



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Lonsee

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Lonsee

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 14.02.2025

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	7
5. Makrostandort Lonsee	8
6. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
II. Integrationsgebot	13
1. Mikrostandort „Eberlesweg“	13
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Integrationsgebotes	17
III. Kongruenzgebot	18
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft	21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	22
IV. Beeinträchtigungsverbot	23
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	23
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Lonsee	23
1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	24
1.3 Fazit der Wettbewerbssituation	27
2. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	27
2.1 Methodik	27
2.2 Umsatzzumlenkungen	28
2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	31
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	32
V. Bewertung des Agglomerationsgebotes	34
VI. Zusammenfassung	35

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Im Januar 2025 erteilte die Gemeinde Lonsee der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Am Standort „Eberlesweg“ ist der Bau eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant.

Mit einer Verkaufsfläche von 800 m² handelt es sich bei dem Vorhaben noch nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.¹ Zusammen mit dem südlich gelegenen Rewe-Markt wird der geplante Lebensmitteldiscounter jedoch eine Einzelhandelsagglomeration bilden. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu prüfen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Lonsee sowie in umliegenden Städten und Gemeinden. Darüber hinaus sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen werden in der Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Projektbeschreibung, Definitionen und ausgewählte Marktdaten
- /// Bewertung der Standortrahmenbedingungen am Makrostandort Lonsee sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Eberlesweg“
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Lonsee und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des Kaufkraftpotenzials
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Donau-Iller.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

¹ Der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des BVerwG ist bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung² aus:

- „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.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 965 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 965 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 965 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.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 176) m. W. v. 07.07.2024.

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 1800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 1800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Bei Lebensmittelmärkten ist im Hinblick auf die angebotenen Artikel 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.⁴
- / Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Lebensmitteldiscounter seit Langem den größten **Marktanteil** (rd. 46 % im Jahr 2023, gemessen am Umsatz) ein. Auf Supermärkte entfallen rd. 31 %, auf Große Supermärkte rd. 11 %, auf SB-Warenhäuser ca. 9 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 2 %.⁵
- / Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rund 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). 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.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 843 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.126 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.333 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024

- / 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 (zwischen 80 – 85 %). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Rundungsdifferenzen möglich.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024; GMA-Berechnungen.

- / 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).⁶ Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels 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 sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- / Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimenter als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- / Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Discounter ist eine **problemlose verkehrliche Erreichbarkeit**, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

4. Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Lonsee ist Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² geplant (vgl. Abb. 1). Als Projektstandort ist ein Areal vorgesehen, das im Übergangsbereich zwischen den zusammengewachsenen Ortsteilen Halzhausen und Lonsee am „Eberlesweg“ liegt. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bisher unbebaute Fläche, welche sich unmittelbar nördlich an den bestehenden Rewe-Markt anschließt. Zusammen mit diesem Markt könnte durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ein zentraler Versorgungsschwerpunkt für die Gemeinde Lonsee entstehen. Aktuell steht noch kein konkreter Betreiber für den geplanten Lebensmitteldiscounter fest.

Abbildung 1: Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters am Eberlesweg



⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024; GMA-Berechnungen.

5. Makrostandort Lonsee

Die Gemeinde Lonsee befindet sich im Norden des Alb-Donau-Kreises. Sie liegt auf der über-regional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm – Geislingen a. d. Steige – Göppingen. Gemäß dem Regionalplan Donau-Iller ist Lonsee zusammen mit der Gemeinde Amstetten als **Doppel-Kleinzentrum** ausgewiesen. Vom Oberzentrum Ulm liegt die Gemeinde ca. 22 km entfernt (vgl. Karte 1). Als Doppel-Kleinzentrum kommt der Kommune die Aufgabe zur Deckung des häufig wiederkehrenden Bedarfs zu.

Die **Siedlungsstruktur** wird geprägt durch den Kernort Lonsee sowie die Teilorte Ettlenschieß, Halzhausen, Luizhausen, Radelstetten, Sinabronn und Urspring (vgl. Karte 2). Die Gemarkungsfläche der Gemeinde erstreckt sich auf rd. 43,3 km². Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt in Lonsee (ca. 49 % der Einwohner).

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt über die B 10 (Stuttgart – Ulm). Diese fungiert auch als Zubringer zur Autobahnanschlussstelle Ulm-West an der BAB 8 (Stuttgart – München). Zudem ist eine weitere Anschlussmöglichkeit in Merklingen gegeben. An das regionale Straßennetz ist Lonsee über die Landes- und Kreisstraßen angebunden. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über eine gute Anbindung an das regionale Netz des ÖPNV.⁷

Aktuell zählt Lonsee **ca. 5.240 Einwohner**.⁸ Zwischen 2014 und 2024 konnte die Kommune einen Bevölkerungszuwachs von ca. 10 % verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung liegt damit über der Entwicklung des Alb-Donau-Kreises (vgl. Tabelle 2).

Bis zum Jahr 2035 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in seiner Prognose von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus.⁹

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / Landkreis / Region	Einwohner		Entwicklung 2014 - 2024	
	2014	2024	abs.	in %
Lonsee	4.767	5.240	473	9,9
Alb-Donau-Kreis	188.540	204.024	15.484	8,2
Region Donau-Iller	497.976	542.976	45.000	9,0
Land Baden-Württemberg	10.672.496	11.352.220	679.724	6,4

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils 30.06. des Jahres

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

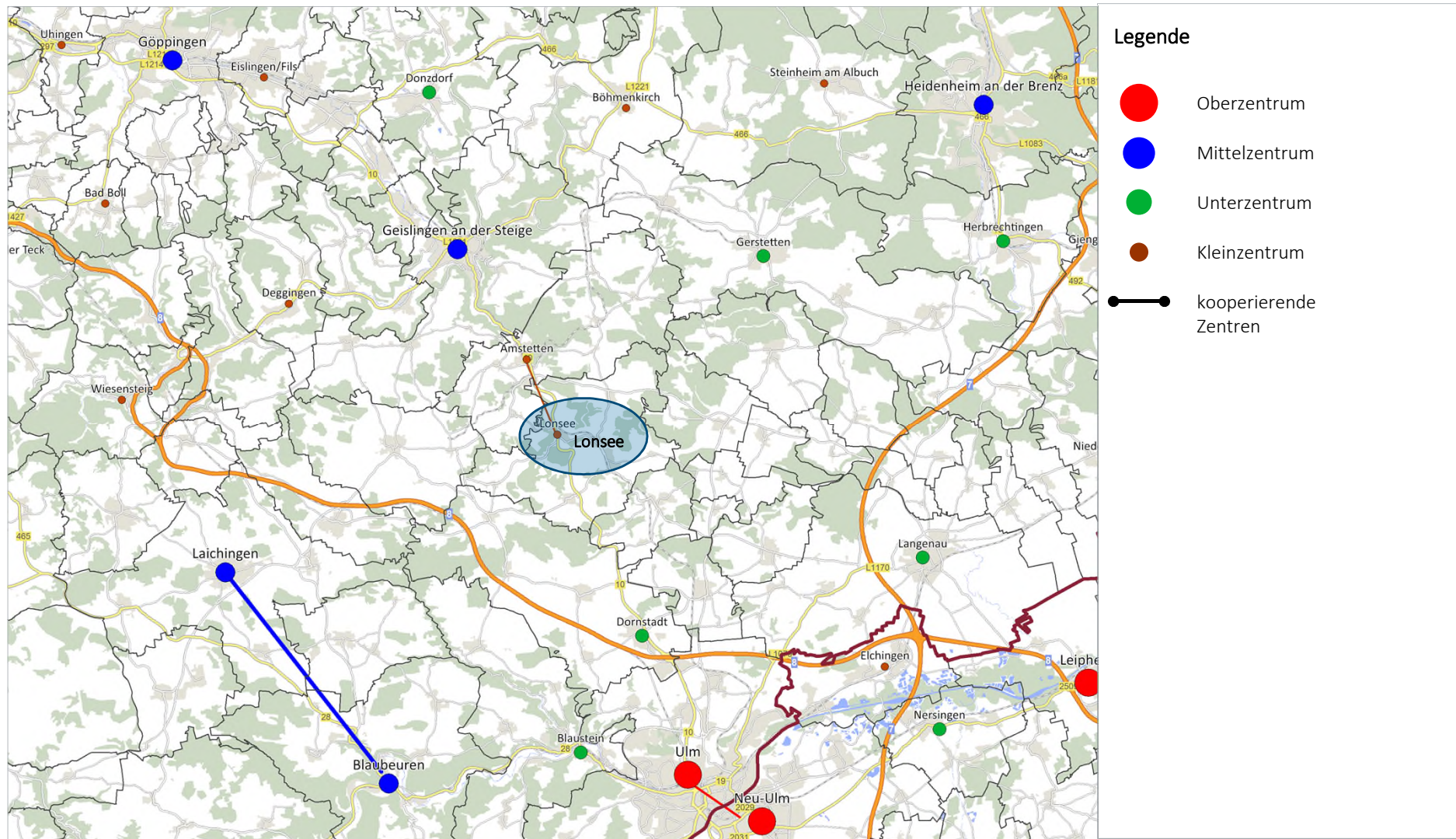
Im Hinblick auf die **Wirtschaftsstruktur** ist festzustellen, dass im Jahr 2023 in Lonsee ca. 769 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert waren, davon ca. 42 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 22 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie ca. 35 % im Bereich sonstige Dienstleistungen. Im Vergleich zum Alb-Donau-Kreis ist der Bereich der sonstigen Dienstleistungen (ca. 30 %) leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.

⁷ Zusätzlich ist die Gemeinde an die Bahnstrecke Stuttgart – Ulm – München angebunden.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2024.

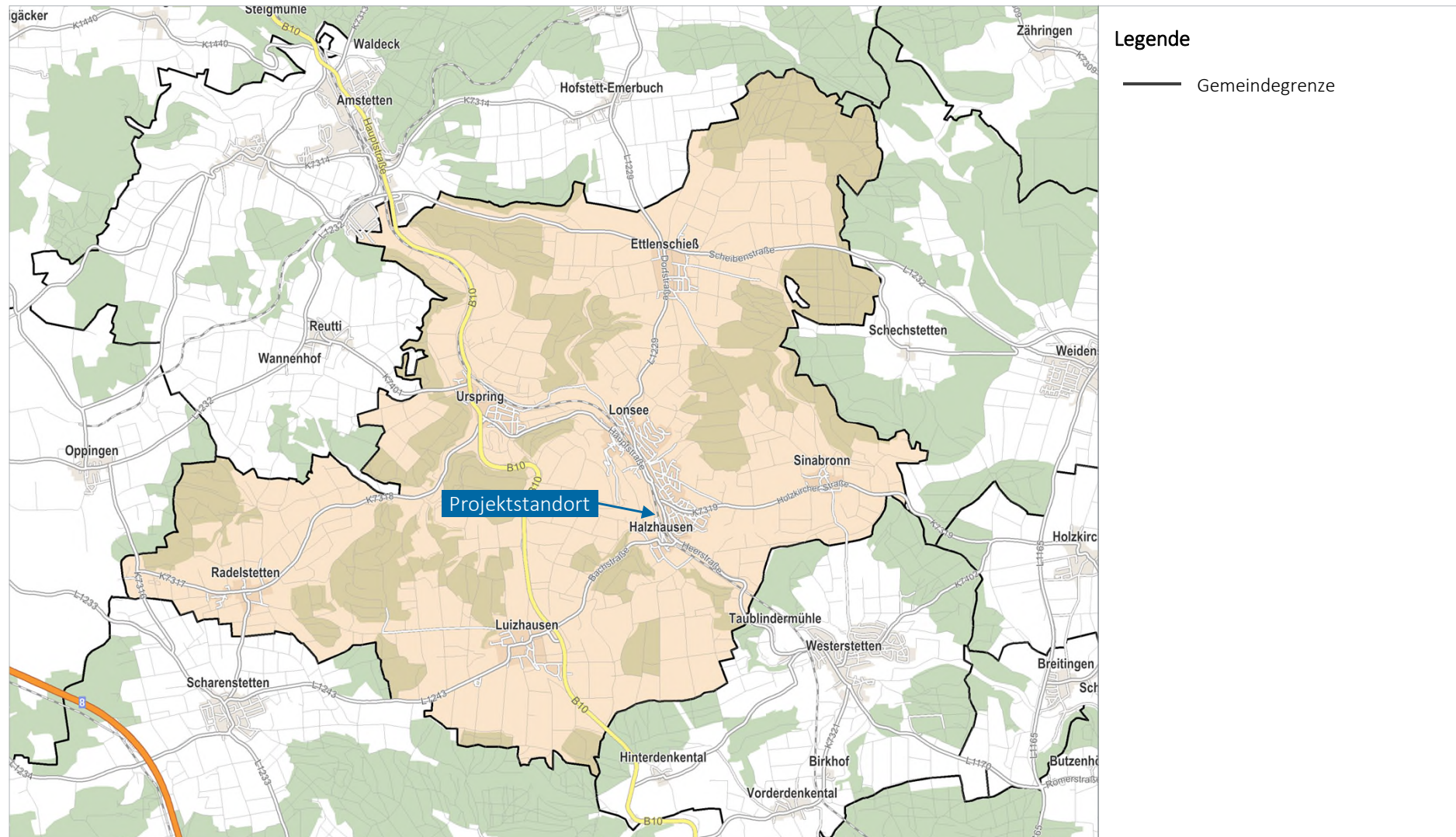
⁹ Für das Jahr 2035 prognostiziert das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Gemeinde Lonsee eine Einwohnerzahl von 5.185 Personen. Allerdings wurde der Prognosewert im Jahr 2024 (5.240) deutlich übertroffen. Vor diesem Hintergrund ist für das Jahr 2035 von einer höheren Einwohnerzahl auszugehen.

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



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 2: Siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinde Lonsee



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2025

Lonsee weist einen negativen Pendlersaldo auf. Den ca. 481 Einpendlern standen im Jahr 2023 ca. 2.056 Auspendler gegenüber.¹⁰

Die **Nahversorgungsstrukturen** werden überwiegend durch den Rewe-Supermarkt geprägt, der sich im westlichen Siedlungsbereich von Halzhausen an der Grenze zum Kernort Lonsee befindet. In der Vorkassenzzone des Marktes sind eine Metzgerei und eine Bäckerei etabliert. Der Rewe-Markt stellt den einzigen größeren Lebensmittelanbieter in der Gemeinde dar. Das weitere Angebot wird durch einen Biomarkt (Albgärtle), Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Metzgerei) sowie einen Mühlenladen geprägt.

6. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Lonsee unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das **Ziel 3.3.7** des LEP 2002 Baden-Württemberg:

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

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 Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Der fortgeschriebene Regionalplan Donau-Iller trat am 21.12.2024 in Kraft. Im **Plansatz B IV 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe** werden die Regelungen der Landesplanung aufgegriffen und weiter ausformuliert.

In Bezug auf das Konzentrationsgebot werden folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

„G (1) *In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.*

Z (2) *Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.“*

¹⁰

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2023.

Gemäß den Festlegungen des Regionalplans Donau-Iller 2024 kommt der Gemeinde Lonsee die zentralörtliche Funktion Kleinzentrums (zusammen mit der Gemeinde Amstetten) zu. Großflächiger Einzelhandel ist hier nur in Ausnahmefällen zur Sicherung der Grundversorgung zulässig. Gemäß Regionalplanung sollen alle Gemeinden zumindest die Grundversorgung ihrer Bevölkerung weitestgehend selbst decken. Eine Ausnahme gilt daher für Betriebe der Nahversorgung mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Auch in Kleinzentren oder nicht-zentralen Orten sind diese zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Der zur Ansiedelung geplante Lebensmitteldiscounter ist eindeutig als Nahversorgungsbetrieb einzustufen. Diese sind gekennzeichnet durch den Verkauf von ganz überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (i. W. Apothekerwaren, Genussmittel, Tabakwaren, Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Lebensmittel, Getränke; vgl. hierzu B IV 2 Z (9)). Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m² liegt das Vorhaben deutlich unter der gemäß Regionalplan Donau-Iller zulässigen Obergrenze für Nahversorgungsbetriebe.

Die Grundversorgung in der Gemeinde Lonsee wird derzeit im Wesentlichen durch den Rewe Supermarkt geprägt. Bei diesem Anbieter handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Markt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung. Im **Lebensmitteldiscountsegment** ist in der Folge des Fehlens eines Anbieters jedoch noch immer eine Versorgungslücke zu konstatieren. Hier fließt ein beträchtlicher Anteil der in Lonsee vorhandenen Kaufkraft an umliegende Standorte, v. a. nach Dornstadt und Langenau ab. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte diese Kaufkraft wieder am Standort Lonsee gebunden werden. Zusammen mit dem Rewe-Markt könnte somit am Standort „Eberlesweg“ ein zentraler Versorgungsstandort für die Gemeinde Lonsee entstehen.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP in Verbindung mit den Vorgaben des Regionalplans Donau-Iller 2024 wird eindeutig eingehalten.

II. Integrationsgebot

1. Mikrostandort „Eberlesweg“

Der **Projektstandort** des geplanten Lebensmitteldiscounters befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Halzhausen, am unmittelbaren Übergang zum Kernort Lonsee (vgl. Karte 3). Das Grundstück schließt sich nördlich an den bestehenden Rewe-Markt an. Es wird im Osten von der L 1170 (Heerstraße), im Norden von einer Grünfläche, im Westen von einer Bahntrasse und im Süden durch die Parkplätze des Rewe-Marktes begrenzt. Von der Ortsmitte Halzhausen (Rathaus) ist der Standort ca. 550 m entfernt.

Das **Standortumfeld** wird durch Wohnnutzungen z. T. gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Betriebe und Flächen geprägt. Östlich des Projektareals liegt ein ausgedehntes Wohnquartier. Im Norden schließt sich eine baumbestandene Grünfläche an. Westlich des Standortes verläuft die Bahnlinie. Dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Projektstandortes ist der Rewe-Markt situiert.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes für Fußgänger und Radfahrer ist als sehr gut einzustufen. So verläuft entlang der L 1170 ein straßenbegleitender Gehweg, der die Ortsteile Lonsee und Halzhausen verbindet. Vom östlich der L 1170 gelegenen Wohngebiet besteht auf Höhe des Parkplatzes des Rewe-Marktes ein Fußgängerweg. Hier wäre die Einrichtung einer Fußgängerinsel / Fußgängerfurt wünschenswert. Insgesamt kann der Planstandort ein **fußläufiges Einzugsgebiet** erschließen, welches den Ortsteil Halzhausen und weite Teile des Kernortes Lonsee abdeckt (vgl. hierzu Karte 4). Lediglich die Wohnbereiche ganz im Norden von Lonsee liegen außerhalb des fußläufigen Nahbereichs.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist ebenfalls vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lonsee Seeblick“ befindet sich nur ca. 200 m nördlich des Projektstandortes und damit noch innerhalb einer fußläufigen Distanz.

Für den **motorisierten Individualverkehr** ist die Erreichbarkeit durch die Lage an der L 1170 (Heerstraße), welche die Hauptdurchgangsstraße in den Ortsteilen Halzhausen und Lonsee darstellt, als sehr gut zu bewerten.¹¹ Die zentrale Lage des Areals innerhalb des Gemeindegebietes stellt darüber hinaus auch die gute Erreichbarkeit von den peripher gelegenen Ortsteilen sicher.

Die spezifischen Eigenschaften des Projektstandortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters. Sie werden daher nachfolgend gegenübergestellt.

¹¹ Nähere Information zur konkreten Verkehrsanbindung (Zufahrtssituation) sowie zu den Stellplätzen liegen zurzeit noch nicht vor.

Positive Standortfaktoren:

- + zentralörtliche Funktion als (Doppel-)Kleinzentrum und damit verbundene Aufgabe zur Deckung des täglichen Bedarfs der eigenen Bevölkerung
- + Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere in Halzhausen sowie für weite Teile des Kernortes Lonsee
- + Anbindung an das örtliche Fußwegenetz
- + gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- + ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz vorhanden
- + gute Erreichbarkeit aus den Ortsteilen durch zentrale Lage im Gemeindegebiet
- + etablierter Einzelhandelsstandort (Rewe-Supermarkt)
- + gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
- + günstige Grundstückeigenschaften (ausreichende Größe, ebene Topographie), gute Exposition zu einer Hauptverkehrsachse.

Negative Standortfaktoren:

- ländlich strukturiertes Einzugsgebiet.

Aus **städtebaulicher** und **nahversorgungsrelevanter** Sicht ist festzustellen, dass sich der Standort im westlichen Siedlungsbereich des Teilortes Halzhausen befindet. Die Siedlungsbereiche von Halzhausen und Lonsee sind zusammengewachsen. Vor diesem Hintergrund befindet sich der Projektstandort in einer siedlungsstrukturell zentralen Lage. Durch die Positionierung an einer Hauptdurchgangsachse ist der Projektstandort auch von den anderen Ortsteilen auf kurzem Wege zu erreichen. Aufgrund seiner Einbindung in das Fußwegenetz kann der Standort problemlos vom Ortskern und von den Wohngebieten des Teilortes Halzhausen sowie auch aus Lonsee erreicht werden. Die Einrichtung einer Fußgängerquerung über die L 1170 könnte die Erreichbarkeit aus dem östlich gelegenen Wohnquartier noch verbessern. Mit dem Fahrrad und dem Pkw kann das Grundstück gut angefahren werden. Für weite Teile der Bewohner der Ortsteile Halzhausen und Lonsee kann der geplante Lebensmittelmarkt zusammen mit dem bestehenden Rewe-Supermarkt eine zentrale Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Karte 3: Mikrostandort „Eberlesweg“



Quelle: © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2022

The map displays the Lonsee/Halzhausen region. A black circle with a white 'P' marks the project location. A dashed circle indicates a 500m/1000m radius. The map includes labels for 'Lonsee' and 'Halzhausen'. A legend on the right side of the map explains the symbols: a black circle with a white 'P' for 'Projektstandort' and a dashed circle for '500 Meter / 1.000 Meter'. The map also shows various streets and green spaces.

info@gma.biz / www.gma.biz

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

In der **Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller** wird in **Plansatz B IV 2** ausgeführt:

„Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.“





Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.

Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.“

Der Gemeinde Lonsee kommt gemäß den Festlegungen des Regionalplans Donau-Iller die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums (zusammen mit der Gemeinde Amstetten) zu. Eine parzellenscharfe Ausweisung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird in Gemeinden dieser Kategorie nicht vorgenommen.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

-  Der Standort des zur Ansiedlung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters befindet sich im westlichen Siedlungsbereich des Teilortes Halzhausen, im Übergangsbereich zum Kernort Lonsee. Der Standort weist damit innerhalb des Gemeindegebietes eine zentrale Lage auf und ist auch von den peripher gelegenen Teilorten gut zu erreichen.
-  Östlich des Projektareals schließt sich ein ausgedehntes Wohngebiet an. Vom gesamten Teilort Halzhausen aus ist der Projektstandort fußläufig zu erreichen. Das fußläufige Einzugsgebiet deckt zudem weite Teile des Kernortes Lonsee ab.
-  Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden. Es befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Distanz. Aus den östlich gelegenen Wohnquartieren kann der perspektivische Markt zu Fuß erreicht werden.
-  Zusammen mit dem benachbarten Rewe-Markt kann in der Gemeinde Lonsee ein zentraler Versorgungsstandort entstehen und dadurch die Grundversorgung der Bevölkerung langfristig gesichert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters als integrierte Lage zu bewerten ist.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

III. Kongruenzgebot

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmitteldiscounter in Lonsee stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen mit regelmäßigen Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort 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
- /// Projektkonzeption (Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur) und daraus zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens und Kundenverhalten
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Lonsee und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Abgrenzungskriterien lässt sich für das Vorhaben in Lonsee folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 6):

/// Zone I:	Lonsee	5.240 Einwohner
/// Zone II:	Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten, Neenstetten	5.110 Einwohner
/// Gesamt:		10.350 Einwohner. ¹²

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmitteldiscounter kann wie folgt begründet werden:

- /// **Zone I** des Einzugsgebietes wird durch die Gemeinde Lonsee selbst gebildet. Dort ist aufgrund der zentralen Lage des Projektstandortes und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit der höchsten Einkaufsorientierung an den Standort zu rechnen.

¹²

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2024.

info@gma.biz / www.gma.biz

Zone II des Einzugsgebietes umfasst die südlich gelegene Gemeinde **Westerstetten** sowie die östlich von Lonsee situierten Gemeinden **Weidenstetten, Neenstetten, Holzkirch** und **Breitingen**. Hier ist nur ein rudimentäres Angebot im Nahrungs- und Genussmittel-sektor vorhanden. Als wesentliche Anbieter sind hier der Dorfladen in Neenstetten sowie das kleine Lebensmittelgeschäft (inkl. Bäckerei) in Westerstetten zu nennen. Vor diesem Hintergrund besteht auch von diesen Gemeinden eine Einkaufsorientierung in Richtung Lonsee.

Die nördlich von Lonsee gelegene Gemeinde Amstetten ist nicht Teil des Einzugsgebietes. Hier ist mit dem Netto-Markt bereits ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, sodass von Amstetten nur geringe Kundenbeziehungen zu dem geplanten Lebensmitteldiscounter bestehen werden.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus ist nicht in nennenswertem Umfang mit weiteren Kundenzuführeffekten an den Planstandort zu rechnen. Dies begründet sich zum einen durch die Lage des Standortes abseits der regionalbedeutsamen Bundesstraße 10 sowie andererseits durch die Wettbewerbsstandorte in Dornstadt, Langenau und Geislingen a. d. Steige.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.864.¹³

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Lonsee, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.930.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau** zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Lonsee bei 101,5 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den übrigen Kommunen im Einzugsgebiet werden Werte zwischen 99,6 (Breitingen) und 112,4 (Holzkirch) erreicht.

Für das Einzugsgebiet ist von folgenden Kaufkraftpotenzialen im Nahrungs- und Genussmittelbereich anzugehen:

Tabelle 3: Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Zone	Gemeinde	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €
I	Lonsee	15,6
II	Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten, Neenstetten	15,9
I-II	Insgesamt	31,5

GMA-Berechnungen 2025, ca.-Werte, Abweichungen durch Rundungen möglich.

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Zusätzlich wird ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Dieser Umsatzanteil wird im Rahmen der Umsatzprognose nachfolgend berücksichtigt.

3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilskonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Gesamtvorhaben 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 Marktanteilskonzeptes die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem jeweiligen Gesamtumsatz des Vorhabens.

Das Marktanteilskonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Realisierung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Folgender Umsatz lässt sich für den geplanten **Lebensmitteldiscounter mit 800 m² VK** in der Gemeinde Lonsee anhand des Marktanteilskonzeptes ermitteln:¹⁵

Tabelle 4: Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit 800 m² VK anhand des Marktanteilskonzeptes

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	15,6	20	3,1	0,6 – 0,7	3,7 – 3,8	72
Zone II	15,9	5 - 10	1,2	0,2 – 0,3	1,4 – 1,5	28
Einzugsgebiet insgesamt	43,9		4,3	0,9	5,2	100

* Der Umsatzanteil im Nichtlebensmittelbereich variiert bei Lebensmitteldiscountern zwischen 15 und 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den projektierten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² am Standort „Eberlesweg“ eine **Umsatzerwartung von ca. 5,2 €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,3 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,9 Mio. € auf Non-food-Randsortimente.

¹⁴ 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.

¹⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 800 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von rd. 6.500 € / m² VK. Damit ist für den geplanten Lebensmitteldiscounter in Lonsee von einer für diesen Betriebstyp durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen.¹⁶

Rd. 72 % des Umsatzes des geplanten Lebensmitteldiscounters stammt dabei aus der Standortkommune Lonsee selbst. 28 % fließen aus der Zone II (Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten, Neenstetten) an den Standort zu.

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):

„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.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

-  Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinde Lonsee (Zone I) sowie die südlich und östlich von Lonsee gelegenen Kommunen Westerstetten, Weidenstetten, Neenstetten, Holzkirch und Breitingen, welche die Zone II bilden.
-  Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft ist festzustellen, dass etwa 72 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Lonsee selbst stammen. Etwa 28 % des Umsatzes fließen aus der Zone II an den Standort zu.

Es stammen somit **72 % des Umsatzes aus Lonsee** selbst. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

¹⁶ Die Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters bewegt sich im Durchschnitt zwischen 4.500 € / m² VK und 7.500 € / m² VK. (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16.

IV. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen 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. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Betriebe, welche Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des geplanten Betriebstyps der geplanten Verkaufsflächengröße, des Standortes und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbssituationen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden vielmehr sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte).

Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Lonsee

In **Lonsee** wird die Angebotssituation im Wesentlichen durch den **Rewe-Markt Michalik**, welcher südlich an den Projektstandort angrenzt, geprägt. Der Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² auf. In der Vorkassenzonen sind eine Bäckerei (Bäckerei Schwarz) sowie eine Metzgerei (Metzgerei Heußler) ansässig. Der Markt präsentiert sich als leistungsfähiger Anbieter, der über eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung sowie eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätzen verfügt.

Neben dem Rewe-Markt sind in der Gemeinde Lonsee weitere kleinteilige Anbieter von Lebensmitteln vorhanden. Sie konzentrieren sich dabei überwiegend auf den Hauptort Lonsee. Hier sind neben Lebensmittelhandwerkern (zwei Bäckereien, Metzgerei), ein Mühlenladen sowie ein kleiner Bioladen (Albgärtle) etabliert. Im südwestlich vom Hauptort liegenden Teilort Luizhausen ist darüber hinaus noch auf einen Tankstellenshop im Gewerbegebiet hinzuweisen. In den übrigen Teilorten ist kein nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden.

Insgesamt beläuft sich das **jährliche Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich** in Lonsee auf ca. **9,5 Mio. €**.

Bei einer Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** je 1.000 EW im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist festzustellen, dass in Lonsee ein unterdurchschnittlicher Wert vorliegt. Für Lonsee mit ca. 5.240 Einwohnern¹⁷ errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 344 m² VK / 1.000 EW.

¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2024.

Dieser Wert liegt unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 441 m² VK / 1.000 EW¹⁸.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der **Zentralitätskennziffer** im Lebensmittelbereich wieder. Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Für den Lebensmittelbereich beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Lonsee:

ca. 9,5 Mio. €	:	ca. 15,6 Mio. €	=	ca. 61 %
(Umsatz in Lonsee)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Lonsee)		(Zentralität)

Der **Zentralitätswert** von **ca. 61 %** zeigt an, dass über ein Drittel des in Lonsee vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Nahrungs- und Genussmittelbereich an andere Standorte (u. a. Dornstadt, Langenau, Geislingen a. d. Steige) abfließt.

Aus den Daten zu den Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Lonsee wird ersichtlich, dass die Nahversorgung derzeit in erster Linie durch den Lebensmittelvollsortimenter Rewe sichergestellt wird. Im **Discountbereich** ist jedoch **kein Angebot** vorhanden. Ein Teil der vorhandenen Kaufkraft fließt daher an andere Standorte ab. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte das vorhandene Angebot ergänzt und ein Teil der Kaufkraft wieder zurück nach Lonsee geholt werden. Durch den Standortverbund der beiden Märkte könnte in Lonsee ein zentraler Versorgungsschwerpunkt entstehen, der für die in Halzhausen sowie Lonsee lebende Bevölkerung fußläufig erreichbar ist.

1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

In den angrenzenden Städten und Gemeinden stellen sich die Versorgungsstrukturen wie folgt dar (vgl. hierzu Karte 5):

- Im nördlich gelegenen **Amstetten** (ca. 7 km entfernt) wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich insbesondere durch den im südlichen Siedlungsbereich gelegenen Netto Lebensmitteldiscounter geprägt.
- Im südlich gelegenen **Westerstetten** (ca. 5 km entfernt) ist nur eine rudimentäre Grundversorgung, bestehend aus einem Getränkemarkt sowie einem kleinen Lebensmittelgeschäft (Bäckerei Frischemarkt Fries), vorhanden. Die Einwohner von Westerstetten sind deshalb beim Lebensmitteleinkauf auf auswärtige Einkaufsstandorte ausgerichtet, darunter die Gemeinde Lonsee.
- Auch in der nordöstlich gelegenen Gemeinde **Weidenstetten** (ca. 8 km entfernt) ist mit einer Metzgerei ebenfalls nur ein rudimentäres Grundversorgungsangebot vorhanden.

¹⁸

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstituts (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden der nicht-organisierte Lebensmitteleinzelhandel (u. a. kleine Biomärkte, ethnische Lebensmittelmärkte, Hofläden), Spezialgeschäfte (u. a. Weinhandlungen, Feinkostgeschäfte), Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 441 m² VK / 1.000 EW festhalten.

- / In der Gemeinde **Neenstetten** ist neben einer Metzgerei auch ein Dorfladen („Dorfladen Neenstetten“) ansässig. Der Markt befindet sich in einer neuen Immobilie im südwestlichen Siedlungsbereich von Neenstetten. Der Markt wurde im Jahr 2015 eröffnet.
- / Im weiteren Umland ist auf die breite Angebotspalette im Mittelzentrum **Geislingen a. d. Steige** hinzuweisen. Hier ist mit zwei großen Supermärkten der Firmen Kaufland und Edeka, einem Supermarkt (Rewe), 5 Lebensmitteldiscountern (2x Lidl, Aldi, Netto, Norma) sowie einem Biomarkt (denn's) ein umfassendes Angebot vorhanden.
- / Im südlich gelegenen **Dornstadt** besteht mit einem Supermarkt (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl) v. a. im Discountsegment ein attraktives Angebot. Über die B 10 ist Dornstadt zudem in wenigen Fahrminuten erreichbar.
- / Im südöstlich gelegenen **Langenau** sind ein großer Supermarkt der Fa. Kaufland, ein Edeka Supermarkt sowie 4 Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Norma, Netto) etabliert. Hervorzuheben ist hier die Fachmarktagglomeration an der Benzstraße (autokundenorientierter Standort), wo neben drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Netto, Norma) und einem Getränkemarkt auch diverse Anbieter aus dem Nichtlebensmittelbereich (u. a. dm, Drogerie Müller, Fressnapf, Takko, Kik, Action, Tedi) ansässig sind. Im Umfeld der Fachmarktagglomeration ist darüber hinaus ein Lidl Lebensmitteldiscounter situiert.

Weitere Lebensmittelmärkte befinden sich in **Beimerstetten** (Netto) und **Gerstetten** (Edeka, Netto, Norma).

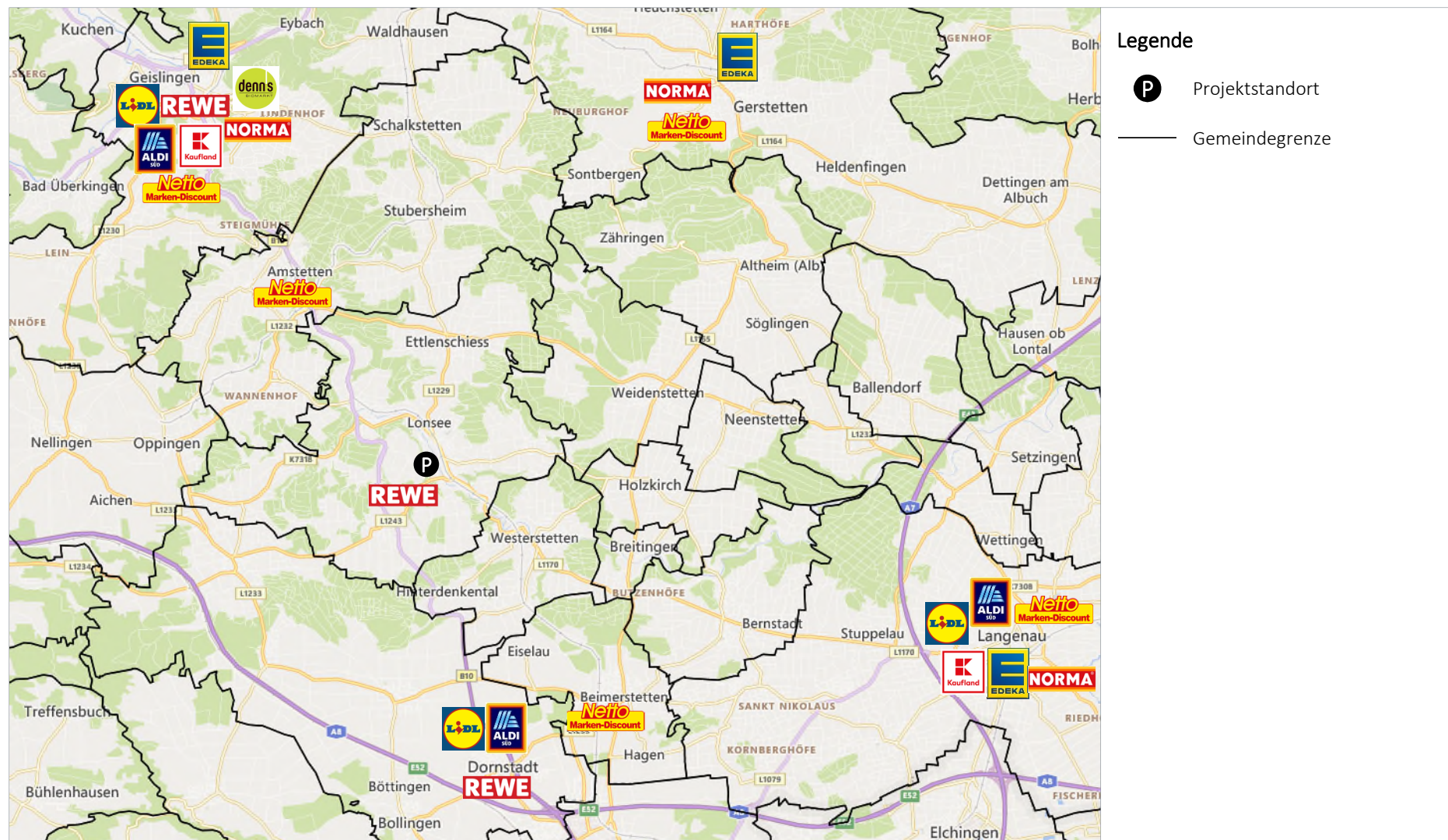
Tabelle 5 und Karte 6 stellen die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Umland dar.

Tabelle 5: Strukturprägende Anbieter im Umland (> 400 m² VK)

Stadt	Straße	Anbieter	Betriebstyp	VK in m²	Fahrdistanz in Min
Amstetten	Hauptstraße	Netto	Discounter	800 – 1.200	9
Beimerstetten	Einsteinstraße	Netto	Discounter	< 800	10
Dornstadt	Zur alten Chaussee	Rewe	Supermarkt	1.200 – 2.500	13
	Lerchenbergstraße	Lidl	Discounter	800 – 1.200	13
	Lerchenbergstraße	Aldi	Discounter	800 – 1.200	13
Merklingen	Nellinger Straße	Netto	Discounter	< 800	16
Gerstetten	Osterstraße	Edeka	Supermarkt	1.200 – 2.500	19
	Daimlerstraße	Netto	Discounter	800 – 1.200	20
	Karlstraße	Norma	Discounter	< 800	20

Fortsetzung übernächste Seite

Karte 6: Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum (> 400 m² VK)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2025

Stadt	Straße	Anbieter	Betriebstyp	VK in m²	Fahrdistanz in Min
Geislingen an der Steige	Ledergasse	denn's Biomarkt	Biomarkt	< 800	17
	Bahnhofstraße	Rewe	Supermarkt	1.200 – 2.500	20
	Bahnhofstraße	Lidl	Discounter	1.200 – 2.500	20
	Neuwiesenstraße	Kaufland	Großer Supermarkt	> 2.500	21
	Neuwiesenstraße	Aldi	Discounter	800 – 1.200	21
	Neuwiesenstraße	Lidl	Discounter	< 800	21
	Heidenheimer Straße	Edeka	Großer Supermarkt	1.200 – 2.500	21
	Steinbeisstraße	Norma	Discounter	< 800	23
	Gartenstraße	Netto	Discounter	800 – 1.200	13
Langenau	Olgastraße	Kaufland	Großer Supermarkt	1.200 – 2.500	20
	Angertorstraße	Edeka	Supermarkt	800 – 1.200	20
	Benzstraße	Aldi	Discounter	800 – 1.200	21
	Benzstraße	Lidl	Discounter	800 – 1.200	21
	Benzstraße	Norma	Discounter	800 – 1.200	21
	Benzstraße	Netto	Discounter	< 800	21

GMA-Zusammenstellung 2025

1.3 Fazit der Wettbewerbssituation

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wettbewerbssituation in Lonsee selbst als moderat einzustufen ist. Mit dem Rewe Supermarkt ist ein moderner Vertreter des Betriebstyps „Supermarkt“ vorhanden. Im Lebensmitteldiscountsegment ist jedoch noch kein Anbieter vorhanden. Sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch der Zentralitätswert im Nahrungs- und Genussmittelbereich machen deutlich, dass in Lonsee noch ein Entwicklungspotenzial im Lebensmittelbereich besteht.

Im näheren Umland ist nur eine wenig intensive Wettbewerbssituation vorhanden. Wichtigster Wettbewerber stellt hier der in Amstetten ansässige Netto-Markt dar. Die anderen relevanten Wettbewerbsstandorte (Dornstadt, Langenau, Geislingen a. d. Steige) befinden sich in einer Fahrdistanz von 10 bis 20 Minuten. Als wichtigste Wettbewerbsstandorte sind Dornstadt und Langenau (Stichwort: Fachmarkttagglomeration) zu nennen. Geislingen spielt aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit verbunden mit den topographischen Bedingungen und der Lage der Lebensmittelmärkte innerhalb des Stadtgebietes eine geringere Rolle.

2. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei 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.

2.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter in Lonsee werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der projektierte Lebensmitteldiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmitteldiscounter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte). Die Umsatzzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland betreffen, da durch die Ansiedlung des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ in Lonsee Kaufkraft, die bisher an andere Standorte geflossen ist (v. a. nach Dornstadt, Langenau und z. T. Geislingen a. d. Steige), zurückgewonnen und in Lonsee gebunden werden kann (sog. Rückholeffekte).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter mit insgesamt 800 m² VK zu erwarten:


Tabelle 6: Prognose der Umsatzzumverteilungen durch den geplanten Lebensmitteldiscounter in Lonsee mit 800 m² VK

Umsatzzumlenkungen	Umsatzzumverteilungseffekte in Mio. €
/// Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet <ul style="list-style-type: none"> ▪ davon gegenüber Anbietern in Lonsee (Zone I) ▪ davon gegenüber Anbietern in Zone II (v. a. Westerstetten, Neenstetten) 	1,1 – 1,2 1,0 – 1,1 0,1
/// Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Dornstadt, Amstetten, Langenau, Geislingen a. d. Steige)	3,1 – 3,2
/// Umsatz Lebensmitteldiscounter im Lebensmittelbereich	4,3
/// Umsatzzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich	0,9
/// Umsatz Lebensmitteldiscounter insgesamt	5,2

Quelle: GMA-Berechnungen 2025


2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen sind im Untersuchungsraum folgende **wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:


-  In **Lonsee (Zone I)** kann ein Teil der bisher an andere Standorte abfließenden Kaufkraft wieder zurück in die Gemeinde geholt werden. Dennoch wird ein beträchtlicher Teil der Umsatzzumlenkungen innerhalb des Einzugsgebietes gegenüber den Anbietern in der Standortkommune umverteilt werden. Hier ist mit Umsatzzumverteilungen i. H. v. ca. 1,0 – 1,1 Mio. € zu rechnen. Daraus lässt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 % ermitteln.

Mit dem benachbarten Rewe-Markt bestehen dabei die größten Sortimentsüberschneidungen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang die hohe Wettbewerbsfähigkeit des Marktes herauszustellen. Der Markt wurde vor wenigen Jahren modernisiert und erweitert, sodass er über gute Rahmenbedingungen verfügt. Zum anderen gehört der geplante Lebensmitteldiscounter einem anderen Betriebstyp an. Während es sich bei dem Rewe-Markt um einen „Supermarkt“ handelt, soll am Projektstandort ein „Lebensmitteldiscounter“ angesiedelt werden. Beide Betriebstypen unterscheiden sich in ihrer Sortimentsbreite- und -tiefe sowie in ihrer Preisstruktur. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die beiden Lebensmittelmärkte z. T. auch ergänzen werden. Insgesamt wird der Standortbereich „Eberlesweg“ durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an Attraktivität gewinnen, von der auch der Rewe-Markt durch Kundenzuführungseffekte profitieren wird. Eine Aufgabe des Rewe-Marktes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist daher ausgeschlossen.

Geringere Auswirkungen werden sich bei den kleinteiligen Anbietern (Bäckereien, Metzger, Mühlenladen, Bioladen) einstellen, da diese im Vergleich zum Rewe-Markt eine geringere Konzeptüberschneidung mit dem Planobjekt aufweisen.

-  In der **Zone II** des Einzugsgebietes wird ein Umsatzanteil von ca. 0,1 Mio. € umverteilt. Hieraus ergibt sich eine Umsatzzumverteilungsquote von insgesamt ca. 4 – 5 %. In der Gemeinde Neenstetten wird von den Umsatzzumverteilungseffekten partiell der dort ansässige Dorfladen tangiert. Gegenüber diesem Markt liegt die Umsatzzumverteilungsquote mit ca. 6 % etwas höher. In der Gemeinde Westerstetten bewegt sich die Umsatzzumverteilungsquote mit ca. 4 % auf einem etwas niedrigeren Niveau. Das Sortiment der hier vorhandenen Anbieter (Frischemarkt sowie Getränkemarkt) überschneidet sich mit dem Angebot im geplanten Lebensmitteldiscounter in etwas geringerem Umfang.

Vor diesem Hintergrund sind auch die in der Zone II ausgelösten Umsatzzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen. Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen oder der Funktion der Ortsmitten sind nicht zu befürchten.

-  Darüber hinaus wird mit ca. 3,1 – 3,2 Mio. € ein recht großer Teil des perspektivischen Umsatzes **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilungswirksam werden. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Rückholeffekte bisher an dort gelegene Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft. Von den Umsatzzumverteilungseffekten werden insbesondere die in Amstetten, Dornstadt und Langenau ansässigen Wettbewerbsbetriebe tangiert. In der Gemeinde **Amstetten** ist mit Umsatzzumverteilungen i. H. von ca. 0,2 –

0,3 Mio. € zu rechnen. Hieraus resultiert eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 %. Die Umsatzumverteilungseffekte gehen zu Lasten des im südlichen Siedlungsbereich ansässigen Netto-Marktes. Allerdings bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte noch in einem wettbewerbsüblichen Maß. Eine Aufgabe von Netto in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Lonsee ist damit nicht zu erwarten.

Gegenüber Anbietern in **Dornstadt** errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 – 6 %. Hier sind v. a. die betriebstypengleichen Anbieter Aldi und Lidl von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen.

Gegenüber den in **Langenau** ansässigen Wettbewerbern errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 %. Hier sind ebenfalls v. a. die Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Norma) von den Umverteilungswirkungen betroffen. Sie sind alle innerhalb bzw. im Umfeld der Fachmarktagglomeration an der Benzstraße situiert.

Gegenüber den Wettbewerbern in **Geislingen a. d. Steige** bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit der Märkte durch die hohe Verkehrsbelastung sowie die topografische Situation in Geislingen a. d. Steige ist davon auszugehen, dass die Kunden aus dem Einzugsgebiet die anderen Wettbewerbsstandorte dem Angebot in Geislingen a. d. Steige vorziehen.

Gegenüber den Anbietern im **weiteren Umland** (z. B. Gerstetten, Beimerstetten) ergeben sich ebenfalls sehr geringe wettbewerbliche Effekte (max. 2 %).

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes sind als normale wettbewerbliche Wirkungen einzustufen sind. Betriebsschließungen und damit eine Schädigung der Nahversorgungsstruktur durch das Vorhaben in Lonsee sind nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen kann daher auch außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.

■ Im **Nonfoodbereich** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt ca. 0,9 Mio. €) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, also in erster Linie die o. g. großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Supermärkte) und Fachmärkte betroffen sein werden. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Zwar wird der benachbarte Rewe-Markt deutliche Umsatzeinbußen erfahren, sie werden dennoch nicht zu einer Schließung des Betriebes führen. Vielmehr kann der Rewe-Markt durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes, der einem anderen Betriebstyp angehört, in Form von Kundenzuführungseffekten profitieren. Kunden, die bislang nicht bei Rewe eingekauft haben, werden zu einem gewissen Anteil zukünftig den Einkauf in dem geplanten Lebensmitteldiscounter auch mit einem Besuch bei Rewe verbinden. Im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II) resultieren aus dem Vorhaben nur wettbewerbliche Effekte; der Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 % wird hier nicht überschritten. Betriebsaufgaben in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens sind hier nicht zu erwarten. Auch außerhalb des Einzugsgebietes sind keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters kann die Grundversorgung in Lonsee in qualitativer und quantitativer Hinsicht verbessert und langfristig gesichert werden. Aufgrund der Angebotslücke im Lebensmitteldiscountsegment fließt derzeit ein wesentlicher Teil der Kaufkraft an andere Standorte (v. a. Dornstadt und Langenau) ab.

3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und 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 Ansiedlungsgemeinde 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.“

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Lonsee hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Die **Grundversorgung** der Bevölkerung in **Lonsee** wird derzeit durch den Rewe-Markt, der ebenfalls am „Eberlesweg“ angesiedelt ist, sichergestellt. Während im Lebensmittelvollsortimentsbereich damit ein umfassendes Angebot in Lonsee vorhanden ist, fließt im Discountsegment aufgrund des Fehlens eines entsprechenden Anbieters ein Großteil der Kaufkraft an andere Standorte ab. Mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters könnte somit die Kaufkraft wieder in Lonsee gebunden und damit die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich nochmals deutlich verbessert werden.
- Innerhalb der Gemeinde **Lonsee** (Zone I) belaufen sich die durch die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf ca. 10 – 11 %. Der Schwellenwert, ab dem mit schädlichen städtebaulichen Effekten (Betriebsschließungen) zu rechnen ist, wird leicht überschritten. Der südlich des Projektstandortes ansässige Rewe-Markt ist jedoch als leistungsfähiger Wettbewerber einzustufen. Zudem sind mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypenzugehörigkeit nur begrenzte Sortimentsüberschneidungen vorhanden. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ergeben sich Agglomerationswirkungen, von denen auch der Rewe-Markt profitieren kann. Insgesamt sind daher schädliche Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Lonsee auszuschließen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, vielmehr wird sie durch das Vorhaben weiter verbessert.
- In der **Zone II** des Einzugsgebietes errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von max. ca. 6 %. Die Umsatzumverteilungseffekte gehen dabei überwiegend zu Lasten des in Neenstetten ansässigen Dorfmarktes sowie des kleinen Lebensmittelgeschäftes in der Gemeinde Weidenstetten. Allerdings liegen auch hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen vor, so dass diese Betriebe von dem Vorhaben in geringerem Umfang tangiert werden. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind somit als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu Betriebsaufgaben führen werden. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind damit auch in den Kommunen der Zone II nicht zu erwarten.
- An allen anderen Standorten **außerhalb des Einzugsgebietes** (z. B. Amstetten, Dornstadt, Langenau, Geislingen a. d. Steige) bewegen sich die Umsatzumlenkungen mit max. ca. 7 % auf einem niedrigen bis moderaten Niveau. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung auszuschließen.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

V. Bewertung des Agglomerationsgebotes

Im Hinblick auf Einzelhandelsagglomerationen trifft der **Regionalplan Donau-Iller 2024** in Plansatz B IV 2 folgende Aussagen:



„Z (8) Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).“

Dieser Plansatz wird in der **Begründung** näher erläutert:

„Zu Z (8):

Mehrere Einzelhandelsbetriebe können raumbedeutsame Wirkungen entfalten, wenn diese in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Agglomerationen können entstehen, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe errichtet werden sollen oder wenn zu bestehendem Einzelhandel weiterer Einzelhandel hinzutritt bzw. Erweiterungen vorgesehen sind. Agglomerationen sind hinsichtlich ihrer raumordnerischen Steuerung regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten gleichzusetzen. Zur Auslegung der Mindestanzahl von Einzelhandelsbetrieben, die von diesem Plansatz erfasst werden, sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern bzw. der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 heranzuziehen. Der ‚räumlich-funktionale‘ Zusammenhang zielt darauf ab, dass die Einzelhandelsbetriebe räumlich nahe beieinander liegen und gleichzeitig einen funktionalen Zusammenhang aufweisen.“

Durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters am Standort Eberlesweg wird eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes B IV. 2. Z (8) des Regionalplans Donau-Iller 2024 entstehen. Der geplante Lebensmitteldiscounter wird unmittelbar an den bestehenden Rewe-Markt angrenzen. Bei beiden Betrieben handelt es sich um Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel), so dass Kundenaustauschbeziehungen zwischen dem Lebensmitteldiscounter und Rewe wahrscheinlich sind. Beide Märkte bilden damit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind aus diesem Grund als Agglomeration anzusehen. Daraufhin sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen.

-  Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass mögliche Kopplungseffekte, die aus der Nachbarschaft zum Rewe-Markt resultieren, bereits bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und bei der Berechnung der Marktanteile berücksichtigt wurden. Der geplante Lebensmitteldiscounter entfaltet nur eine begrenzte überörtliche Bedeutung. Das Einzugsgebiet umfasst neben der Gemeinde Lonsee die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden Weidenstetten, Neenstetten, Holzkirch, Breitingen und Westerstetten. Es handelt sich jeweils um kleine Gemeinden, die über keine bzw. nur begrenzte eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen. Die Umsätze von außerhalb der Gemeinde Lonsee liegen bei ca. 28 %. Das Kongruenzgebot wird auch bei Berücksichtigung von Agglomerationseffekten eingehalten.
-  Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen sind auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte nicht zu erwarten. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lonsee wird durch damit verbundene Kaufkraftrückholungseffekte nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion von Lonsee sowie den Kommunen im Untersuchungsraum führen.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort „Eberlesweg“ im Übergangsbereich zwischen Halzhausen und Lonsee mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m². /// Der Planstandort selbst ist geprägt durch seine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes. Er ist allen Ortsteilen gleichermaßen gut zu erreichen. Östlich des Projektstandortes befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet, von dem aus der Standort fußläufig zu erreichen ist. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in fußläufiger Distanz.
Rechtsrahmen	/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Lonsee	<ul style="list-style-type: none"> /// Doppel-Kleinzentrum mit Amstetten in der in der Region Donau-Iller /// rd. 5.240 Einwohner (seit 2014 deutliches Bevölkerungswachstum von ca. 10 % sowie positive Bevölkerungsprognose bis 2035) /// Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird derzeit im Wesentlichen durch den Rewe-Markt (inkl. Bäckerei und Metzgerei) geprägt, welcher im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes ansässig ist. Bei dem übrigen Angebot handelt es sich um kleinteilige Betriebe (Bäckereien, Metzgerei, Bioladen, Mühlenladen) ▪ Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters kann die Grundversorgungssituation in Lonsee weiter verbessert und bisher an andere Standorte außerhalb der Kommune abfließende Kaufkraft wieder zurück nach Lonsee geholt werden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinde Lonsee (Zone I) sowie die östlich gelegenen Kommunen Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten und Neenstetten (Zone II). /// Einwohnerpotenzial: ca. 10.350 Personen /// Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel): ca. 31,5 Mio. €, davon ca. 15,6 Mio. € in Zone I, und ca. 15,9 Mio. € in Zone II
Umsatzprognose	/// Gesamtumsatzleistung des geplanten Lebensmitteldiscounters bei ca. 800 m ² : ca. 5,2 Mio. €, davon ca. 4,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Lonsee 10 – 11 % /// Amstetten 7 % /// Neenstetten 6 % /// Westerstetten 4 % /// Dornstadt 5 – 6 % /// Langenau 3 % /// Geislingen a. d. Steige n. n. /// sonstige Standorte (z. B. Beimerstetten, Gerstetten) max. 2 %

Konzentrationsgebot	<p>Derzeit wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Lonsee von dem ansässigen Rewe-Markt geprägt. Bei dem Markt handelt es sich um einen leistungsfähigen Wettbewerber mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächen-dimensionierung. Im Lebensmitteldiscountsegment ist durch das Fehlen eines Anbieters jedoch eine Versorgungslücke zu konstatieren. Hier fließt ein beträchtlicher Anteil der in Lonsee vorhandenen Kaufkraft an umliegende Standorte, v. a. nach Dornstadt und Langenau ab. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte diese Kaufkraft wieder am Standort Lonsee gebunden werden. Zusammen mit dem Rewe-Markt könnte am Standort „Eberlesweg“ ein zentraler Versorgungsstandort für die Gemeinde entstehen.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Projektstandort befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Holzhausen und dem Kernort Lonsee am Standort „Eberlesweg“. Östlich des Projektareals schließt sich ein ausgedehntes Wohnquartier an. Südlich des Projektstandortes ist der Rewe-Markt ansässig. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht in fußläufiger Distanz. Von den umliegenden Wohnquartieren kann der Standort fußläufig erreicht werden. Durch seine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes weist der Standort auch für die Bewohner der peripher gelegenen Ortsteile eine gute Erreichbarkeit auf. Zusammen mit dem benachbarten Rewe-Markt kann in der Gemeinde Lonsee ein zentraler Versorgungsstandort entstehen und dadurch die Grundversorgung der Bevölkerung langfristig gesichert werden.</p> <p>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinde Lonsee (Zone I) sowie die östlich gelegenen Kommunen Westerstetten, Breitingen, Holzkirch, Weidenstetten und Neenstetten (Zone II). 72 % des perspektivischen Umsatzes des Lebensmitteldiscounters werden aus Lonsee selbst stammen. Etwa 28 % fließen aus der Zone II zu. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert von mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich wird damit erreicht.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
Beeinträchtigungs- verbot	<p>In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass sowohl in Lonsee (Zone I) als auch im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II) sowie außerhalb des Einzugsgebietes die verbrauchernahe Versorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen. Das Beeinträchtungsverbot wird durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht verletzt.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</p>
Agglomerations- gebot	<p>Der am Standort Eberlesweg in Lonsee geplante Lebensmitteldiscounter wird mit dem südlich direkt angrenzenden Rewe-Markt eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz B IV 2 Z (8) des Regionalplanes Donau-Iller 2024 bilden. Im Rahmen der Marktanteilsbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund resultierenden Kundenzuführungseffekte bereits berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann jedoch festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot auch bei einer gemeinsamen Betrachtung beider Märkte eingehalten wird.</p>

GMA-Zusammenstellung 2025

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Lonsee und zentralörtliche Struktur	9
Karte 2:	Siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinde Lonsee	10
Karte 3:	Mikrostandort „Eberlesweg“	15
Karte 4:	Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes am „Eberlesweg“	16
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters in Lonsee	19
Karte 6:	Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum (> 400 m² VK)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	6
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich	8
Tabelle 3:	Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	20
Tabelle 4:	Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit 800 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes	21
Tabelle 5:	Strukturprägende Anbieter im Umland (> 400 m² VK)	25
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch den geplanten Lebensmitteldiscounter in Lonsee mit 800 m² VK	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters am Eberlesweg	7
--------------	--	---