Gemeinde Schenkon zu entfernen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Schenkon.

Begründung

I. Formelles

1. Der Unterzeichner ist bevollmächtigt.

Beweis: **Bel. 1** Vollmacht vom 26.11.2020

2. Die Einsprache erfolgt innert Auflagefrist vom 2.11.2020 bis 1.12.2020.
3. Die Einsprecherin ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, Murerhüsli 12, 6214 Schenkon. Auf dieser Parzelle wurde im aufgelegten Zonenplan Nord der Lindenbaum als «Naturobjekt» definiert. Die Einsprecherin ist daher ohne weiteres zur Einsprache im Sinne von § 207 Abs. 1 lit. a PBG befugt.

Beweis: **Bel. 2** Öffentliche Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern betr.
Grundstück Nr. 172, Schenkon vom 20.11.2020

II. Materielles

A. Vorbemerkungen

4. Auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, steht eine im Jahre 1964 erbaute Liegenschaft. Die Einsprecherin und Alleineigentümerin der Parzelle wohnt schon seit knapp 60 Jahren in dieser Liegenschaft. Seit der Erstellung wurde nur wenig in das Haus investiert. Aufgrund dessen ist in künftiger, voraussehbarer Zeit der Ausbau der Liegenschaft nicht nur vorgesehen, sondern dringend angezeigt. **Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» auf diesem Baugrundstück** schränkt dieses Vorhaben in drastischer Weise ein. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass der **Lindenbaum bereits seit mehreren Jahren morsch ist** und der natürliche Abgang bereits zum jetzigen Zeitpunkt unmittelbar bevorstehend ist. So brechen regelmässig Äste des Baumes ab. Die Sicherheit der Passanten und Verkehrsteilnehmer auf den direkt an das Grundstück angrenzenden Hauptstrasse (Münsterstrasse) sowie der Quartierstrasse (Murerhüsli) ist dadurch nicht gewährleistet. Alleine schon aufgrund der obgenannten Gründe, **rechtfertigt sich eine Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» nicht.**

B. Übersicht der Einwendungen

5. Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, verletzt in mehrfacher Hinsicht öffentlich-rechtliche Vorschriften und private Rechte, namentlich indem
- Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» ein unrechtmässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) der Einsprecherin darstellt (C.),
 - Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» die Zielsetzung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung zur «verdichteten Bauweise» verletzt (D.),
 - Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» selbst bei einem rechtmässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie eine materielle Enteignung (Art. 26 Abs. 2 BV) darstellen würde, welche voll entschädigt werden müsste (E.).

C. Unrechtmässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV)

6. Art. 23 Abs. 3 BZR verbietet alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der markanten Einzelbäumen und Baumgruppen gefährden. Darüber hinaus sind sie selbst bei einem natürlichen Abgang durch den Grundeigentümer zu ersetzen. Zudem sieht Art. 23 Abs. 4 BZR vor, dass von «Naturobjekten» (Verbindungslineie der äussersten Stämme und Bestockung) ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten ist.

7. Die Feststellung des Lindenbaumes auf Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, als «Naturobjekt» nach Art. 23 BZR, stellt folglich eine **öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Baulandgrundstückes der Einsprecherin** dar. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erweist (Art. 36 BV). Obwohl mit Art. 23 BZR eine gesetzliche Grundlage zur Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» als auch Abstandsvorschriften geschaffen wurden, nennt Art. 23 BZR mit keinem Wort das öffentliche Interesse, welches durch die Eintragung der Bäume als «Naturobjekte» erreicht werden soll. Vor allem aber, stellt die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, **einen offensichtlich unverhältnismässigen und somit unrechtmässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Einsprecherin dar.**
8. Denn der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt im Allgemeinen, dass eine in das Eigentum eingreifende Massnahme geeignet ist, das angestrebte Ergebnis herbeizuführen, und dass dieses nicht durch eine mildere Massnahme erreicht werden kann. Er verbietet alle Einschränkungen, die über das angestrebte Ziel hinausgehen, und erfordert ein vernünftiges Verhältnis zwischen diesem und den betroffenen privaten und öffentlichen Interessen (BGE 145 II 70 E. 3.5).
- **Zur Geeignetheit:** Die Feststellung, «Naturobjekt», des Baumes auf der Baulandparzelle Nr. 172, GB Schenkon ist zur Erreichung keines öffentlichen Interesses, so insbesondere auch nicht zur Erreichung vermeintlicher Ortsbildschutz- oder Naturschutzinteressen, geeignet. Wie bereits vorgemerkt, **handelt es sich bei dem Objekt um einen alten, morschen Lindenbaum.** Der natürliche Abgang in naher Zukunft ist absehbar. Zudem stellt der **Lindenbaum verstärkt ein Sicherheitsrisiko** für die Allgemeinheit dar, da Äste abbrechen und auf die verkehrsreiche Hauptstrasse (Münsterstrasse) sowie auf die Quartierstrasse (Murerhüsli) fallen und daher Passanten und Verkehrsteilnehmer in ernstlicher Weise verletzt werden könnten. Es rechtfertigt sich daher eindeutig nicht, einen bereits offensichtlich kranken Baum unter Schutz zu stellen. Darüber hinaus wäre die Ersatzschaffung (Art. 23 Abs. 3 BZR) eines gleichartigen Baumes mit der gleichen Höhe und dem gleichen Umfang mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht möglich und falls doch, mit enorm hohen Kosten zulasten der Einsprecherin verbunden. Beim Ersatzbaum würde es sich daher um einen jungen, kleinen Baum handeln, bei welchem die Geeignetheit der Unterschutzstellung noch viel weniger gegeben wäre. Konsequenterweise müssten dann sämtliche neugepflanzten Bäume auf dem Gemeindegebiet Schenkon als «Naturobjekt» eingetragen und geschützt werden. Dies ist offensichtlich unzweckmässig.
 - **Zur milderen Massnahme:** Die Definierung des Lindenbaumes auf der Baulandparzelle Nr. 172, GB Schenkon, als «Naturobjekt» überschreitet im hohen Masse die Erforderlichkeit

zur Förderung vermeintlicher Ortsbild- oder Naturschutzinteressen. Es ist evident, dass die Gemeinde Schenkon eine Vielzahl von mildereren Massnahmen zum Schutze der Bäume in der Gemeinde hätte beschliessen können, welche die Eigentumsfreiheit der Einwohner von Schenkon bedeutend weniger tangieren würden. **Insbesondere hätte die Gemeinde Schenkon auf dem gesamten Gemeindegebiet nur Objekte auf Landwirtschaftsparzellen unter Schutz stellen sollen. Die Definition von «Naturobjekten» auf Baulandparzellen hingegen, führt zu einem übermässigen Eingriff in die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer und zusätzlich zu einer erheblichen Wertverminderung der betroffenen Grundstücke.** Ebenfalls würde die reine Erhaltungspflicht ohne Ersatzschaffungspflicht (Art. 23 Abs. 3 BZR) und ohne Abstandspflicht von 6 Metern (Art. 23 Abs. 4 BZR) ebenfalls eine mildere Massnahme darstellen. Die von der Gemeinde Schenkon gewählten Eigentumsbeschränkungen sind daher eindeutig übermässig.

- **Zur Interessensabwägung:** Schliesslich ist das private Interesse der Einsprecherin zur vollumfänglichen Verfügung über ihr Grundstück als klar höher zu werten, als die Feststellung, «Naturobjekt», eines bereits kranken Baumes. Es ist unverhältnismässig, das durch die Erhaltungspflicht des Lindenbaumes entstehende Sicherheitsrisiko und allfällige Haftpflichtansprüche auf die Einsprecherin zu überbürden. Des Weiteren handelt es sich bei der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, um ein **Baulandgrundstück, welches in absehbarer Zukunft ausgebaut werden muss.** Mit der Unterschutzstellung des Lindenbaumes sowie den vorgesehenen Abstandsvorschriften, kann dieses Vorhaben nicht realisiert werden. Im Übrigen **führen die Massnahmen der Gemeinde Schenkon zu einer drastischen und unrechtmässigen Wertverminderung der Bauparzelle Nr. 172, GB Schenkon.** Die Interessen der Einsprecherin überwiegen ganz offensichtlich.

9. Folglich handelt es sich bei der Feststellung «Naturobjekt» des Lindenbaumes auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, um einen **widerrechtlichen Eingriff in die Eigentumsgarantie** der Einsprecherin. Der **Lindenbaum auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, sei daher als «Naturobjekt» aus dem Zonenplan der Gemeinde Schenkon zu entfernen.**

D. Widerspruch zum Grundsatz der «verdichteten Bauweise»

10. **Art. 1 BZR** nennt als öffentliches Interesse des Bau- und Zonenreglementes, eine **haushälterische Nutzung des Bodes und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets.** Zudem verweist dieser Gesetzesartikel auf weitere Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung nach dem Bundesgesetz über Raumplanung (RPG). Nach **Art. 1 RPG** sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der **Boden haushälterisch genutzt** und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre

raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. **Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

11. Das **revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) schreibt** daher im Sinne einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung des Bodens eine **verdichtete Bauweise vor**. Dies vor dem Hintergrund, dass in den meisten Gemeinden kein Bauland mehr eingezont werden kann. Insofern muss das vorhandene Bauland maximal ausgenutzt werden können, um somit auf die aktuellen Bedürfnisse der Bevölkerung eingehen zu können und trotz der begrenzten Baugrundstücke mehr Wohnraum schaffen zu können. Durch die Feststellung eines auf einer Bauparzelle stehenden Baumes als «Naturobjekt», verstösst die Gemeinde Schenkon gegen die bundesrechtlich, kantonale und kommunal verbindlichen Raumplanungsgrundsätzen. Eine verdichtete Bauweise wird dadurch vollumfänglich verhindert.
12. **Folglich steht die Unterschutzstellung des Lindenbaumes auf der Bauparzelle Nr. 172, GB Schenkon, in einem offensichtlichen Widerspruch zum Grundsatz der «verdichteten Bauweise».** Besonders aufgrund der Tatsachen, dass dieses Grundstück aktuell keineswegs maximal ausgenutzt ist, eine neue Bebauung absehbar ist, die Parzelle verkehrsmässig mit der direkten Angrenzung an die Hauptstrasse (Münsterstrasse) sehr gut erschlossen ist und mit allen nötigen Strom-, Wasser- und Abwassersystemen versorgt ist, rechtfertigt sich die Abweichung von der verdichteten Bauweise nicht.

E. Materielle Enteignung (Art. 26 Abs. 2 BV)

13. Selbst wenn, der Faktenlage widersprechend, der Gemeinderat die Rechtmässigkeit der Unterschutzstellung des Lindenbaumes auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, feststellen würde, müsste die Einsprecherin **infolge materieller Enteignung vollumfänglich für die dadurch entstandene Werteinbusse der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, entschädigt werden (Art. 5 RPG i.V.m. § 106 PBG/LU).**
14. Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn dem Eigentümer der **bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt** oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, **falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (Sonderopfer)** (BGE 91 I 329 E. 3).

15. Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, um ein im Jahre 1964 erstelltes Haus. Der Lindenbaum auf der Parzelle ist morsch, sodass regelmässig Äste abbrechen. Obwohl nicht sofort die Fällung des Baumes vorgesehen ist, ist zumindest nach dem natürlichen Abgang des Lindenbaumes in **mittelbarer Zukunft eine neue Bebauung des gesamten Grundstückes nötig und vorgesehen**. Die Unterschutzstellung des Lindenbaumes stellt daher eine besonders schwere Einschränkung des künftig voraussehbaren Gebrauches der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, dar. Darüber hinaus handelt es sich bei der Unterschutzstellung des Lindenbaumes auf dem Grundstück um eine besondere Inanspruchnahme der Einsprecherin durch die Allgemeinheit. **Die Einsprecherin nimmt die Rolle eines Sonderopfers ein**, indem ihr durch die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» die Möglichkeit verwehrt wird, ihr Baulandgrundstück in gleicher Weise auszubauen, wie dies anderen Baulandeigentümer der Gemeinde Schenkon möglich ist, auf deren Grundstücken keine Bäume unter Schutz gestellt wurden.
16. **Folglich müsste die Einsprecherin bei der Festhaltung der Gemeinde Schenkon an der Feststellung des Lindenbaumes auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, als «Naturobjekt» vollumfänglich für den dadurch entstehenden Minderwert des Grundstückes entschädigt werden**. Die konkrete Bezifferung müsste durch eine fachkundige Entschädigungsbemessung erfolgen.

F. Fazit

17. Von der Feststellung des Lindenbaumes auf der Parzelle Nr. 172, GB Schenkon, als «Naturobjekt» ist aufgrund des unrechtmässigen Eingriffes in die Eigentumsfreiheit der Einsprecherin sowie aufgrund des Verstosses gegen den verbindlichen Planungsgrundsatz der «verdichteten Bauweise» abzusehen.
18. Bei der Beibehaltung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» müsste die Einsprecherin vollumfänglich für den erlittenen Minderwert des Grundstückes entschädigt werden, wobei die Bezifferung der Wertverminderung sachkundig festgestellt werden muss.
19. Die Einsprecherin behält sich weitere Einwendungen ausdrücklich vor.

Im Sinne der obigen Ausführungen ersuche ich Sie, sehr geehrter Herren Gemeinderäte, sehr geehrte Frau Gemeinderätin und sehr geehrter Herr Gemeindegemeinderat, um Gutheissung des eingangs gestellten Antrages und danke Ihnen für Ihre Bemühungen bestens.

Freundliche Grüsse



Heinrich Eggerschwiler

im Doppel

Beilagen:

- Bel. 1 Vollmacht vom 26.11.2020
- Bel. 2 Öffentliche Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern betr. Grundstück Nr. 172,
Schenken vom 20.11.2020

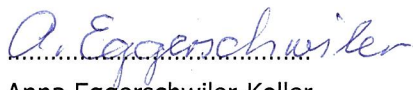
Vollmacht

Herr Heinrich Eggerschwiler, Murerhüsli 12, 6214 Schenkon, Tel. 079 402 06 90; eggerschwiler@elp-ag.ch, wird:

**von Anna Eggerschwiler-Koller, Murerhüsli 1, 6214 Schenkon
betr. Einsprache gegen die Feststellung des Lindenbaumes auf der Par-
zelle Nr. 172, GB Schenkon, als Naturobjekt**

zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Schenkon, 26. November 2020



Anna Eggerschwiler-Koller

Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern

Die Eigentümerabfrage steht Ihnen auch im [Grundbuchplan \(Amtl. Vermessung\)](#) zur Verfügung.

Beachten Sie die [Nutzungsbestimmungen](#).

Resultat

Eigentümer zu Grundstück Nr. 172, Schenkon

Eggerschwiler-Koller Anna Theresia, Murerhüsli 1, 6214 Schenkon, (Alleineigentum)

[Grundstück in Karte anzeigen](#)

[Grundbuchauszug bestellen](#)

[Neue Abfrage](#)

Sie können heute noch 9 Abfragen tätigen.

Hinweis: Die gezeigten Eigentümerinformationen haben keine rechtliche Gültigkeit. Es wird der im Grundbuch rechtsgültig eingetragene Eigentümer angezeigt. Laufende Mutationen werden nicht angezeigt. Zudem kann die Adresse veraltet sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

[Nutzungsbestimmungen zur Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern \(anzeigen\)](#)