



Projektbeschreibung

Öffentliche Mitwirkung der Gemeinde Bütigen
Änderung der Überbauungsordnung «Areal LANDI»
verfasst durch Gemeinderat Bütigen / LANDI Schweiz AG / BHP Raumplan



1. Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat Bütigen bringt gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG) folgende Dokumente Änderung der Überbauungsordnung «Areal LANDI» zur öffentlichen Mitwirkung:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Mitwirkungsunterlagen liegen vom 18. März bis 19. April 2021 auf der Gemeindeverwaltung Bütigen auf. Einwände und Anregungen sind schriftlich an die Gemeindeverwaltung Bütigen, Hauptstrasse 14, 3263 Bütigen oder per Mail an info@bueetigen.ch zu richten.

Ort: Gemeindeverwaltung Bütigen, Hauptstrasse 14, 3263 Bütigen

Dauer: 18. März 2021 – 19. April 2021

Bürozeiten: Dienstag 08.00 – 11.30 Uhr | 13.30 – 18.00 Uhr

Donnerstag 08.00 – 11.30 Uhr | 13.30 – 17.00 Uhr

Aufgrund der aktuellen Situation in Zusammenhang mit COVID-19 wird auf eine Informationsveranstaltung verzichtet. Alle Mitwirkungsunterlagen sind auch im Internet einsehbar: www.bueetigen.ch

Bemerkung: Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens können keine Einsprachen erhoben werden.

2. Projektbeschreibung

Dieser Projektbeschreibung verschafft einen Überblick über das Vorhaben der LANDI Schweiz AG und die planungsrechtliche Änderung der Überbauungsordnung «Areal LANDI». Weiterführende Informationen sind den Mitwirkungsunterlagen zu entnehmen.

Projektträgerschaft

Die LANDI Schweiz AG ist die Marketing- und Dienstleistungsorganisation für die 270 LANDI Läden in der ganzen Schweiz. Neben den Departementen Finanzen und Dienste, Marketing und Einkauf ist die Logistik mit dem Zentrallager und dem integrierten Service Center auf dem bestehenden Areal untergebracht. Die FIEGE AG übernimmt als Transporteur alle Auslieferungen ab dem Standort in die LANDI Läden, stellt die Logistik von Retouren sicher und übernimmt teilweise auch Transporte von Lieferanten zur LANDI Schweiz AG (Warenanlieferung). Die FIEGE AG betreibt zu diesem Zweck einen Standort vor Ort (Personal und Fuhrpark), welcher exklusiv für die Dienstleistungen des LANDI Detailhandels zuständig ist.

Ausgangslage

Der LANDI Detailhandel erfreut sich eines gesunden Wachstums. Dieses wurde bis jetzt in erster Linie über neue logistische Strukturen im süddeutschen Raum und dem Mittelland abgefangen. Rund 40 Prozent des Auslieferungsvolumens werden nicht mehr über den Standort Dotzigen/Bütigen abgewickelt. Insbesondere die Dienstleistungen im Bereich Service und Reparatur und die damit zusammenhängenden Logistikprozesse müssen am Standort in Dotzigen/Bütigen ausgebaut und optimiert werden können.

Neben den Anforderungen aus den Prozessen und dem Wachstum der bestehenden Produkte und Dienstleistungen sind folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Sanierung von alten Gebäudeteilen inklusive Optimierung der verdichteten Nutzung
- Entflechtung von Verkehrsströmen auf dem Areal zu Gunsten von Effizienz und Sicherheit
- Zentralisierung der Service Center Funktionen
- Verlagerung von Lärmmissionen, weg vom Wohnquartier Dotzigen (LKW-Verkehr, Gebinde und Entsorgungslogistik)

Nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht, sondern insbesondere auch aus ökologischen Gründen, muss die Verzettlung der Logistik- und Service Prozesse auf noch mehr Standorte vermieden und der Betriebsstandort Dotzigen/Bütigen auf die zukünftigen Anforderungen ausgerichtet werden.

Geplantes Bauprojekt

Das geplante Bauprojekt dient in erster Linie dazu, die heute auf dem Areal verstreuten Funktionen des Service Centers sowie die damit zusammenhängende Logistik von Retouren zu zentralisieren. Dazu soll der bestehende LKW-Parkplatz weiter nach Westen auf die neue Fläche verschoben werden. Das neue Gebäude wird auf der bereits eingezonten und heute als LKW-Parkplatz genutzten Fläche realisiert. Verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen für die beanspruchte Landwirtschaftsfläche sind im Projekt berücksichtigt. Diese Zentralisierung ist die Voraussetzung für die Optimierung und Umgestaltung des gesamten Areals.

Eckdaten des Projektes

Die neu einzuzonende Fläche von 1.5 Hektaren teilt sich in der Nutzung wie folgt auf:

• Bebaute / befestigte Fläche	9'620 m ²
• Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen (davon bleiben 4'000 m ² in Fruchtfolgequalität bestehen)	5'372 m ²

Das heute bestehende Areal umfasst 102'126 m², die neue betrieblich nutzbare Fläche von 9'620 m² bedeutet eine Zunahme von rund 9.5%.

Der Personalbestand wird um ca. 40 Mitarbeitende steigen und somit rund 430 Vollzeitstellen (zu heute 390 Mitarbeitenden) mit Arbeitsplatz in Dotzigen/Bütigen ergeben.

3. Anpassung der planungsrechtlichen Situation

Für das Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Bauliche Betriebserweiterung der LANDI Schweiz AG
- Umsetzung einer besonders hohen Nutzungsdichte
- verträgliche Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Schutz der wertvollen Lebensräume sowie Sicherung der Flächen für die notwendigen ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das betreffende Grundstück liegt auf Boden der Gemeinde Bütigen, am Ortsrand der

Gemeinde Dotzigen. Die Erweiterung des bestehenden Standortes Dotzigen/Büetigen ist aus vielerlei Hinsicht (Umweltbelastung, Effizienz, usw.) sinnvoll, das Vorhaben gilt somit als standortgebunden. Die Erweiterung setzt die Einzonung von Landwirtschaftsland und die Änderung der rechtskräftigen Überbauungsordnung «LANDI Areal» voraus. Entscheidungsinstanz für diese Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die Einwohnergemeinde Büetigen. Vorab wird die Bevölkerung im Rahmen des Planerlassverfahrens zur öffentlichen Mitwirkung eingeladen.

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird in Richtung der offenen Landschaft und Wald um ca. 1.5 Hektaren erweitert. Um die von der LANDI Schweiz AG beabsichtigte bauliche Erweiterung zu ermöglichen, wird im Überbauungsplan direkt anschliessend an das bestehende Baufeld 4 in Richtung Südwesten (heutiger Bereich «Parkierungsanlage für Lastwagen») ein neuer Baubereich Service Center festgelegt. Um die für die betriebliche Erweiterung notwendige Fläche freizuspielen, wird der bestehende Bereich «Parkierungsanlage für Lastwagen» in gleichbleibender Dimensionierung ebenfalls in Richtung Südwesten (heute landwirtschaftlich genutzte Fläche) verschoben. Die Kompensation der dadurch beanspruchten Fruchtfolgefleichen ist sichergestellt.

Umweltmassnahmen

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur neuen Überbauungsordnung wurden Fachgutachten zu verschiedenen Umweltbereichen eingeholt. Die Gutachten sind im Erläuterungsbericht zusammengefasst und im Umweltprüfungsbericht UVB, der den umfassenden Planungsakten beiliegt, detailliert aufgeführt. Die bereits vorliegenden Fachgutachten ermöglichen, zahlreiche Umweltaspekte bereits zum jetzigen Projektstand zu berücksichtigen und die Massnahmen frühzeitig einzuplanen.

Mit dem heutigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass mit den geeigneten Massnahmen ein Projekt erarbeitet werden kann, welches den gesetzlichen Anforderungen entspricht und dadurch sowohl die Realisierung als auch der Betrieb umweltverträglich gestaltet werden kann.

4. Erläuterung Standpunkt Gemeinderat Büetigen

Der Gemeinderat Büetigen steht dem geplanten Bauprojekt der LANDI Schweiz positiv gegenüber.

- Die LANDI Schweiz AG ist ein wichtiger lokaler und regionaler Arbeitgeber. Verschiedenartige Berufsgattungen finden hier eine Arbeitsstelle.
- Die LANDI bildet Lehrlinge aus.
- Die LANDI Schweiz AG ist für unsere Gemeinde ein bedeutender Steuerzahler.
- Die LANDI Schweiz AG ist ein interessanter Auftraggeber für regionale Gewerbebetriebe.
- Das geplante Bauprojekt ist eine sinnvolle Ergänzung / Erweiterung der bestehenden Anlagen.
- Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die LANDI-Gebäude bestehendes Kulturland beanspruchen. Mit den verlangten und z.T. bereits ausgeführten ökologischen Ersatzmassnahmen entstehen aber auch wertvolle neue Lebensräume (z.B. der bereits renaturierte unterste Lauf des Büetigenbaches).