Walder Haas Berner AG
Advokatur & Notariat

Eingetragen im Anwalts- und Notariatsregister
Mitglieder kantonaler und schweizerischer Anwalts- und Notariatsverbände
DACH europäische Anwaltsvereinigung E.V.

Dr. iur. Robert Walder
Rechtsanwalt

Lic. iur. Barbara Haas-Helfenstein
Rechtsanwältin und Notarin

Dr. iur. Mischa Berner
Rechtsanwalt

Lic. iur. Therese Buchegger
Rechtsanwältin

MLaw Markus Gut
Rechtsanwalt und Notar

Lic. iur. Ivo Tanner
Rechtskonsulent

Einschreiben
Gemeinde Zell
Bauamt
St. Urbanstrasse 8
6144 Zell

Bärengasse 10, 4800 Zofingen
18. Dezember 2025

Stellungnahme

für

JHS Kies AG, Luzernstrasse 23, 6144 Zell

vertreten durch Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt, Walder Haas Berner AG, Bärengasse 10, 4800 Zofingen

Gesuchstellerin

gegen

Urs und Karin Marti, Lochmühlestrasse 5, 6153 Ufhusen

Einsprecher

betreffend

Teiländerung Zonenplan Zell

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und auftrags unserer Klientschaft stellen wir folgende

Anträge:

1. Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

2. Eventualiter sei die Einsprache abzuweisen.

Begründung:

I. Formelles

1. Die Einhaltung der Einsprachefrist ist von Amtes wegen zu prüfen. Die vorliegende Stellungnahme erfolgt fristgerecht. Die unterzeichnende Rechtsvertretung ist gehörig bevollmächtigt.

   Beweis: Urkunde: Bel. 1 Vollmacht vom 4. Dezember 2025

2. Die Legitimation der Einsprache wird grundsätzlich bestritten. Die Einsprecher wohnen in Ufhusen, weshalb sie für Einsprachen gegen die Zonenplanrevision in der Gemeinde Zell nicht berechtigt sind. Sie führen auch nicht aus, weshalb sie mehr als die Allgemeinheit betroffen sein wollen und haben in Zell keine Grundstücke.

3. In der Gemeinde Ufhusen ist lediglich die Sicherung eines Waldschutzstreifens im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Abbauzone auf Gemeindegebiet von Zell betroffen, obwohl dieser nicht gerodet wird. Überdies beträgt der Abstand zwischen Zonengrenze und Wohnhaus der Einsprecher mehrere Hundert Meter. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher nicht erstellt.

II. Materielles und Rechtliches

4. Die Einsprecher befürchten Immissionen aufgrund eines späteren Grubenbetriebes. Unabhängig davon, dass diese Befürchtungen materiell nicht zutreffen und bestritten werden, liegt vorliegend lediglich eine Zonenplanrevision öffentlich auf, welche nichts an der derzeitigen Nutzung ändert. Weder für die Wiese noch für die Solaranlage ändert sich etwas.

5. Eine Waldrodung ist ebenfalls erst mit dem Projekt zulässig, weshalb sich auch hier nichts ändert. Diesbezüglich gilt sodann festzuhalten, dass ein Abschlusstreifen Wald mit einer Breite von rund 15 Metern stehen gelassen wird. Dies zum Schutz der angrenzenden Liegenschaften, wenngleich die Einsprecher noch einige hundert Meter weit davon entfernt wohnen. Daher würden selbst bei einer vorgezogenen Waldrodung keine merklichen Auswirkungen für die Einsprecher entstehen.

6. Auch für Nichtjuristen ist klar erkennbar, dass es im vorliegenden Verfahren um eine Zonenplanrevision und nicht um ein konkretes Abbauprojekt geht.

Wenngleich wir grundsätzlich die Ansicht vertreten, dass auf die unfundierte Einsprache nicht einzutreten ist, bitten wir die Gemeinde, die gerügten Punkte im Rahmen der Offizial- und Untersuchungsmaxime dennoch inhaltlich zu beurteilen und abzuweisen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs kann dazu selbstverständlich eine Einspracheverhandlung abgehalten werden. Gerne stehen wir für diese zur Verfügung und bitten um Terminabsprache.

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund der gemachten Ausführungen ersuchen wir Sie, unseren begründeten Anträgen stattzugeben.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt

Im Doppel.

Kopie z.K.: Klientschaft

Beilage: Vollmacht

Vollmacht

Vollmachtgeber /in **JHS Kies AG, Luzernstrasse 23, 6144 Zell**

in Sachen / betreffend **Zonenplanänderung**

Der / die Unterzeichnende bevollmächtigt Dr. iur. **Robert Walder**, lic. iur. **Barbara Haas-Helfenstein**, Dr. iur. **Mischa Berner**, lic. iur. **Therese Buchegger**, MLaw **Markus Gut** sowie lic. iur. **Ivo Tanner** in der genannten Angelegenheit zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen. Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientschaft mit der **Walder Haas Berner AG**, Advokatur & Notariat mit Sitz in Zofingen, abgeschlossen hat.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen, bei öffentlichen Beurkundungen, Grundbuchgeschäften sowie in Strafsachen.

Die Bevollmächtigten sind im Falle von Uneinigkeiten im Zusammenhang mit dem geschlossenen Auftrag mit der Walder Haas Berner AG, namentlich der Honorarforderung, ausdrücklich von ihrer Berufsgeheimnispflicht befreit. Gerichtsstand ist Zofingen. Die Bevollmächtigten können im Rahmen der Vertretung Informationen von Personen beziehen, die dem Bank-, Ärzte-, Anwalts- oder Notariatsgeheimnis unterstehen. Die Bevollmächtigten und die Auftraggeberin sind befugt, die sich in ihrem Besitz befindlichen Akten nach Ablauf von fünf Jahren nach Mandatsschluss zu vernichten, sofern sie nicht vorher zurückverlangt werden. Die Klientschaft stimmt ausdrücklich zu, dass der Schriftverkehr trotz genereller Sicherheitsrisiken auch mittels E-Mail erfolgen kann.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Die Klientschaft bestätigt, dass sie ihren Anspruch auf eine allfällige Prozessentschädigung dem Beauftragten zahlungshalber abgetreten hat und er über die Datenschutzerklärung auf www.advokatur-whb.ch/kontakt.html informiert wurde.

Zell, den 4. Dezember 2025

Die Klientschaft:

Unterschrift(en)

Walder Haas Berner AG

Bärengasse 10
4800 Zofingen
Tel. 062 745 00 45
Fax 062 745 00 46

Bahnhofstrasse 24
6210 Sursee
Tel. 041 920 10 21
Fax 041 920 10 31

Bahnhofstrasse 30
6110 Wolhusen
Tel. 041 490 11 42
Fax 062 745 00 46

office@advokatur-whb.ch
www.advokatur-whb.ch
CH84 0900 0000 6102 5434 6
CHE-396.406.787 MwSt