



Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Schechingen (Ostalbkreis)

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Schechingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 02.12.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelfoto: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Schechingen	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	9
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Angebotssituation in Schechingen	12
3.2 Angebotssituation im weiteren Umland	12
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	16
1. Mikrostandort „Hauptstraße / Albstraße“	16
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
3. Bewertung des Integrationsgebots	20
IV. Kongruenzgebot	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose bzw. -herkunft	22
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	23
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtungsverbot	25
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	25
1.1 Methodik	25
1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	25
1.3 Wettbewerbliche Wirkungen	26
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	27
3. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	28
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Schechingen soll zur Sicherung der Grundversorgung ein Lebensmittelmarkt realisiert werden. Geplant ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters der Fa. Netto auf einem bislang unbebauten Grundstück im Bereich der Hauptstraße/Albstraße mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m² (zzgl. Backshop mit Café und Leergutannahme).

Der Markt soll v. a. der Grundversorgung für die Bevölkerung in der Gemeinde Schechingen dienen, da gegenwärtig kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Der ehemals bestehende SB-Laden nah & gut Herrmann in der Ortsmitte wurde Mitte 2021 geschlossen. Eine adäquate Nachbelegung konnte nicht dauerhaft aufrechterhalten werden. Die geplante Ansiedlung eines Tante M-Ladens im Bereich des Marktplatzes wurde trotz der Herstellung baulicher Rahmenbedingungen nicht umgesetzt¹. Aktuell ist damit ein nahezu vollständiger Kaufkraftabfluss im Grundversorgungssegment aus der Gemeinde Schechingen zu konstatieren.

Im März 2024 erarbeitete die GMA erstmals eine Analyse für einen Nahversorger in Schechingen aus dem Segment „Lebensmitteldiscounter“. Grundlage der damaligen Betrachtung war eine Verkaufsfläche von 1.200 m², wobei zu diesem Zeitpunkt noch kein konkreter Betreiber feststand. Die damalige Analyse hat ergeben, dass die Dimensionierung im Hinblick auf die Eigenversorgung der Gemeinde Schechingen kritisch zu sehen ist. Daraufhin wurden die Planungen konkretisiert und die Verkaufsfläche reduziert. Nun liegt eine Planung für einen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.050 m² (zzgl. Backshop mit Café und Leergutannahme) vor. Die Flächenleistung dieses Marktes liegt deutlich unter dem Niveau der führenden Anbieter wie Lidl und Aldi. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche und die Konkretisierung auf den Betreiber Netto wird eine der Kaufkraft von Schechingen angepasste Konzeption angestrebt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden. Dazu ist eine Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen erforderlich.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² überschreitet das Vorhaben die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.² Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insb. auch die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Ostwürttemberg zu berücksichtigen.

Für die Planung ist somit eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche im Wesentlichen folgenden Untersuchungsumfang beinhaltet:

Darstellung des baurechtlichen Rahmens

¹ Nach Angaben der Gemeinde Schechingen ist der geplante Betreiber „Tante M“ abgesprungen. GR-Sitzung vom 23.11.2023

² Vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04.

- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Schechingen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Hauptstraße/Albstraße“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel
- Darstellung der Angebotssituation in Schechingen sowie im Umland
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg:
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
- Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Standortbegehung und Erfassung von Wettbewerbsstrukturen vorgenommen und auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Da das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten ist, ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** in der aktuellen Fassung zur Bewertung des Vorhabens heranzuziehen: ³

- „1. *Einkaufszentren,*
 2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
 3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landes- und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 sowie im Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2035⁴ dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigerungsverbot.

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁵

Die im Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum vorzufindenden **Betriebstypen**⁶ werden folgendermaßen definiert:

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.500 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter führen eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen

⁴ Regionalplan 2035; Satzungsbeschluss am 17. Juli 2024 durch die Verbandsversammlung; Die abschließende Genehmigung seitens des zuständigen Ministeriums fehlt noch.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 413.

⁶ GMA-Definitionen, auf Basis von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 408 f.).

400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.




LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Bezogen auf die Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel sind zusammenfassend folgende Aspekte festzuhalten:

-  Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 46,3 % im Jahr 2023, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen 31,4 %, auf Große Supermärkte ca. 10,7 %, auf SB-Warenhäuser ca. 9,3 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 2,3 %.⁷
-  Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 14.900 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte. Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.
-  Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Norma ca. 85 %, bei anderen Betreibern z. B. Aldi/Lid niedriger ca. 80 %). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 %.
-  Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 843 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.126 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.333 m² VK).⁸ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 76; GMA-Berechnungen.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 77f.; GMA-Berechnungen.

an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (normal, Familien-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Speziallebensmittel).

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Schechingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe prinzipiell geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Schechingen.

1. Makrostandort Schechingen

Die **Gemeinde Schechingen** liegt in der Region Ostwürttemberg und ist gemäß des Regionalplanes als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell (Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe⁹) ausgewiesen. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind das Kleinzentrum Leinzell (ca. 4 – 5 km), das Unterzentrum Abtsgmünd (ca. 8 – 9 km) sowie die Mittelzentren Schwäbisch Gmünd (ca. 13 – 14 km) und Aalen (ca. 16 – 17 km).

Schechingen zählt aktuell **ca. 2.245 Einwohner**¹⁰ und konzentriert sich auf den kompakten Kernort sowie kleinere Weiler. Die Zahl der Einwohner blieb in der letzten Dekade relativ konstant. Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für die kommenden Jahre von einem weiterhin konstanten Verlauf der Einwohnerzahlen aus.

Die **verkehrliche Anbindung** von Schechingen erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraße L 1158 sowie weitere Kreisstraßen. Eine Anbindung an regionale Verkehrsträger wie die B 29 bzw. die B 19 befinden sich in ca. 6 km Entfernung nach Norden (B 19; Hohenstadt) bzw. ca. 10 km Entfernung (B 29; Mögglingen). Im **ÖPNV** besteht eine Anbindung über den Regionalbus.

Die **Wirtschaftsstruktur** von Schechingen ist stark durch das produzierende Gewerbe (rd. 62 % der Beschäftigten) geprägt. In Schechingen waren im Jahr 2023 rd. 292 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, denen 1.039 Beschäftigte am Wohnort gegenüberstanden.¹¹ Der Pendlersaldo fällt mit 216 Einpendlern und 963 Auspendlern negativ aus.

Der **Einzelhandel** der Gemeinde Schechingen ist nur sehr schwach ausgeprägt. Neben den kleineren Lebensmittelhandwerksbetrieben und Spezialanbietern sind kaum weitere Handelsbetriebe (u. a. Blumenladen, Scheunenlädle etc.) in Schechingen ansässig.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für das Konzentrationsgebot ist Ziel 3.3.7 des **Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg**:

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

⁹ Die VG setzt sich zusammen aus Leinzell, Eschach, Iggingen, Göggingen, Iggingen, Obergröningen und Schechingen.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 4. Quartal 2024 (Zensus 2022).

¹¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2023.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Untertzentren zusammengewachsen sind.*

Im **Regionalplan Ostwürttemberg 2035** wird das Konzentrationsgebot im Plansatz 2.4.10.2 aufgegriffen:

- Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Untertzentren zulässig.*
- Z Abweichungen für Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion sind möglich, wenn ein Vorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung der jeweiligen Kommune geboten ist und die Vorgaben nach PS 2.4.10.3, 2.4.10.4 und 2.4.10.5 eingehalten werden.*

Der Gemeinde Schechingen ist keine zentralörtliche Funktion zu gewiesen. Damit ist Schechingen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „**raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung**“. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Schechingen und im Umland zu bewerten:

Karte 1: Lage der Gemeinde Schechingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

3.1 Angebotssituation in Schechingen

In Schechingen sind nur rudimentäre Versorgungsstrukturen im Lebensmittelsegment vorhanden. Neben den beiden Anbietern des Ladenhandwerks (Holzofenbäckerei Ecker, Landmetzgerei Fischer) sind punktuell Spezialanbieter (u. a. Weinladen, Tankstelle) vorhanden. Wie bereits eingangs ausgeführt bestand langjährig in der Ortsmitte der SB-Laden nah & gut Herrmann, der Mitte 2021 geschlossen wurde. Aktuell wird die Fläche durch einen Blumenladen nachgenutzt. Um die Nahversorgung in Schechingen wiederherzustellen, wurden im Jahr 2023 für den Betreiber „Tante-M“ im Bereich des Marktplatzes unter Verwendung von Fördermitteln für den Ländlichen Raum durch das Auf- bzw. Herstellen eines Containers mit Vorplatz bauliche Voraussetzungen geschaffen. Allerdings wurde der Standort bisher mangels Franchisenehmer nicht in Betrieb genommen. Eine Lösung zeichnet sich hier nicht ab.

Da gegenwärtig in der Gemeinde Schechingen kein Lebensmittelmarkt ansässig ist, ist ein ausgesprochen hoher Kaufkraftabfluss im Grundversorgungssegment aus der Gemeinde zu konstatieren. Die Nahversorgung ist derzeit nicht gesichert.

3.2 Angebotssituation im weiteren Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Schechingen hinausgehenden Einzugsgebietes wird neben der räumlichen Lage und Topographie maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst. In den umliegenden Kommunen sind z.T. bereits Versorgungsstrukturen vorhanden, die aktuell von der Schechinger Wohnbevölkerung aufgesucht werden.

Im südlich an Schechingen angrenzenden **Heuchlingen** (ca. 3 – 4 km) wird die Grundversorgung aktuell durch den kleinen SB-Markt nah und gut Mezger mit ca. 200 – 300 m² VK nur z.T. übernommen, da der Versorgungseinkauf bereits heute außerhalb von Heuchlingen stattfindet. Der Markt in Heuchlingen befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses und weist einen erheblichen investitionsstau und Defizite u. a. bei der Verkaufsfläche auf. Auch ist keine räumliche Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung auf ein modernes Maß vorhanden. Mittelfristig wird der Markt in Heuchlingen aufgegeben werden. Eine entsprechende Kündigung des Betreibers liegt bereits vor¹².

Nordwestlich von Schechingen ist am Südrand der Gemeinde **Eschach** (ca. 4 – 5 km) der Vollsortimenter der Fa. Edeka Knauerhause als einziger größerer Lebensmittelmarkt vorhanden. An diesen Standort sind z. T. Zuflüsse aus Schechingen, aber auch aus Obergröningen (nördlich von Schechingen), welches ebenfalls über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügt, zu verzeichnen.

Der nächst gelegene Discounterstandort befindet sich mit dem Penny-Markt im südwestlich von Schechingen gelegenen **Göggingen** (ca. 3 – 4 km) an der Gemarkungsgrenze zum Klein-

¹² Altersbedingt ist kurz- bis mittelfristig hier mit einer Geschäftsaufgabe zu rechnen.

zentrum **Leinzell**. Im Standortumfeld sind ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein Getränkemarkt ansässig. Zusammen mit dem geplanten Rewe-Supermarkt (Gemarkung Leinzell) unmittelbar gegenüber des Verbundstandortes entsteht eine leistungsfähige Standortkombination.

Eine den Untersuchungsraum prägende Standortlage, bestehend aus Edeka und Lidl, befindet sich im **Igginger Ortsteil Brainkofen** (ca. 6 – 7 km). Hier ist auf die Planungen der Fa. Edeka für eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes hinzuweisen.

Südlich von Heuchlingen schließt sich die Gemeinde **Mögglingen** (ca. 7 – 8 km) an. Hier ist auf den Vollsortimenter Edeka, welcher in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde, und auf den am südlichen Ortsrand befindlichen Discounter der Fa. Aldi hinzuweisen.

Des Weiteren sind die im nordöstlich von Schechingen befindlichen Anbieter (Aldi, Penny und Rewe) im Kleinzentrum **Abtsgmünd** (ca. 8 – 9 km) sowie die Großflächenstandorte von Kaufland in **Schwäbisch-Gmünd-Hussenhofen** und **Aalen-West** (jeweils ca. 15 – 16 km) anzuführen.

In den umliegenden Kommunen sind folgende Angebote im Lebensmittelbereich vorzufinden.

Tabelle 1: Strukturprägende Wettbewerber in den umliegenden Kommunen

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²	Bemerkung
Heuchlingen	nah und gut Mezger	SB-Laden	200 – 300	Lage an der Ortsdurchfahrt; schließt kurz- bis mittelfristig
Eschach	Edeka	Supermarkt	ca. 1.200 – 1.300	handelsbezogener Solitärstandort
Göggingen	Penny	Discounter	ca. 1.000	im Verbund mit Rossmann, Getränkemarkt, Ladenhandwerk sowie geplantem Rewe
Leinzell	Rewe (in Planung)	Supermarkt	ca. 1.400	im Standortumfeld von Penny/ Göggingen
Igglingen-Brainkofen	Edeka	Supermarkt	ca. 1.300	in Verbundlage (Erweiterungsplanung Edeka)
	Lidl	Discounter	ca. 800	
Mögglingen	Edeka	Supermarkt	ca. 1.900	Zentrale Lage; wurde kürzlich erweitert
	Aldi	Discounter	ca. 900 – 1.000	Ortsrandlage

GMA-Zusammenstellung 2024

Karte 2: **Ausgewählte Angebotsstrukturen in Schechingen und im Umland**

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Schechingen nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es zur Grundversorgung der Einwohner erforderlich ist.

Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).

Schechingen ist eine Gemeinde ohne eigene Versorgung. Hinzu kommt, dass die Distanzen zu anderen Angeboten so groß sind, dass derzeit nahezu ausschließlich mit dem Pkw eingekauft werden kann. Im Sinne einer Erhöhung der Wohnqualität und unter Nachhaltigkeitspunkten (Verkehrsvermeidung) ist die Etablierung eigener Versorgungsstrukturen in Schechingen erforderlich.

Aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Schechingen (aktuell ist kein Lebensmittelmarkt ansässig) trifft die Ausnahmeregelung im speziellen Fall Schechingens zu.

Im vorliegenden Fall greift die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Ostwürttemberg jeweils als Ziel verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung**.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Hauptstraße / Albstraße“

Der Standort des geplanten Netto-Marktes befindet sich an der Hauptstraße am südlichen Ortsausgang von Schechingen und ist derzeit unbebaut bzw. wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan der VG Leinzell-Frickenhofer Höhe als „Grünfläche Planung“ ausgewiesen.

Das **Standortumfeld** ist im Norden und Nordosten durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung am Siedlungsrand des Kernortes und im Westen durch die Grundschule, die Gemeindehalle sowie die Sportstätten geprägt. Nördlich am Grundstück verläuft die Albstraße als Fußweg zwischen Limesstraße und Hauptstraße. Im Osten wird das Grundstück durch die L 1158 begrenzt. Der Süden und Osten sind durch landwirtschaftliche genutzte Flächen geprägt.

In **verkehrlicher** Hinsicht ist der Standort durch den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße L 1158 aus dem Gemeindegebiet sehr gut zu erreichen. Ein Anschluss an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Schechingen, Buttfeld Abzw.“ im Kreuzungsbereich mit der Buttfeldstraße in ca. 150 – 200 m Fußweg (Linie 7290 in stündlicher Taktung).

In **fußläufiger Hinsicht** kann der Markt für die am südlichen Ortsrand gelegenen und unmittelbar an den Standort heranreichenden Wohngebiete eine Versorgungsfunktion übernehmen (Fußwege entlang der Hauptstraße vorhanden). Eine Anbindung an Wohnlagen nordöstlich der Hauptstraße besteht über eine Mittelinsel als Querungsmöglichkeit der L 1158. Großräumig betrachtet wird der Markt für die Gesamtgemeinde Schechingen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Innerhalb einer Fußwegedistanz von ca. 1.000 m kann der überwiegende Teil des Kernortes den Standort fußläufig erreicht werden (vgl. Karte 4).



Planstandort; Blickrichtung Westen (Grundschule, Sportstätten); Albstraße als Fußweg



Planstandort (Südrand des Standortes; Horner Weg)

Karte 3: Mikrostandort „Hauptstraße/Albstraße“ - Standortumfeld

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Unmittelbar nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie Mittelinsel zur Querung der Landesstraße

GMA-Aufnahmen 2024

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]“

Im **Regionalplan Ostwürttemberg 2035** wird in Kapitel 2.4.10.5 „Integrationsgebot“ folgendes ausgeführt:

- N Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- Z Städtebaulich integrierte Lagen befinden sich in zentraler, oder aber in einer sonstigen, für die Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Lage.*
- G Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gewerbegebieten sollen vermieden werden.*

In der Begründung wird erläuternd ausgeführt:

Zentrale Kriterien der städtebaulich integrierten Lage sind der unmittelbare Anschluss an Wohnbebauung (= von Wohnbebauung an zwei Seiten umgeben), ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. ein Anschluss an den ÖPNV. Zudem wird für Standortentwicklungen eine funktionelle Ergänzung (Unterstützungsfunktion) zum zentralörtlichen Versorgungskern bzw. Nebenzentrum / Nahversorgungszentrum gefordert. Der Standort darf damit keinen Konkurrenzstandort darstellen, der

Funktionen eines zentralörtlichen Versorgungskerns übernimmt, anstatt diese zu ergänzen. Besteht ein Anschluss an Wohnbebauung gemäß obigen Ausführungen aktuell nicht, kann künftige Wohnbebauung dann zu einer städtebaulich integrierten Lage führen, wenn nachweislich kurz- bis mittelfristig ein solcher Anschluss gewährleistet ist.

3. Bewertung des Integrationsgebots

Für eine Bewertung des Integrationsgebotes können folgende Aspekte in die Betrachtung eingestellt werden:

- /// Der Planstandort liegt am südlichen Siedlungsrand des Kernortes Schechingen an der Hauptstraße / Albstraße.
- /// Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort nicht vollständig erfüllt. Der Standort grenzt aber nördlich unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand von Schechingen an. Östlich befindet sich zwar keine Wohnbebauung. Die Fläche wird jedoch durch schulische Einrichtungen sowie Sportstätten genutzt.
- /// Ein ÖPNV-Anschluss ist mit der Haltestelle „Buttfeld Abzw.“ in fußläufiger Entfernung von ca. 150 – 200 m vorhanden.
- /// Für die Wohnbevölkerung von Schechingen (insb. des Kernortes) ist der Markt ganz überwiegend innerhalb einer Fußwege-Distanz von max. 1.000 m fußläufig erreichbar.
- /// Der Standort stellt keinen Konkurrenzstandort dar, da aktuell keine anderen Versorgungsstrukturen in Schechingen vorhanden sind.

Das Vorhaben entspricht dem **regionalplanerischen Ziel**, die Grundversorgung für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region zu sichern. Da aktuell in Schechingen kein Lebensmittelmarkt ansässig ist, ist das Vorhaben für die Sicherung der Grund- und Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung geboten. Ein besser integrierter Standort ist aufgrund der kompakten Bebauung in Schechingen nicht erkennbar. Der Standort komplettiert aber die örtliche Infrastruktur zusammen mit der Schule und den Sportstätten, woraus sich zahlreiche Synergien ergeben (Parkplatznutzung, Vermeidung doppelter Wege usw.).

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für das Vorhaben kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes und damit zusammenhängende Zeit-Distanz-Werte
- /// Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Filialnetz des Betreibers Netto
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Schechingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Leinzell, Iggingen, Schwäbisch Gmünd etc.).

Das Einzugsgebiet des Netto-Lebensmitteldiscounters wird sich im Kern auf das Gebiet der Gemeinde Schechingen beschränken (Zone I). Aufgrund der Lage des Standortes am südlichen Ortsrand und der damit einhergehenden guten Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Gemeinde Heuchlingen sowie der dort ebenfalls schlechten Nahversorgungsmöglichkeiten kann davon ausgegangen werden, dass der Markt am Südrand von Schechingen auch Kundenanteile aus Heuchlingen (ca. 3 km) generieren wird (Zone II).

Aus dem weiteren Umland sind aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nur punktuell Kundenbeziehungen (z. B. Pendler, Zielkunden Discountsegment) zu erwarten. Diese Kundenanteile werden im weiteren Verlauf der Untersuchung zusammengefasst als sog. „Streukunden“ berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 4.100 Einwohnern. Diese verteilen sich wie folgt:

Tabelle 2: Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet

Kommunen des Einzugsgebiets	Einwohner*
Zone I (Schechingen)	2.240
Zone II (Heuchlingen)	1.860
Einzugsgebiet insgesamt	4.100

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 4. Quartal 2024

GMA-Berechnungen 2025

2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.864¹³

Bezogen auf das Vorhaben, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabe¹⁴ in Deutschland

ca. 2.930 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁵ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Schechingen bei 103,8. In Heuchlingen liegt der Wert bei 104,6. **Im Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial auf ca. 12,5 Mio. €¹⁶.**

Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Kommunen des Einzugsgebietes	Kaufkraftpotenzial Lebensmittel in Mio. €
Zone I (Schechingen)	6,8
Zone II (Heuchlingen)	5,7
Einzugsgebiet insgesamt	12,5

GMA-Berechnungen 2025

3. Umsatzprognose bzw. -herkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁴ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁵ Quelle: MB Research, 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁶ Rechenvorgang: Einwohnerzahl x Pro-Kopf-Ausgabe x lokale Kaufkraftkennziffer

erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁷ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Netto-Markt in Schechingen anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁸

Tabelle 4: Umsatzprognose Netto mit ca. 1.050 m² VK

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Schechingen	6,8	40	2,7	0,4	3,1	72
Heuchlingen	5,7	10	0,6	0,1	0,7	16
Einzugsgebiet insg.	12,5	26 – 27	3,3	0,5	3,8	88
Streukunden			0,4	0,1	0,5	12
Umsatz insgesamt			3,7	0,6	4,3	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Netto-Markt eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

¹⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

¹⁸ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1) und Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Ziel 2.4.10.4).

Im **Regionalplan Ostwürttemberg 2035** wird in Kapitel 2.4.10.4 „Kongruenzgebot“ folgendes ausgeführt:

Z Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten sind so zu bemessen, dass der Umsatz wesentlich aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde generiert wird.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Wettbewerbssituation, der Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Schechingen sowie die südlich angrenzende Gemeinde Heuchlingen.
- Da die Gemeinde Schechingen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen ist, beschränkt sich die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die „Eigenversorgung“. Der zu versorgende Verflechtungsbereich entspricht damit dem Gebiet der Gemeinde Schechingen.
- Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (ca. 72 %) mit Kunden aus Schechingen selbst generiert wird. Vor außerhalb der Gemeinde fließen ca. 28 % des Umsatzes zu. Diese verteilen sich auf die Wohnbevölkerung in Heuchlingen und auf Streuumsätzen (z. B. Zufalls- und Zielkunden).
- Für den geplanten Nahversorger mit einer reduzierten Verkaufsfläche von 1.050 m² kann festgestellt werden, dass die Kaufkraft in der Gemeinde Schechingen ausreicht, um den zu erwartenden Umsatz zu erzielen.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben knapp eingehalten.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen (vgl. Kapitel II, 3.) und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbseffekten kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹⁹ basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

1.2 Voraussichtliche Wettbewerbseffekte und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Netto-Marktes in Schechingen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Markt wird auf seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.050 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- In der Gemeinde Schechingen ist kein Anbieter vorhanden, der bisher die Versorgung der Bewohner im gesamten Gemeindegebiet übernimmt. Die Umsatzumverteilungen werden daher nahezu ausschließlich die größeren Lebensmittelmärkte im Umland betreffen, da durch die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Schechingen die Kaufkraft, die bisher an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließt, z. T. zurückgewonnen werden kann (sog. Rückholeffekte).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in Schechingen zu erwarten:

¹⁹ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol, 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch Ansiedlung Netto-Markt mit 1.050 m² VK in Schechingen




	Umverteilungseffekte, davon gegenüber Anbietern in...	Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Schechingen	kein Wettbewerber	
	Kompensation durch Wegfall des Kleinflächenanbieters in Heuchlingen	0,5 – 0,6	---
	außerhalb von Schechingen, davon in...	3,1 – 3,2	
	▪ Eschach	0,3	5
	▪ Göggingen / Leinzell	0,6 – 0,7	6 – 7
	▪ Iggingen	0,6 – 0,7	5 – 6
	▪ Mögglingen	0,6 – 0,7	4
	▪ Abtsgmünd	0,5 – 0,6	3
	▪ weiteren Standortlagen (u. a. Schwäbisch Gmünd-Husenhofen etc.)	0,3 – 0,4	n.n.
	Umsatz Netto-Markt im Lebensmittelbereich	3,7	
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,6	n.n.
	Umsatz Netto-Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,6	
	Umsatz Netto-Markt insgesamt	4,3	

n.n. = nicht nachweisbar --- = Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

1.3 Wettbewerbliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende **wettbewerbliche** Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

-  In der Gemeinde **Schechingen** selbst ist aktuell kein Lebensmittelmarkt ansässig. Unmittelbare Wettbewerbswirkungen gegenüber einem vergleichbaren Betriebstyp sind damit nicht vorhanden. Der am Planstandort in Schechingen prognostizierte Umsatz ist vollständig als „Rückholung“ bisher aus Schechingen abfließender Kaufkraft einzuordnen.
-  Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem bestehenden kleineren Lebensmittelanbieter in **Heuchlingen** sind hier Überschneidungen zu erwarten. Bereits heute ist unabhängig vom Vorhaben der Marktaustritt des Anbieters zu erwarten. Da sich das Vorhaben in Schechingen zeitlich in eine eher mittelfristige Perspektive einordnen lässt, würde der neue Standort den bestehenden Kleinanbieter in Heuchlingen ersetzen.
-  Die Auswirkungen in **Eschach**, das über einen Vollsortimenter am südlichen Ortsrand verfügt, werden mit ca. 0,3 Mio. € bzw. 5 % auf einem moderaten Niveau liegen. Aufgrund der Lage des geplanten Marktes im Süden von Schechingen (ohne direkte Verkehrsanbindung nach Eschach) und dem differierenden Betriebstyp ist nicht von einem Marktaustritt des Nahversorgers in Eschach auszugehen. Dieser wird auch weiterhin als

Vollsortimenter über ein stabiles Kundeneinzugsgebiet aus Schechingen, Obergröningen etc. verfügen.

- / Für den Standortverbund (Penny, Rewe geplant, Getränkemarkt, Rossmann-Drogeriemarkt) an der Gemarkungsgrenze **Göggingen/Leinzell** werden Überschneidungen i.H.v. 0,6 – 0,7 Mio. € bzw. 6 – 7 % auftreten, da der Penny-Markt den für Schechingen nächstgelegenen Discounterstandort darstellt. Diese werden auf einem spürbaren Niveau liegen, aber aufgrund der Lage des Wettbewerbers im Verbundstandort nicht existenzgefährdend sein und auch das geplante Rewe-Vorhaben in Leinzell nicht gefährden.
- / Die Auswirkungen des Vorhabens in Schechingen werden auch gegenüber dem Standortverbund von Edeka und Lidl in **Iggingen** wirksam. Die Überschneidungen liegen mit max. 5 – 6 % auf einem moderaten Niveau. Betriebsschließungen sind aufgrund der Leistungsfähigkeit und attraktiven Lage des Wettbewerbsstandortes nicht zu erwarten. Hier ist auf die Planungen von Edeka und der damit einhergehenden Stärkung der Versorgungslage zu verweisen (Erweiterung auf 1.600 m² VK geplant).
- / Im südlich von Heuchlingen gelegenen **Mögglingen**, das mit den modernen Anbietern Edeka und Aldi über attraktive Versorgungsstrukturen verfügt, werden Umsatzverluste von max. 4 % wirksam. Diese bedingen keine Marktaustritte.
- / Im Kleinzentrum **Abtsgmünd**, welches in der Region einen starken Versorgungsstandort darstellt, liegen die Auswirkungen mit max. 3 % auf einem geringen Niveau.
- / Darüber hinaus ergeben sich Umsatzzumlenkungen gegenüber **sonstigen Anbietern** in Höhe von ca. 0,3 – 0,4 Mio. €, die insb. durch Arbeitspendler, Zufallskunden etc. generiert werden. Diese sind räumlich jedoch nicht eindeutig zuzuordnen und daher nicht weiter zu beziffern.
- / Bei den **Nonfood-Sortimenten** sind Umsatzzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu erwarten. Diese betreffen die Lebensmittelmärkte im Umland, aber auch z. B. die ansässigen Drogeriemärkte (u. a. Rossmann in Göggingen). Bei einer Einzelbetrachtung sind diese jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern wie z. B. Rossmann sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- / das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
 - / die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens
- nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und

dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Erweiterungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]


Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

Im **Regionalplan Ostwürttemberg 2035** wird in Kapitel 2.4.10.3 „Beeinträchtigungsverbot“ folgendes ausgeführt:

Z Das städtebauliche Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte darf durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen wesentlich beeinträchtigt werden.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Schechingen und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

 Für die Gemeinde Schechingen, aber auch die Gemeinde Heuchlingen, ist die Ansiedlung des Netto-Discounters im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung positiv zu bewerten. Hier sei erneut der Hinweis auf eine interkommunale Abstimmung gegeben.

- In den umliegenden Kommunen sind signifikante Überschneidungen zu erwarten, die zwar z.T. auf einem spürbaren Niveau liegen werden, aber nicht zu Marktaustritten und damit einer Gefährdung der zentralörtlichen Funktionen bzw. der Nahversorgung führen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters im Süden der Gemeinde Schechingen geplante Verkaufsfläche: 1.050 m² zzgl. Bäckerei / Café und Leergutannahme (Reduzierung erfolgte nach Abstimmung: vormals 1.200 m² VK) Standort an der Hauptstraße am südlichen Ortsausgang ist derzeit noch unbebaut
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ca. 2.245 Einwohner in der Gemeinde Schechingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen; Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell Einzelhandelsstrukturen werden durch kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie Spezialanbieter geprägt; ehemals nah und gut-Markt in der Ortsmitte ist geschlossen (dauerhaft)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Zweizonales Einzugsgebiet: Zone I: Schechingen und Zone II: Heuchlingen mit insgesamt rd. 4.100 Einwohnern Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 12,5 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtumsatzleistung: ca. 4,3 Mio. €, davon ca. 3,7 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in % (ca.-Werte)	<ul style="list-style-type: none"> Eschach 5 % Göggingen/Leinzell 6 – 7 % Iggingen 5 – 6 % Abtsgmünd 3 % Mögglingen 4 % weitere Standorte (u. a. SG-Hussenhofen, Aalen) n.n.

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Schechingen nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es zur Grundversorgung der Einwohner erforderlich ist.</p> <p>Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).</p> <p>Schechingen ist eine Gemeinde ohne eigene Versorgung. Hinzu kommt, dass die Distanzen zu anderen Angeboten so groß sind, dass derzeit nahezu ausschließlich mit dem Pkw eingekauft werden kann. Im Sinne einer Erhöhung der Wohnqualität und unter Nachhaltigkeitspunkten (Verkehrsvermeidung) ist die Etablierung eigener Versorgungsstrukturen in Schechingen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Schechingen (aktuell ist kein Lebensmittelmarkt ansässig) trifft die Ausnahmeregelung im speziellen Fall Schechingens zu.</p> <p>Im vorliegenden Fall greift die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan jeweils als Ziel verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Planstandort liegt am südlichen Siedlungsrand des Kernortes Schechingen an der Hauptstraße / Albstraße. Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort nicht vollständig erfüllt. Der Standort grenzt aber nördlich unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand von Schechingen an. Östlich befindet sich zwar keine Wohnbebauung. Die Fläche wird jedoch durch schulische Einrichtungen sowie Sportstätten genutzt. Ein ÖPNV-Anschluss ist mit der Haltestelle „Buttfeld Abzw.“ in fußläufiger Entfernung von ca. 150 – 200 m vorhanden. Für die Wohnbevölkerung von Schechingen (insb. des Kernortes) ist der Markt ganz überwiegend innerhalb einer Fußwege-Distanz von max. 1.000 m fußläufig erreichbar. Der Standort stellt keinen Konkurrenzstandort dar, da aktuell keine ausreichenden Versorgungsstrukturen in Schechingen vorhanden sind.</p> <p>Das Vorhaben entspricht dem regionalplanerischen Ziel, die Grundversorgung für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region zu sichern. Da aktuell in Schechingen kein Lebensmittelmarkt ansässig ist, ist das Vorhaben für die Sicherung der Grund- und Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung geboten. Ein besser integrierter Standort ist aufgrund der kompakten Bebauung in Schechingen nicht erkennbar.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Schechingen sowie die südlich angrenzende Gemeinde Heuchlingen. Da die Gemeinde Schechingen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen ist, beschränkt sich die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die „Eigenversorgung“. Der zu versorgende Verflechtungsbereich entspricht damit dem Gebiet der Gemeinde Schechingen.</p> <p>Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (ca. 72 %) mit Kunden aus Schechingen selbst generiert wird. Vor außerhalb der Gemeinde fließen ca. 28 % des Umsatzes zu. Diese verteilen sich auf die Wohnbevölkerung in Heuchlingen und auf Streuumsätzen (z. B. Zufalls- und Zielkunden). Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben knapp eingehalten.</p>

Beeinträchtigungs- verbot	<p>Für die Gemeinde Schechingen, aber auch die Gemeinde Heuchlingen, ist die Ansiedlung des Netto-Discounters im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung positiv zu bewerten. Hier sei erneut der Hinweis auf eine interkommunale Abstimmung gegeben.</p> <p>In den umliegenden Kommunen sind signifikante Überschneidungen zu erwarten, die zwar z.T. auf einem spürbaren Niveau liegen werden, aber nicht zu Marktaustritten und damit einer Gefährdung der zentralörtlichen Funktionen bzw. der Nahversorgung führen werden.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.</p>
--------------------------------------	--

GMA-Zusammenstellung 2025

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Gemeinde Schechingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Ausgewählte Angebotsstrukturen in Schechingen und im Umland	14
Karte 3:	Mikrostandort „Hauptstraße/Albstraße“ - Standortumfeld	17
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Strukturprägende Wettbewerber in den umliegenden Kommunen	13
Tabelle 2:	Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet	22
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	22
Tabelle 4:	Umsatzprognose Netto mit ca. 1.050 m ² VK	23
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch Ansiedlung Netto-Markt mit 1.050 m ² VK in Schechingen	26