

## Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversor- gungsstandortes im Bereich „Auct- feld-Ost“ für die Gemeinde Wört

AUFTRAGGEBER: Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG,  
Tuningen

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

Ludwigsburg, den 11.11.2025

# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## 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 auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



**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
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen und Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort Wört	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
2.1 Relevante Strukturen in Wört	11
2.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen	12
3. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes	13
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>14</b>
1. Mikrostandort „Auchtfeld-Ost“	14
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	16
3. Bewertung des Integrationsgebotes	16
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>18</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3. Umsatzprognose	21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	23
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>24</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	24
1.1 Methodik	24
1.2 Umsatzumlenkungen	24
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen des Vorhabens von Netto	25
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	27
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	28
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>29</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

In der Gemeinde Wört (Ostalbkreis) sichert langjährig der kleinflächige Anbieter nah & gut im Rotach-Center am Weiherwehr an zentraler Stelle zwischen den beiden Siedlungsteilen die örtliche Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses im Verbund mit einer Bäckerei sowie einem Dienstleistungsbetrieb (Friseur) und Ärzten im Obergeschoss. Vormalig waren auch eine Metzgerei und eine SB-Filiale der Kreissparkasse Ostalb ansässig. Diese Räumlichkeiten stehen allerdings aktuell leer. Ursprünglich (Juni 2023) sollte der nah & gut-Markt durch eine gebäudeinterne Umstrukturierung modernisiert und von ca. 400 m<sup>2</sup> VK auf ca. 800 m<sup>2</sup> VK erweitert werden<sup>1</sup>. Dies hat sich aber als nicht umsetzbar erwiesen.

Der Markt entspricht aufgrund der kleinen Fläche nicht den gestiegenen (Kunden-)Anforderungen an eine zeitgemäße Einkaufsstätte. Nach Angaben der Gemeinde Wört wird der Markt Ende Februar 2026 geschlossen<sup>2</sup>. Um die Nahversorgungssituation in Wört perspektivisch dennoch zu sichern, ist die Ansiedlung eines Netto-Discounters im Urbanen Gebiet (MU) „Auchtfeld-Ost“ angrenzend an das vorhandene Wohngebiet Auchtfeld II bzw. das geplante Wohngebiet „Auchtfeld III“<sup>3</sup> vorgesehen. Die bereits damals bestehende Planung von Netto wurde seitens des Gemeinderates i.S. der Sicherung des Marktes in zentraler Lage zwischen den Siedlungsbereichen nicht weiterverfolgt.

Die aktuellen Planungen von Netto legen eine Verkaufsfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup> VK<sup>4</sup> zzgl. einer Bäckerei mit (Außen-)Gastronomie (ca. 100 m<sup>2</sup>)<sup>5</sup> zugrunde. In der geplanten Dimensionierung ist der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauGB einzustufen; diese sind regelmäßig außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gilt es zu untersuchen, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung in Wört oder in den Nachbarkommunen erwarten lässt. Darüber hinaus sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Beurteilung des Makrostandortes Wört sowie Bewertung des Mikrostandortes „Auchtfeld-Ost“






<sup>1</sup> Quelle: Schwäbische Zeitung vom 29.06.2023: <https://www.schwaebische.de/regional/ostalbwuert/nah-und-gut-laden-in-woert-wird-vergroessert-1725784>

<sup>2</sup> Homepage der Gemeinde Wört, [https://www.gemeinde-woert.de/rathaus-service/aktuelles-bekanntmachungen/neuigkeiten/48/netto-fasst-fuss-in-der-gemeinde-woert-und-sichert-nahversorgung-langfristig-vom-05.06.2025; abgerufen am 16.06.2025](https://www.gemeinde-woert.de/rathaus-service/aktuelles-bekanntmachungen/neuigkeiten/48/netto-fasst-fuss-in-der-gemeinde-woert-und-sichert-nahversorgung-langfristig-vom-05.06.2025;-abgerufen-am-16.06.2025)

<sup>3</sup> Bebauungsplan „Auchtfeld III“ – Gemeinderatssitzung vom 08.03.2023

<sup>4</sup> Inkl. Aufstellfläche für Backtheke, Regale und Lauffläche, zzgl. Verzehrereich

<sup>5</sup> Nach Angaben des Auftraggebers werden aktuell Gespräche bzgl. eine Verlagerung der „Virngrund-Bäckerei“ vom Standort Weiherwehr geführt.

- 
 Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- 
 Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wört und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- 
 Umsatzprognose
- 
 Ermittlung der Umsatzumverteilungen sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum
- 
 Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot).

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

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>6</sup>

- „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 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe*

<sup>6</sup> 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

*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<sup>7</sup> dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

### 3. Definitionen und 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.<sup>8</sup>

Die im Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum vorzufindenden **Betriebstypen**<sup>9</sup> werden folgendermaßen definiert:

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.500 m<sup>2</sup>, 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 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, 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.*

<sup>7</sup> Regionalplan 2035; am 03.09.2025 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen genehmigt.

<sup>8</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 413.

<sup>9</sup> GMA-Definitionen, auf Basis von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 408 f.).

### **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 m<sup>2</sup>, 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 %.<sup>10</sup>
- / 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 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.126 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.333 m<sup>2</sup> VK).<sup>11</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup> 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 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

<sup>10</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 76; GMA-Berechnungen.

<sup>11</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 77f.; GMA-Berechnungen.

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).

Bei dem in **Wört** geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Filiale der **Fa. Netto** und damit um den **Betriebstyp Lebensmitteldiscounter**.

Netto-Märkte sind Filialbetriebe mit standardisiertem Sortiment und ökonomischer Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Planobjekt in Wört wird es sich um eine für den Anbieter typische Filiale handeln, deren Angebotsspektrum sich nicht von anderen Netto-Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden wird.

Die Lebensmittelmärkte von Netto offerieren eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte, Molkereiprodukte, Nonfood-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen relativ hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Als sog. Softdiscounter führt Netto rund 5.000 Standardartikel<sup>12</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Netto führt auch wöchentlich wechselnde Aktionsartikel (sowohl bei Food als auch Nonfood); jedoch spielen bei Netto, anders als etwa bei Aldi, Lidl oder Norma, Aktionswaren aus den Bereichen Nonfood II (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Elektrogeräte) nur eine geringe Rolle. Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Nebensortimente liegt bei Netto-Märkten deutlich unter 10 %.

An den meisten Standorten wird das Angebot der Netto-Märkte durch eine fremd vermietete Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto als Nahversorger.

Im Bundesdurchschnitt der bestehenden Netto-Filialen liegt die Größe bei ca. 814 m<sup>2</sup> VK, und die Flächenleistung bei ca. 5.340 € je m<sup>2</sup> VK. Es ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 4,4 Mio. €.<sup>13</sup>

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem geplanten Netto-Lebensmittelmarkt um einen **Betrieb der Grundversorgung** handelt. Der Schwerpunkt des Marktes hinsichtlich des Sortiments als auch hinsichtlich des Umsatzes liegt eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. **Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche beträgt klar weniger 10 %.**

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.netto-online.de/unternehmen/index.chtm>.

<sup>13</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024 / 2025, S. 35; Angaben für 2023.

## II. Konzentrationsgebot

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

### 1. Makrostandort Wört

Zur Bewertung des Vorhabens sind folgende Rahmenbedingungen für den Makrostandort Wört herauszustellen:

**Tabelle 1: Wesentliche Standortmerkmale der Gemeinde Wört**

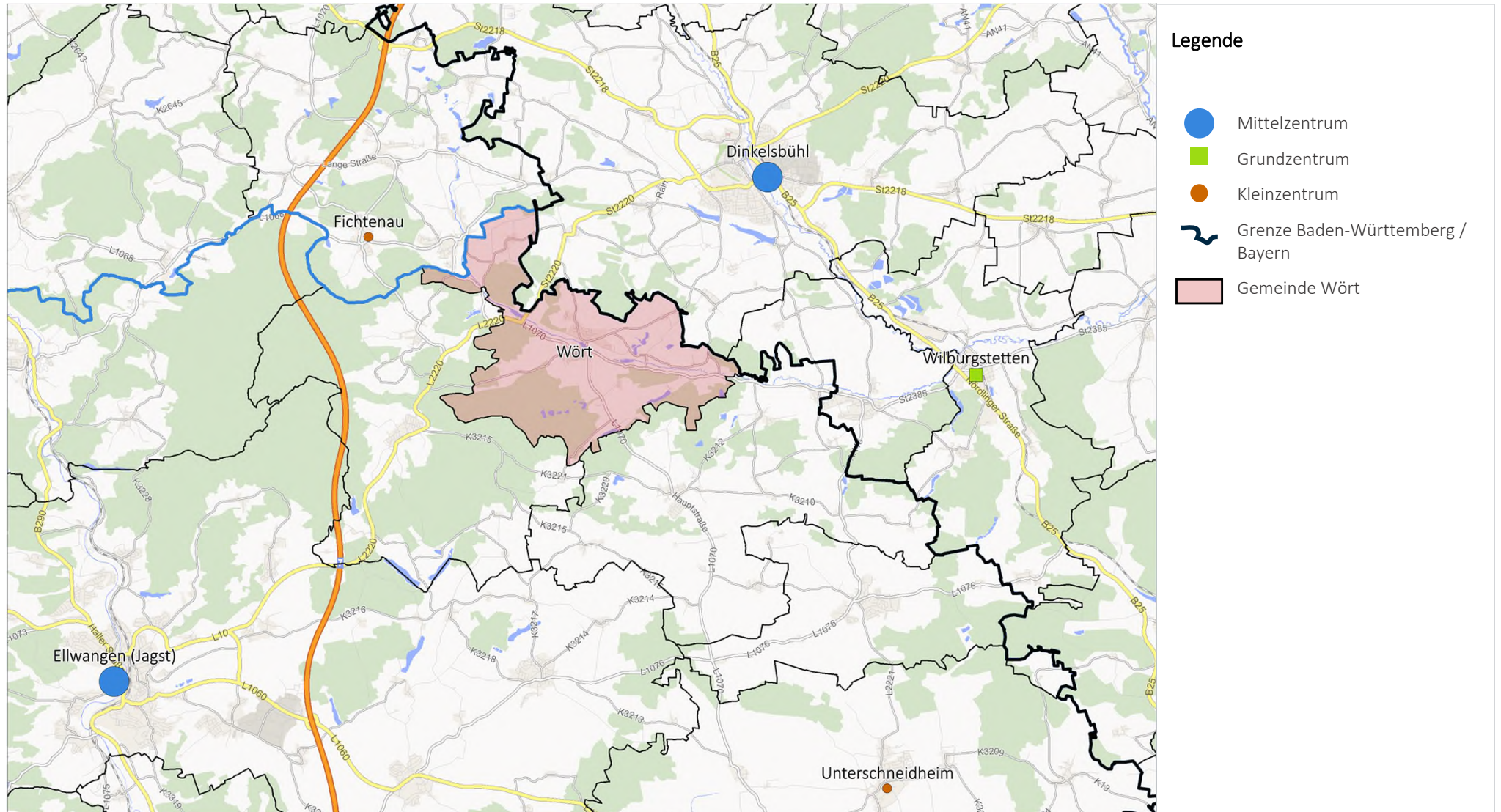
Standortkriterien	Merkmale Wört
<b>Räumliche Einordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Lage im Ostalbkreis im Nordosten der Region Ostwürttemberg an der Landesgrenze zu Bayern/Mittelfranken</li> <li>/// regionalplanerisch: keine zentralörtliche Funktion</li> <li>/// ländlicher Raum i.e.S. gemäß LEP 2002</li> <li>/// Westmittelfranken: Mittelzentrum Dinkelsbühl (7 km), Kleinzentrum Wilburgstetten (13 km); LK Schwäbisch Hall: Kleinzentrum Fichtenau (7 km); Ostalbkreis: Kleinzentrum Unterschneidheim (15 km), Mittelzentrum Ellwangen (ca. 17 km)</li> </ul>
<b>Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// durch Verlauf der Rotach zweigeteilter Kernort sowie 17 weitere Teilorte</li> </ul>
<b>Demographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// aktuell rd. 1.500 Einwohner<sup>14</sup></li> <li>/// leicht positive Entwicklung</li> <li>/// Bevölkerungsprognose: sehr positiv (vgl. Entwicklung Wohngebiet Auchtfeld III mit perspektivisch rd. 125 EW)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Landesstraßen als Verbindungsstraßen nach Dinkelsbühl, Ellwangen (bzw. zur BAB 7 Ellwangen)</li> <li>/// ergänzende Kreisstraßen im Gemeindegebiet (u. a. Anbindung der Ortsteile)</li> <li>/// ÖPNV: Regionalbuslinie</li> </ul>
<b>Wirtschaftsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ca. 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</li> <li>/// 1.883 Einpendlern stehen 513 Auspendlern gegenüber (+ 1.370 positiver Pendlersaldo)</li> <li>/// sehr positive Arbeitsplatzzentralität<sup>15</sup> 2023 von 2,8 (Ostalbkreis: 1,0; Ellwangen: 1,3)</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Kaufkraftniveau (2024): 99,8 (Bundesdurchschnitt 100,0)</li> <li>/// nah &amp; gut als kleinflächiger Nahversorger in zentraler Lage im Rotach-Center</li> <li>/// nur punktuell kleinteiliger Handel vorhanden (Bäckerei im Umfeld des nah &amp; gut; Direktvermarkter)</li> </ul>

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2025

<sup>14</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 3. Quartal 2024.

<sup>15</sup> Eine höhere Bedeutung einer Gemeinde als Arbeitsort denn als Wohnort äußert sich in einem Wert > 1. (SvB am Arbeitsort / SvB am Wohnort)

**Karte 1: Lage der Gemeinde Wört und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

*(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.*

*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.*

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 Unterzentren 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.*

Wört ist gemäß Regionalplan Ostwürttemberg als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Wört darzustellen und zu bewerten.

### 2.1 Relevante Strukturen in Wört

In Wört werden die Versorgungsstrukturen aktuell durch den kleinflächigen Lebensmittelmarkt nah & gut sowie die Bäckerei Virngrund geprägt. Der Markt liegt zentral zwischen den durch die Rotach getrennten Siedlungsbereichen des Kernortes Wört. Mit knapp 400 m<sup>2</sup> verfügt der Markt über eine sehr geringe Verkaufsfläche, die in der Folge nur eine eingeschränkte Sortimentsauswahl mit beengten Kundengängen ermöglicht. Der Markt wird Ende Februar 2026 geschlossen werden. **Damit gibt es keinerlei Versorgungsfunktion mehr. Die Verkaufsflächenausstattung liegt dann bei 0 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW.**

Weitere ausschließlich handelsbezogene Anbieter aus dem Lebensmittelbereich sind in Wört nicht ansässig. Ergänzend ist auf Anbieter im Nebenerwerb wie Landhandel/Mühle Rettenmeier, Mosterei Meyer hinzuweisen.

Ein Großteil des in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt aufgrund des geringen Angebotes an Standorte außerhalb ab (v. a. nach Dinkelsbühl und Fichtenau). Dies zeigt die Berechnung der **Zentralitätskennziffer** im Lebensmittelbereich. Sie stellt das in der Kommune vorhandene Kaufkraftpotenzial dem Umsatz in einer Branche gegenüber. Werte über 100 deuten dabei auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufabfluss an.

Im Lebensmittelbereich beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{rclcl} \text{ca. 1,9 Mio. €} & & & & \\ \text{(Umsatz in Wört)} & : & \text{ca. 4,4 Mio. €} & = & \text{ca. 43 \%} \\ & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung} & & \text{(Zentralität)} \\ & & \text{in Wört)} & & \end{array}$$

In Wört liegt die Zentralität aktuell bei ca. 43 %. Dies bedeutet, dass im Lebensmittelbereich mehr als die Hälfte (ca. 57 %) der verfügbaren Kaufkraft, also ca. 2,5 Mio. €, an umliegende Standorte abfließt.

**Nach der absehbaren Schließung des nah & gut-Marktes inkl. der integrierten Bäckerei wird die Kaufkraft komplett an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließen (Zentralität Nahrungs- und Genussmittel = 0 %).** Damit verbunden sind lange Fahrwege nach Dinkelsbühl bzw. Fichtenau. Für die Bevölkerung aus Wört, insbesondere für weniger mobile Menschen, resultiert hieraus eine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation.

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass derzeit die Versorgung weder quantitativ noch qualitativ ausreichend ist. Mit der Aufgabe des Marktes Ende Februar 2026 würde eine Versorgungslücke entstehen. Vor diesem Hintergrund besteht somit Handlungsbedarf i. S. einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung.

## 2.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen

Die Einkaufsorientierung in Wört ist stark durch den Besitz an Lebensmittelstandorten im Umland geprägt (vgl. Karte 3, Kap. IV).

Das nordöstlich von Wört gelegene mittelfränkische Mittelzentrum **Dinkelsbühl** (ca. 12.300 Einwohner, 7 km entfernt), welches einen der nächstgrößeren Arbeitsplatzstandorte bildet, verfügt über ein ausgeprägtes Netz an Versorgungsstrukturen (große Supermärkte, Discounter). Dabei verteilen sich die Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen über das gesamte Stadtgebiet (vier Supermärkte sowie vier Discounter) mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 2.600 m<sup>2</sup> VK. Auch die Fa. Netto ist mit einem Markt in der von-Raumer-Straße vertreten. Neben den modernen und attraktiven Angeboten im Lebensmittelbereich weist die Stadt Dinkelsbühl auch diverse Angebote im Bereich des kurz- bis langfristigen Bedarfs (Drogeriewaren, Textil/Schuhe/Sport, Elektro, Baumarkt, Nonfood-Discounter u. a.) sowie eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten auf. Demnach ist Dinkelsbühl nicht nur durch Pendlerverflechtungen ein wichtiger Einkaufstandort für die Wörter Bevölkerung.

Nordwestlich von Wört sind die Strukturen im **Kleinzentrum Fichtenau** (4.600 Einwohner, 7 km entfernt) anzuführen. Hier wird die Nah- und Grundversorgung durch den Supermarkt Nahkauf (700 - 800 m<sup>2</sup> VK) und den Discounter Penny (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) geprägt.

Westlich von Wört befindet sich die Gemeinde **Ellenberg** (ca. 1.830 Einwohner, 6 km entfernt), die aktuell über keinen größeren Lebensmittelmarkt verfügt. Die kleinteiligen Versorgungsstrukturen werden durch das Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter (u.a. Lebensmittelautomat) geprägt.

In der östlich angrenzenden Gemeinde **Mönchsroth** (ca. 1.650 Einwohner, ca. 7 km entfernt) bestehen nur kleinteilige Strukturen (Bäckerei, Eierautomat, Direktvermarktung etc.). Hier ist auf den aktuell in Planung befindlichen kleinflächigen Dorfladen hinzuweisen.

Im östlich von Mönchsroth befindlichen mittelfränkischen Kleinzentrum **Wilburgstetten** (ca. 2.000 Einwohner, ca. 13 km entfernt) ist eine Netto-Filiale an der Hetschlache anzuführen.

Südlich von Wört bestehen erst im **Mittelzentrum Ellwangen** (ca. 17 km entfernt) wieder größere Versorgungsstrukturen (insb. Kaufland in Neunheim). Ergänzend ist auf die Planungen eines Nahversorgers für die nordöstlichen Ellwanger Stadtteile am Standort **Pfahlheim** (Netto mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK; ca. 9 km entfernt) hinzuweisen.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass im Umland von Wört zahlreiche leistungsfähige Versorgungsstrukturen vorhanden sind, die aktuell mangels vergleichbarer Alternativen durch die Wörter Wohnbevölkerung für den Wocheneinkauf aufgesucht werden. Durch die Errichtung eines neuen Nahversorgers (als Ersatz für den im Feb. 2026 schließenden nah & gut-Markt) in Wört könnte die Wohnbevölkerung perspektivisch stärker vor Ort gebunden und der bestehende Kaufkraftabfluss deutlich reduziert werden.

### 3. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes

Die Gemeinde Wört ist im Regionalplan Ostwürttemberg als Ort ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind.

Allerdings ist im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen. Bereits heute liegt in Wört eine unzureichende Versorgungssituation vor. Mit der Aufgabe des nah & gut-Marktes sowie der integrierten Bäckerei wird in der Gemeinde gar keine Grundversorgung mehr vorhanden sein. Der geplante Netto-Markt kann diese Versorgungslücke schließen. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt bei Netto mind. 90 %. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit eindeutig um einen Betrieb der Grundversorgung.

Durch die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes kann die Grundversorgung in der Gemeinde Wört auch in der Zukunft sichergestellt werden. Die bereits heute schon zum Großteil abfließende Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich kann wieder vor Ort gebunden werden.

Damit kann im speziellen Fall von Wört die Ausnahmeregelung herangezogen werden.

**Das Konzentrationsgebot kann am Standort Wört im Sinne der Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung als erfüllt eingestuft werden.**

### 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 „Auchtfeld-Ost“

Ergänzend zur Bewertung des Makrostandortes Wört wird in der folgenden Tabelle eine Bewertung des Mikrostandortes „Auchtfeld-Ost“ unter verschiedenen Aspekten vorgenommen.

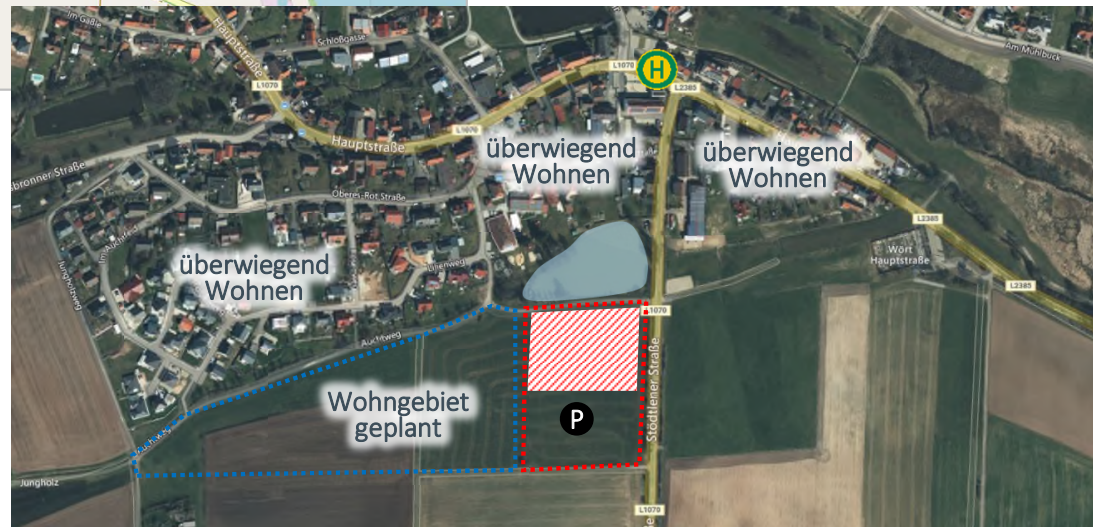
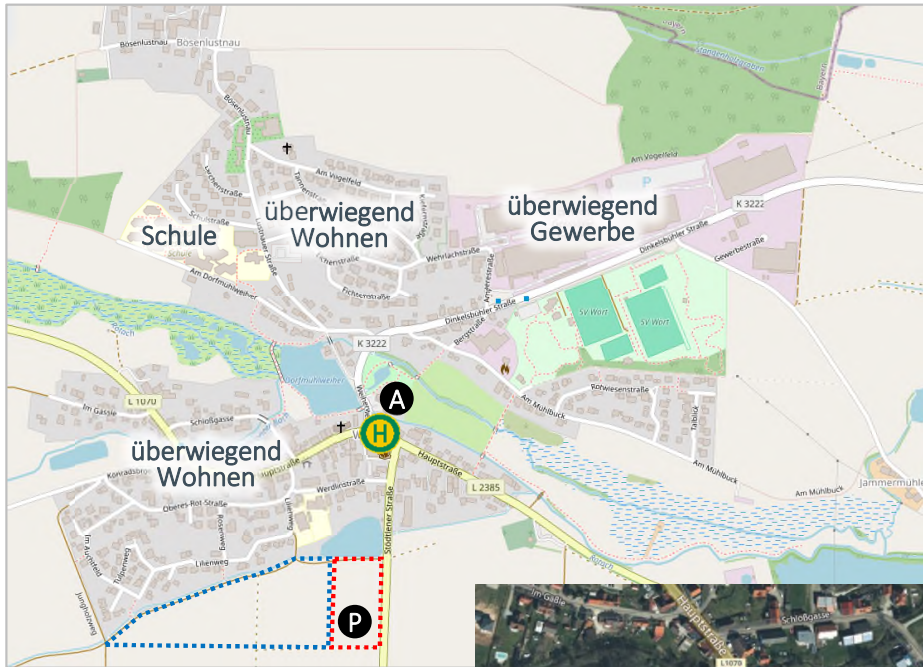
**Tabelle 2: Standortrahmendaten „Auchtfeld-Ost“**

Standortkriterien	Auchtfeld-Ost
<b>Lage im Stadtgebiet</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Lage im Kernort Wört</li> <li>/// Lage am südlichen Siedlungsrand des Kernortes an der Stödtlener Straße</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzungsstruktur und Standortumfeld</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// aktuell unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>/// nördlich: Wohngebiet „Auchtfeld II“, Kindertagesstätten sowie der Egelweiher bzw. Betreutes Wohnen (geplant)</li> <li>/// östlich / südlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen</li> <li>/// westlich: geplantes Neubaugebiet „Auchtfeld III“ mit ca. 125 Einwohnern<sup>16</sup></li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad möglich (Gehwege entlang der Stödtlener Straße bis zur Brücke vorhanden; Weiterführung bis zum Planstandort geplant)</li> <li>/// Wohnbebauung grenzt aktuell (Auchtfeld II mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. perspektivisch im Norden und Westen unmittelbar an (geplantes Wohngebiet Auchtfeld III)</li> <li>/// Erreichbarkeit über ÖPNV nur bedingt gewährleistet; Haltestellen „Wört Post“ und „Kindergarten“ in je ca. 500 m Fußweg</li> <li>/// gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den Individualverkehr über die Stödtlener Straße (L 1070); auch aus den Teilerorten</li> <li>/// geplanter Anschluss des Gebietes Auchtfeld-Ost/Auchtfeld III durch einen Kreisverkehr an die L 1070</li> </ul>
<b>Zusammengefasste Standortfaktoren</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes</li> <li>+ gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr, gut auch aus den Teilerorten</li> <li>+ fußläufige Anbindung entlang der Stödtlener Straße vorhanden bzw. wird bis zum Planstandort ausgebaut</li> <li>+ Einbindung in Wohnbauentwicklung (Auchtfeld III)</li> <li>- randliche Lage im Siedlungsgebiet</li> <li>- geringe Mantelbevölkerung in Wört insgesamt</li> <li>- Anbindung an den ÖPNV vorhanden, aber ca. 500 m Fußweg</li> </ul>

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2025

<sup>16</sup> Zur Berechnung wurde der im Regionalplan Ostalb festgesetzte Bruttowohndichte von 40 EW / ha im ländlichen Raum i. e. S. angesetzt. Die Nettobaulandfläche (WA) soll im Neubaugebiet Auchtfeld III 3,09 ha betragen.

**Karte 2: Mikrostandort „Auchtfeld-Ost“ - Standortumfeld**



**Legende**

- Geltungsbereich MU (Auchtfeld-Ost) / Planstandort Netto
- Geltungsbereich WA (Auchtfeld III)
- Geplantes Senioren-/ Betreutes Wohnen
- Bushaltestelle
- Aktueller Standort nah&gut
- Egelweiher

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Microsoft® Bing™ Map; GMA-Bearbeitung 2025

## 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 Integrationsgebotes

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

- Bei dem Anbieter Netto handelt es sich um einen Betrieb der Grundversorgung (i. W. Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke und Drogerieartikeln). Sortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, werden im Netto-Markt auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche angeboten.

- /// Trotz der randlichen Lage im Siedlungsgebiet des Kernortes Wört besteht Anschluss an die im Norden befindliche Wohnbebauung, die perspektivisch Richtung Westen im Rahmen der Wohngebietsentwicklung Auctfeld III ausgebaut werden soll. In diesem Gebiet werden zukünftig ca. 125 Menschen leben. Somit kann der Markt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort **perspektivisch** erfüllt.
- /// Die Anbindung an den ÖPNV ist mit zwei Haltestellen in einer fußläufigen Entfernung von 500 m gerade noch vorhanden.

Die Zielvorgabe hinsichtlich der Schaffung einer integrierten Lage kann aufgrund der geplanten künftigen Wohnbebauung erfüllt werden. Für den Planstandort ist das Integrationsgebot erfüllt, wenn gleichzeitig das Wohngebiet „Auctfeld III“ realisiert wird.

## 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 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.

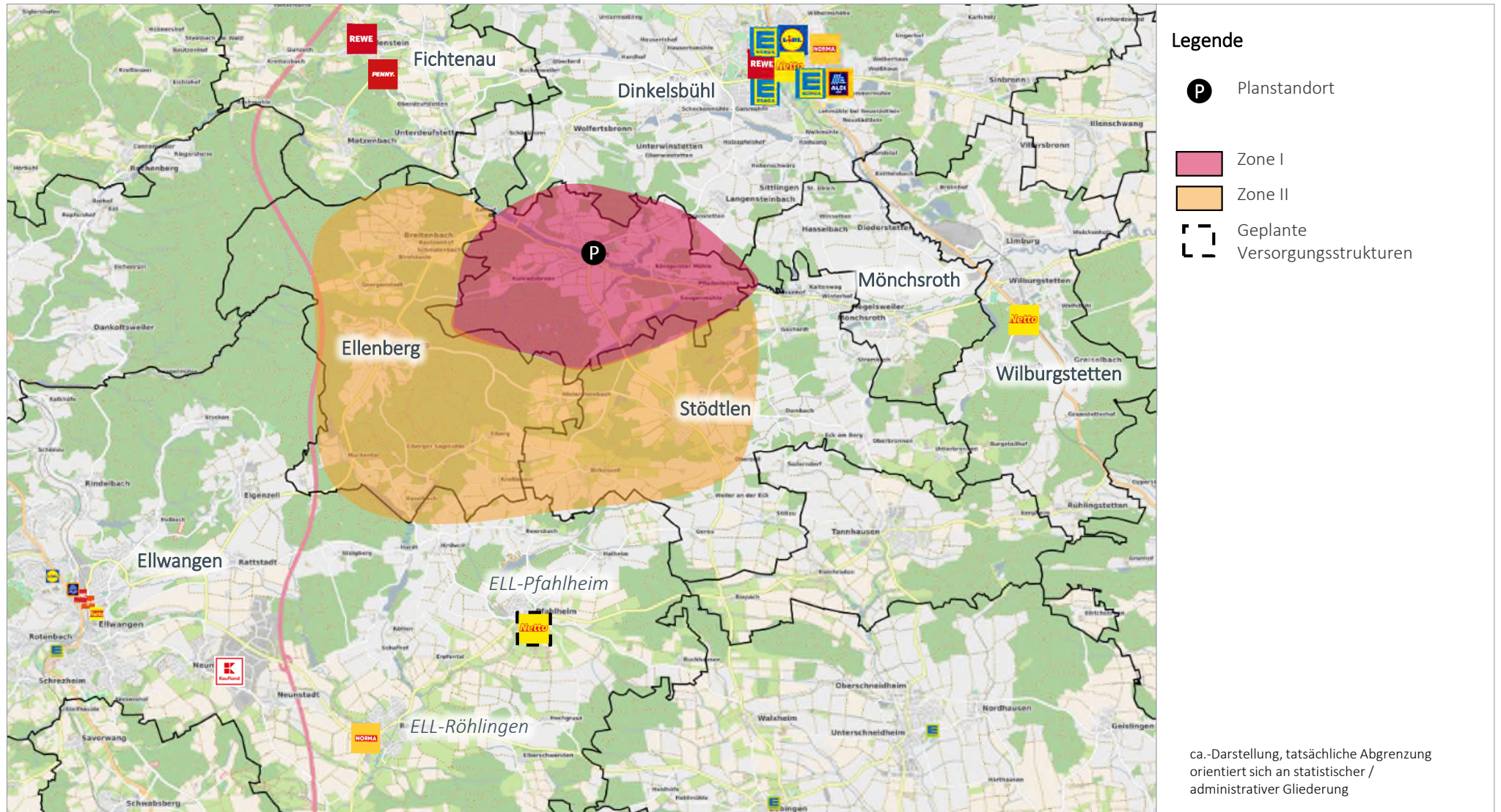
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus 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. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Filialnetz von Netto
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Ellwangen, Region Heilbronn-Franken, Feuchtwangen etc.).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für das Vorhaben an der Stödtleiner Straße ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches zum einen die Gemeinde Wört mit ca. 1.500 Einwohnern umfasst. Perspektivisch kommen hier weitere Bevölkerungsanteile aufgrund der Wohngebietsentwicklung hinzu. Darüber hinaus sind Kundenzuflüsse aus den Umlandkommunen zu erwarten, die nicht über Versorgungsstrukturen verfügen bzw. die den Planstandort besser und schneller erreichen können als vergleichbare Wettbewerbsstandorte. Dies betrifft Bevölkerungsanteile aus dem nördlichen Bereich von Stödtlen (insb. Kernort) und aus der westlich angrenzenden Gemeinde Ellenberg.

Karte 3: Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Wört und Wettbewerbsstrukturen im Umland (Auswahl)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Auch ist mit Umsätzen durch Arbeitnehmer in Wört (positiver Pendlersaldo, rd. 2.100 Arbeitsplätze im Ort) und Zufallskunden (z. B. aus Mönchsroth) zu rechnen. Diese sind als sog. Streuumsätze zu berücksichtigen.

Eine darüber hinaus gehende Erschließung eines regelmäßigen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in Dinkelsbühl, Fichtenau, Wilburgstetten und Ellwangen (Planung von Netto im Stadtteil Pfahlheim) nicht zu erwarten.

Das Einzugsgebiet umfasst ein Bevölkerungspotenzial von rund 4.280 Einwohnern. Diese verteilen sich wie folgt:

**Tabelle 3: Einwohnerpotenzial im Kerneinzugsgebiet**

Kommunen des Einzugsgebiets	Einwohner (ca.-Werte)
Zone I (Gemeinde Wört)	1.500
Zone II (Teilbereiche Stöttlen, Gemeinde Ellenberg)	2.780
<b>Kerneinzugsgebiet insgesamt</b>	<b>4.280</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 3.Q. 2024 sowie panadress 2024  
GMA-Berechnungen 2025

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. 6.864 €.**<sup>17</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Wört wird für Nahrungs- und Genussmittelsegment folgende Pro-Kopf-Ausgaben p.a. angenommen:

**ca. 2.930 €**<sup>18</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>19</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wört bei 99,8 und damit auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Im weiteren Einzugsgebiet liegen die Werte auf einem ähnlichen bzw. leicht höheren Niveau.

Unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten stehen folgende Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet zur Verfügung.

<sup>17</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>18</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>19</sup> Quelle: MB Research, 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 4: Projektrelevante Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

Kommunen des Kerneinzugsgebiets	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €
Zone I (Gemeinde Wört)	4,4
Zone II (Teilbereiche Stödtlen, Gemeinde Ellenberg)	8,2
<b>Kerneinzugsgebiet insgesamt</b>	<b>12,6</b>

Quelle GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte)

Durch die Realisierung des geplanten Neubaugebietes „Auchtfeld III“ wird das Kaufkraftpotenzial in Wört in den nächsten Jahren weiter steigen. Voraussichtlich werden hier ca. 125 Einwohner leben. Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 0,4 Mio. €.

### 3. Umsatzprognose

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 erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>20</sup> 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 Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.,2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den neu gebauten Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2,21</sup> anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>22</sup>

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Zzgl. Bäckerei mit (Außen-)Gastronomie (ca. 100 m<sup>2</sup>).

<sup>22</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.100 m<sup>2</sup> VK<sup>23</sup>)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	4,4	55 – 60	2,5	0,4	2,9	72 – 73
Zone II	8,2	7 – 8	0,6	0,1	0,7	17 – 18
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>12,6</b>	<b>25</b>	<b>3,1</b>	<b>0,5</b>	<b>3,6</b>	<b>90</b>
Streuumsätze			0,3 – 0,4	<0,1	0,4	10
<b>Insgesamt</b>			<b>3,4 – 3,5</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den geplanten Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2,24</sup> eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen **ca. 3,4 – 3,5 Mio. €** auf den Lebensmittelbereich und **ca. 0,5 – 0,6 Mio. €** auf den Nichtlebensmittelbereich.<sup>25</sup>

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass etwa 72 – 73 % des Umsatzes aus Wört selbst stammt. Etwa 17 – 18 % des Umsatzes wird durch Kunden aus dem überörtlichen Einzugsgebiet generiert. Etwa ca. 10 % des Umsatzes fließt durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes an den Standort zu (v. a. Pendler am Arbeitsplatzstandort Wört).

Stellt man den prognostizierten Umsatz für Lebensmittel von ca. 3,4 – 3,5 Mio. € dem verfügbaren Kaufkraftpotenzial der Wörter Wohnbevölkerung von ca. 4,4 Mio. € gegenüber, dann kann festgestellt werden, dass der Planumsatz durch das Kaufkraftpotenzial abgedeckt und das Vorhaben rechnerisch nicht auf einen Zufluss an Kaufkraft von außen angewiesen ist.

Mit der Ansiedlung des Netto-Marktes könnte die bereits heute zum Großteil an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließende Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich wieder in Wört gebunden werden. Nach Ansiedlung von Netto würde die Zentralität auf 78 % ansteigen.

#### 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; Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Ziel 2.4.10.4).

<sup>23</sup> Zzgl. Bäckerei mit (Außen-)Gastronomie (ca. 100 <sup>2</sup>)

<sup>24</sup> Zzgl. Bäckerei mit (Außen-)Gastronomie (ca. 100 <sup>2</sup>)

<sup>25</sup> Insgesamt erreicht der projektierte Netto-Markt damit eine leicht unterdurchschnittliche Leistung. Sie ist auf das ländlich strukturierte Einzugsgebiet zurückzuführen. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025 erreichen Filialen der Fa. Netto im Durchschnitt eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. €.

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.“*

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 Zielvorgabe des Regionalplanes lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Wört selbst und bezieht aufgrund der jeweils nicht vorhandenen Versorgungsstrukturen die angrenzenden Teilbereiche der Gemeinde Stöttlen und die Gemeinde Ellenberg mit ein.
- /// Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 72 – 73 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Wört selbst stammen. Ca. 17 – 18 % fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet zu. Ein Umsatzanteil von ca. 10 % entfällt auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Pendler am Arbeitsplatzstandort Wört). Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.
- /// Zudem stellt das Vorhaben ein für die Grundversorgung in Wört erforderliches Vorhaben dar (vgl. Konzentrationsgebot).

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Planvorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten (vgl. Kap. II, 2.). 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. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells 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 Umsatzumlenkungen

Das Vorhaben von Netto am Standort „Stödtleiner Straße“ in Wört kann wie folgt bewertet werden:

- /// Der Netto-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 3,4 – 3,5 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Da sich in Wört aktuell ein kleiner Lebensmittelmarkt am Weiherwehr befindet, der im Februar 2026 schließen wird und der geplante Netto-Markt (Edeka-Gruppe) die Nahversorgung in Wört als „Ersatz weiterführen“ soll, werden an diesem Standort aktuell getätigte Umsätze an den neuen Standort i.S. einer Verlagerung /Erweiterung des Nahversorgers „mitgenommen“. Dies gilt auch für die Bäckerei. Nach gutachterlicher Einschätzung kann der nah & gut-Markt (inkl. Bäckerei) aktuell einen Gesamtumsatz von ca. 2,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 1,9 Mio. € auf den Lebensmittel- und etwa 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Nach Abzug der Bestandsumsätze ergibt sich ein zusätzlicher Umsatz von ca. 2,0 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,5 – 1,6 Mio. € und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Die Bäckerei bleibt mit der Verlagerung wettbewerbsneutral. Nur die zusätzlichen Umsätze werden wettbewerbswirksam.
- /// Der durch die geplante Erweiterung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel maximal erzielbare Mehrumsatz i. H. von ca. 1,5 – 1,6 Mio. € wird aus Umverteilungen zu Lasten von Anbietern außerhalb von Wört erzielt werden.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Erweiterungs-vorhaben von Netto in Wört**

	Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in...	Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	<b>Umsatz des bestehenden nah &amp; gut-Markt</b>	<b>1,9</b>	
	▪ Wört	kein Wettbewerber	
	▪ Dinkelsbühl	1,0 – 1,1	2
	▪ Fichtenau	0,1 – 0,2	2 – 3
	▪ Wilburgstetten	0,1	2
	▪ Ellenberg, Mönchsrot	n.n.	n.n.
	▪ sonstigen Standorten (z. B. Ellwangen)	0,2 – 0,3	<1
	<b>Summe Umsatz Netto-Markt</b>	<b>3,4 – 3,5</b>	
Nichtlebensmittelbereich	<b>Umsatz des bestehenden nah &amp; gut-Markt</b>	<b>0,1</b>	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,4 – 0,5	n.n.
	<b>Summe Umsatz Netto-Markt</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	
	<b>Umsatz insgesamt</b>	<b>4,0</b>	

n.n. = nicht nachweisbar

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

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen des Vorhabens von Netto

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:



- ///** Zunächst ist zu betonen, dass bereits heute trotz des nah & gut-Marktes am Weiherwehr von hohen Kaufkraftabflüssen aus Wört zu den Wettbewerbern im weiteren Untersuchungsraum auszugehen ist. Mit der angekündigten Schließung dieses Marktes wäre keine Versorgung mehr möglich. Die Gemeinde selbst würde von der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes aufgrund des dann fehlenden Angebots im Ort profitieren und abfließende Kaufkraftpotenziale an den Standort z.T. zurückholen können. Die Ansiedlung würde dann eine angemessene Nahversorgung langfristig sichern.
- ///** In **Wört** selbst werden durch den Markt und auch die Bäckerei keine Umsatzumverteilungen wirksam. Grundsätzlich verbessert das Vorhaben die Nahversorgung und stellt diese zukunftsfähig auf.
- ///** Das benachbarte Mittelzentrum **Dinkelsbühl** mit diversen Angeboten aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bindet heute einen hohen Anteil der Kaufkraft aus Wört. Durch das Vorhaben von Netto wird Kaufkraft nach Wört zurückgeholt. Diese Umsatzumlenkungen werden in einem Umfang von ca. 1,0 – 1,1 Mio.€ erwartet und bedingen bezogen auf den dortigen Besitz an Lebensmittelmärkten eine Umverteilungsquote von max. 2 %. Aufgrund des überwiegend modernen und leistungsfähigen Marktauftritts der Anbieter in Dinkelsbühl ist eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgung in der Gesamtstadt nicht zu erwarten.

- /// Gegenüber den beiden Anbietern in **Fichtenau** (Nahkauf und Penny) sind Auswirkungen von 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. max. 2 – 3 % zu erwarten. Aufgrund der im Vergleich besseren Erreichbarkeit der Standorte in Dinkelsbühl fallen die absoluten Auswirkungen deutlich geringer aus. Die Nahversorgung in Fichtenau wird durch das Vorhaben in Wört nicht gefährdet.
- /// In der Gemeinde **Wilburgstetten**, die über einen Netto-Lebensmitteldiscounter verfügt, sind nur geringe Wirkungen von ca. 0,1 Mio. € bzw. 3 – 4 % zu erwarten. Eine Gefährdung der Nahversorgung in Wilburgstetten durch das Vorhaben in Wört ist ausgeschlossen.
- /// In den beiden kleineren Gemeinden **Mönchsroths und Ellenberg**, die beide aktuell über keine größeren Versorgungsstrukturen verfügen, werden keine nachweisbaren Auswirkungen erwartet. Vielmehr handelt es sich ggf. um Umlenkungen der bereits heute an Standorte außerhalb der beiden Gemeinden abfließenden Kaufkraft. Die Planungen des Dorfladens in Mönchsroth, der im Herbst 2025 eröffnet werden soll, werden durch das Vorhaben in Wört nicht gefährdet.
- /// Das **Mittelzentrum Ellwangen** weist zwar eine größere Entfernung zu Wört auf, verfügt aber zum einen über eine starke Arbeitsplatzzentralität und zum anderen über eine sehr gute Ausstattung mit Lebensmittelmärkten. Hierbei ist insbesondere auf den Kaufland-Standort in Neunheim hinzuweisen, der auch durch die umliegenden Fachmärkte einen sehr attraktiven Versorgungsstandort darstellt. In Ellwangen insgesamt werden Auswirkungen von ca. 0,1 – 0,2) Mio. € erwartet, die jedoch keine nennenswerten Wirkungen bedingen (< 1 % Umverteilung).
- /// Ein weiterer Anteil von ca. 0,1 Mio. € des in Wört generierten (Mehr-)Umsatzes wird **an weiteren sonstigen Standorten in der Region** umverteilungswirksam werden. Insgesamt würden sich mögliche Effekte jedoch auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen und in einer Einzelbetrachtung nur noch sehr geringe Ausmaße (nicht nachweisbar) einnehmen. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind damit eindeutig auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,4 – 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkten in Dinkelsbühl etc. und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplante Sicherung der Grundversorgung in Wört i.S. der Ansiedlung des Netto-Marktes als Ersatz für den nah & gut-Markt keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Untersuchungsraum auslösen wird.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbotes 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.“*

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

- 
 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 im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtigungsverbot stellt die Schutzgüter „Zentraler Versorgungsbereich“ und „Nahversorgung“ in den Fokus.
- /// Die Umverteilungen liegen sowohl in Dinkelsbühl als auch in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens die verbrauchernahe Versorgung in Wört gestärkt ohne im Umland Beeinträchtigungen auszulösen.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen											
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäckerei mit (Außen-)Gastronomie (ca. 100 m<sup>2</sup>) zur langfristigen Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Wört</li> <li>/// kurzfristiger Wegfall des bestehenden nah &amp; gut-Marktes als bisher einziger Nahversorger in Wört Ende Februar 2026</li> <li>/// Verlagerung der Bäckerei vom Altstandort des nah &amp; gut-Marktes an den Planstandort</li> <li>/// Entwicklung des Standortes „Auchtfeld-Ost“ im Rahmen der Wohngebietsentwicklung „Auchtfeld III“</li> </ul>										
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>										
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Gemeinde Wört mit ca. 1.500 Einwohnern</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>/// aktuell nah &amp; gut mit Bäckerei am Weiherwehr mit ca. 400 m<sup>2</sup> VK (fällt weg)</li> <li>/// nur punktuell kleinteiliger Besatz</li> </ul> </li> </ul>										
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// zweizonales Einzugsgebiet: Zone I: Gemeinde Wört und Zone II: nördlicher Bereich von Stödlén, Gemeinde Ellenberg mit insgesamt rd. 4.300 Einwohnern</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: Lebensmittelbereich ca. 12,6 Mio. €</li> </ul>										
<b>Umsatzerwartung / -zuwachs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Netto-Gesamtumsatzleistung: ca. 4,0 Mio. €, davon ca. 3,4 – 3,5 Mio. € Food und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € Nonfood</li> <li>/// Umsatzzuwachs: ca. 2,0 Mio. €, davon ca. 1,5 – 1,6 Mio. € Food</li> <li>/// Bäckerei: Verlagerung vom Weiherwehr: umverteilungsneutral</li> </ul>										
<b>Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Anbietern in...</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50px;">/// Wört</td> <td style="text-align: right;">keine Wettbewerber</td> </tr> <tr> <td>/// Dinkelsbühl</td> <td style="text-align: right;">2 %</td> </tr> <tr> <td>/// Fichtenau</td> <td style="text-align: right;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td>/// Wilburgstetten</td> <td style="text-align: right;">2 %</td> </tr> <tr> <td>/// weiteren Standorten</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> </tbody> </table>	/// Wört	keine Wettbewerber	/// Dinkelsbühl	2 %	/// Fichtenau	2 – 3 %	/// Wilburgstetten	2 %	/// weiteren Standorten	< 1 %
/// Wört	keine Wettbewerber										
/// Dinkelsbühl	2 %										
/// Fichtenau	2 – 3 %										
/// Wilburgstetten	2 %										
/// weiteren Standorten	< 1 %										

GMA-Zusammenstellung 2025

Raumordnerische Bewertungskriterien	
<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Die Gemeinde Wört ist im Regionalplan Ostwürttemberg als Ort ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind.</p> <p>Allerdings ist im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen. Bereits heute liegt in Wört eine unzureichende Versorgungssituation vor. Mit der Aufgabe des nah &amp; gut-Marktes sowie der integrierten Bäckerei wird in der Gemeinde gar keine Grundversorgung mehr vorhanden sein. Bei dem geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb der Grundversorgung. Durch die Ansiedlung von Netto kann die Grundversorgung in der Gemeinde Wört auch in der Zukunft sichergestellt werden.</p> <p>Damit kann im speziellen Fall von Wört die Ausnahmeregelung herangezogen werden.</p> <p><b>Das Konzentrationsgebot kann am Standort Wört im Sinne der Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung als erfüllt eingestuft werden.</b></p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Bei dem Anbieter Netto handelt es sich um einen Betrieb der Grundversorgung (i. W. Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke und Drogerieartikeln). Sortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, werden im Netto-Markt auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche angeboten.</p> <p>Trotz der randlichen Lage im Siedlungsgebiet des Kernortes Wört besteht Anschluss an die im Norden befindliche Wohnbebauung, die perspektivisch Richtung Westen im Rahmen der Wohngebietsentwicklung Aucht-feld III ausgebaut werden soll. Somit kann der Markt eine fußläufige Nah-versorgungsfunktion übernehmen. Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort perspektivisch erfüllt.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV ist mit zwei Haltestellen in einer fußläufigen Entfernung von 500 m gerade noch vorhanden.</p> <p><b>Die Zielvorgabe hinsichtlich der Schaffung einer integrierten Lage kann aufgrund der geplanten künftigen Wohnbebauung erfüllt werden. Für den Planstandort ist das Integrationsgebot erfüllt, wenn gleichzeitig das Wohngebiet „Aucht-feld III“ realisiert wird.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Wört selbst und bezieht aufgrund der jeweils nicht vorhandenen Versorgungsstrukturen die angrenzenden Teilbereiche der Gemeinde Stöttlen und die Gemeinde Ellenberg mit ein.</p> <p>Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 72 – 73 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Wört selbst stammen. Ca. 17 – 18 % fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet zu. Ein Umsatzanteil von ca. 10 % entfällt auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Pendler am Arbeitsplatzstandort Wört). Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.</p> <p>Zudem stellt das Vorhaben ein für die Grundversorgung in Wört erforderliches Vorhaben dar (vgl. Konzentrationsgebot).</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>

### Raumordnerische Bewertungskriterien

#### Beeinträchtungsverbot

Die Umverteilungen liegen sowohl in Dinkelsbühl als auch in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens die verbrauchernahe Versorgung in Wört gestärkt ohne im Umland Beeinträchtigungen auszulösen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

**Das Beeinträchtungsverbot wird damit nicht verletzt.**

GMA-Zusammenstellung 2025

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Gemeinde Wört und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Mikrostandort „Auchtfeld-Ost“ - Standortumfeld	15
Karte 3:	Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Wört und Wettbewerbsstrukturen im Umland (Auswahl)	19

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Wesentliche Standortmerkmale der Gemeinde Wört	9
Tabelle 2:	Standortrahmendaten „Auchtfeld-Ost“	14
Tabelle 3:	Einwohnerpotenzial im Kerneinzugsgebiet	20
Tabelle 4:	Projektrelevante Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	21
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Erweiterungsvorhaben von Netto in Wört	25