Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen

Stand August 2026

Upahl und Grevesmühlen – ein gutes Stück Mecklenburg!

Grevesmühlen und Upahl liegen in der Metropolregion Hamburg, im schönsten Bundesland der Welt – mitten in Mecklenburg. Die Autobahn A20 und auch die Bahnstrecke Hamburg–Rostock sorgen für eine sehr gute Anbindung unserer Region an die norddeutschen Ballungsräume. Hamburg ist nur eine Stunde entfernt, Berlin in etwa 2 ½ Stunden erreichbar. Der anstehende Bau der Fehmarn-Belt-Querung, die Nähe zu bedeutenden Seehäfen wie Lübeck und Wismar sowie die dynamische, wirtschaftliche Entwicklung in unserer Region bieten gute Gründe für den anhaltenden Erfolg der regionalen Wirtschaft. Ein weiterer Pluspunkt sind die Hochschulstandorte Lübeck und Wismar, die eine hohe Zahl an qualifizierten Absolventen hervorbringen und direkt in der Nähe liegen.

Auf 65 Hektar Gesamtfläche entstand Mitte der 90er Jahre in der **Gemeinde Upahl** direkt an der A20 das Gewerbegebiet **„An der Silberkuhle“**. Dort haben sich daraufhin diverse Großbetriebe und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Neben der größten deutschen Betriebsstätte von ARLA Foods und den Norddeutschen Kaffeewerken schufen über 20 ansässige Unternehmen über 1.000 Arbeitsplätze. Neben der Lebensmittelproduktion haben sich dort vornehmlich Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handels angesiedelt. Bis auf wenige Restflächen ist dieses Gewerbegebiet inzwischen vollständig belegt.

Auch die benachbarte **Stadt Grevesmühlen** hat sich in den letzten drei Jahrzehnten als Mittelzentrum bemerkenswert entwickelt. Die Bevölkerungszahl blieb stabil und die Arbeitslosenquote ist mit aktuell ca. 5 % die niedrigste im Land. Alle wesentlichen Einrichtungen eines Mittelzentrums wie das Krankenhaus und Bildungsstätten in Grevesmühlen sind weitgehend modern und gut ausgestattet. Auch unser ländlich geprägtes Umland weist durchweg positive Entwicklungen auf, nicht zuletzt als Tourismus- und Naherholungsgebiet und attraktiver Wohnstandort. Die Region lebt seit Jahren von Zuwanderung aus allen Teilen Deutschlands und darüber hinaus.

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl arbeiten mit einer gemeinsamen Verwaltung seit Jahren eng und sehr gut zusammen. Auch deswegen gab es bereits vor 12 Jahren die gemeinsame Idee, die Ausweisung und Erschließung eines gemeinsamen interkommunalen Großgewerbestandortes auf den Weg zu bringen.

LANDESINTERESSE

Der Standort ist im rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramm als landesweit bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort ausgewiesen. Der Interkommunale Großgewerbestandort ist demnach die konkrete Umsetzung von Landeszielen durch die beiden Kommunen als Planungsträger.

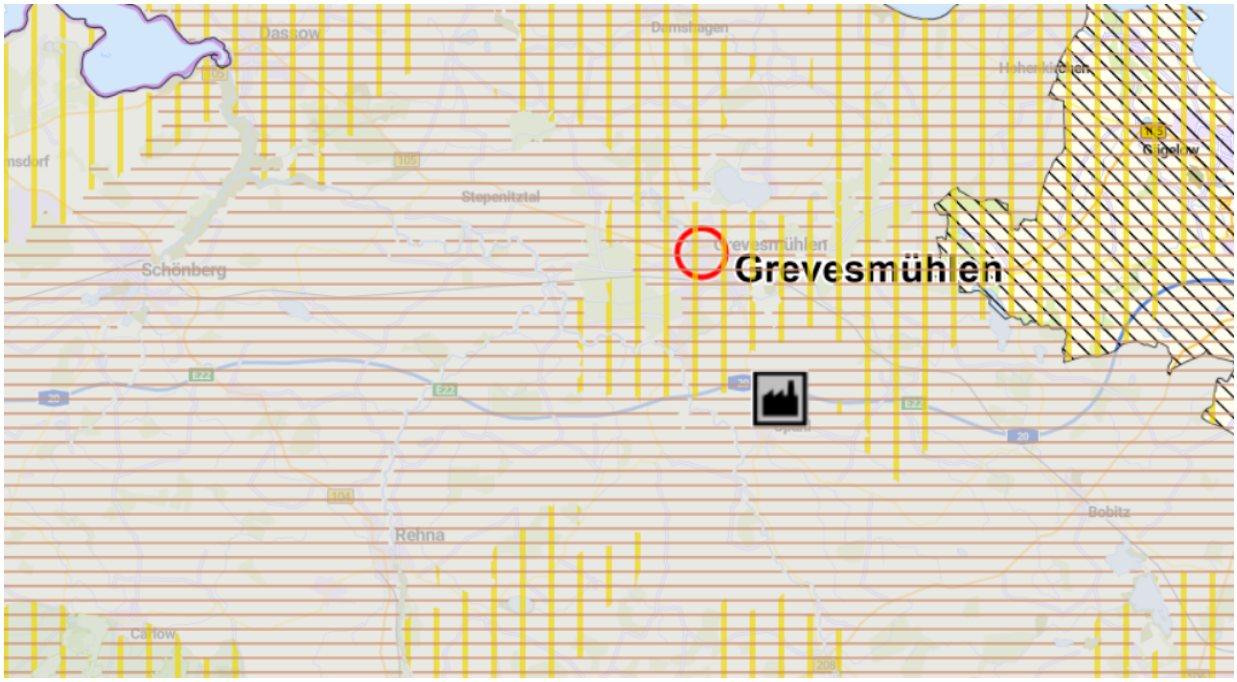
Dieses Projekt wurde von Anbeginn von der Landesregierung positiv begleitet. So wurde bereits eine Förderung für die konzeptionelle Vorbereitung ausgereicht (ca. 0,6 Mio. €).

Für die eigentliche Erschließung laufen aktuell Fördermittelverfahren für die beiden Kommunen sowie den Zweckverband Grevesmühlen als jeweilige Erschließungsträger. Alle aktuell stattfindenden Maßnahmen sind durch eine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn abgedeckt.

Die konkrete Fördermittelzusage ist für spätestens Herbst des Jahres 2026 angekündigt und befindet sich in der Endabstimmung mit den entsprechenden Fördermittelinstitutionen.

Auch die Untere und Obere Kommunalaufsicht begleiten das Vorhaben hinsichtlich Fragen des Flächenerwerbs fachlich intensiv.

Die Landgesellschaft ist ebenfalls hinsichtlich der Unterstützung des Flächenerwerbs seit mehreren Jahren stark involviert.



UNSER INTERKOMMUNALER GEWERBESTANDORT

Die Gesamtfläche des interkommunalen Gewerbestandorts beträgt etwa 45 Hektar und verteilt sich auf die Gemeinde Upahl (ca. 17 Hektar) sowie die Stadt Grevesmühlen (ca. 28 Hektar). Beide Flächen werden mit zwei Verkehrsknoten direkt an die Landesstraße angebunden. Das Gebiet liegt nur 400 m von der Autobahnabfahrt entfernt.

Die Änderungen der Flächennutzungspläne beider Gemeinden für das Projekt sind abgeschlossen. Auch der Bebauungsplan für den Grevesmühlener Teil ist im Dezember 2024 zur Satzungsreife gebracht worden, wodurch dort bereits Baurecht besteht und Grundstücksflächen veräußert werden können.

Der Bebauungsplan für Upahl wurde parallel bis zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens des Vorentwurfs und mit dem Abschluss aller wesentlichen Fachgutachten erarbeitet. Aufgrund noch laufender Grundstücksverhandlungen wird das Planverfahren erst nach Abschluss des Kaufvertrags abgeschlossen sein. Dies ist für Ende des Jahres 2027 avisiert.

Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen sind alle Gewerbeflächen aufgrund der großen Distanzen zu Wohnbebauungen einem Industriegebiet gleichzusetzen.

Der Gewerbestandort wird sowohl über den bereits genannten Kreisverkehr sowie über einen Knoten in Höhe der Abfahrt Groß Pravtshagen angebunden. Alle Flurstücke sind teilbar. Das Flächenportfolio umfasst Vermarktungsflächen von 1 bis ca. 14 Hektar.

Es ist anhand von Erfahrungswerten und Literaturangaben davon auszugehen, dass bei vollständiger Umsetzung rund 2.000 Arbeitsplätze entstehen können.

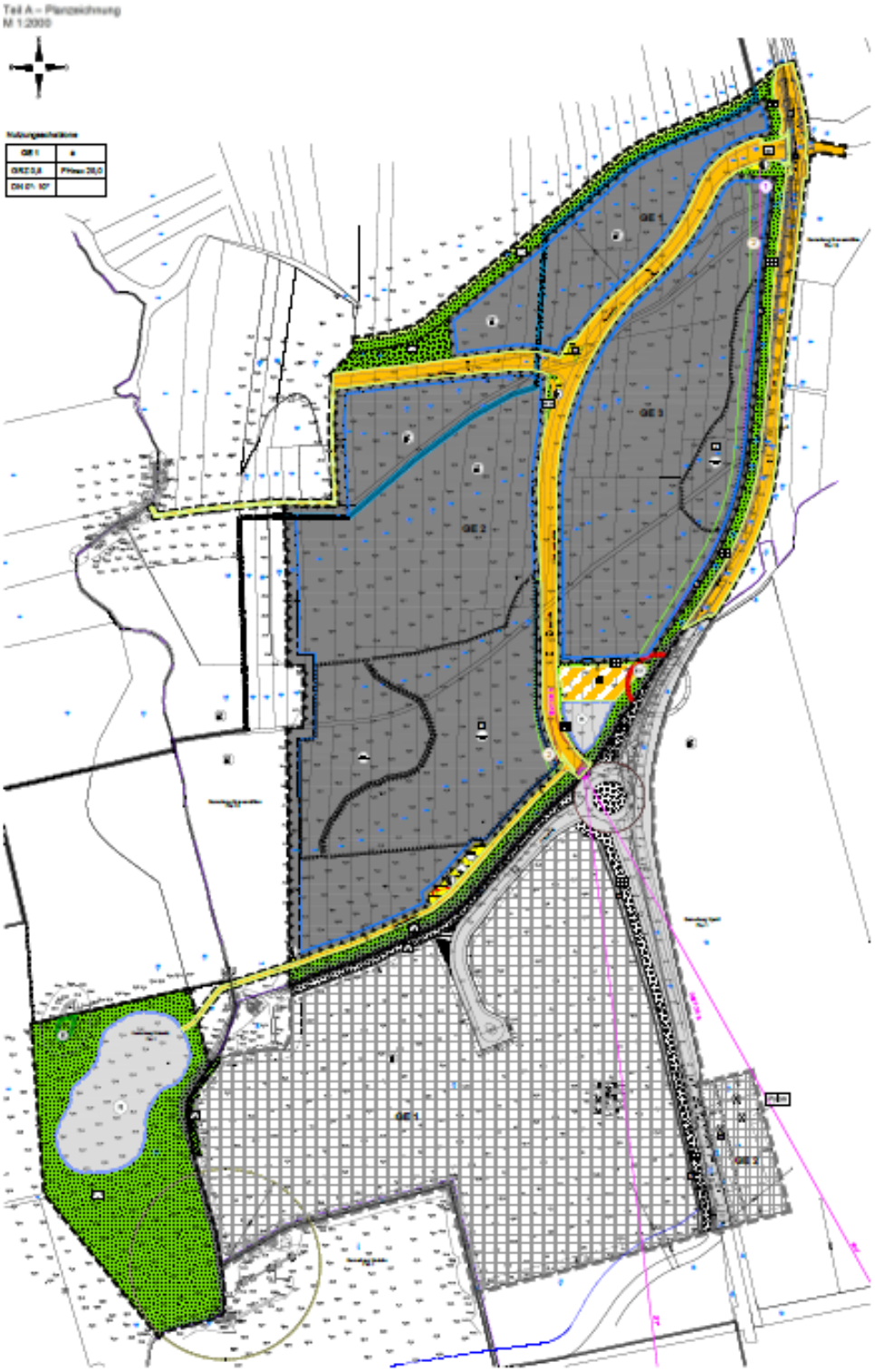
Die Gemeinde Upahl und die Stadt Grevesmühlen stemmen das Projekt gemeinsam. Das Kostenvolumen wird auf ca. 32 Mio. € geschätzt. Zusätzlich wurden bereits Grundstücke mit einem Gegenwert von ca. 7,5 Mio. € aus eigenen Mitteln der Kommunen eingebracht, gekauft oder getauscht, um das Projekt zu realisieren.

Ca. 20 Mio. € sollen durch Grundstückserlöse erzielt werden, ca. 14 Mio. € sollen aus beantragten bzw. bereits bewilligten Fördermitteln stammen. Zusätzlich investiert der Zweckverband Grevesmühlen ca. 10 Mio. € für die Erschließung für Trink- und Schmutzwasser.

Weitere Details dazu unter:

https://www.grevesmuehlen.de/wirtschaft/gewerbegebiete/interkommunaler-grossgewerbestandort-upahl-grevesmuehlen.html

Interkommunaler Großgewerbestandort
UPAHL-GREVESMÜHLEN



UNSER NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl legen größten Wert auf Nachhaltigkeit und streben deshalb die Entwicklung dieses Gewerbegebietes nach den Vorgaben des landeseigenen Zertifikats „Grünes Gewerbegebiet“ in Mecklenburg-Vorpommern an. Entsprechende Festsetzungen sind bereits in der städtebaulichen Planung enthalten, darunter:

- Verpflichtende Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken
- Sparsamer Flächenverbrauch bei Gebäuden und Stellflächen
- Anlage von Blühwiesen und Baumpflanzungen im Gewerbegebiet

Darüber hinaus wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die ermittelt hat, wie die angesiedelten Unternehmen den produzierten Strom aus Photovoltaikanlagen sowie Bioerdgas durch ein Lastenmanagement gemeinschaftlich für ihren Wärme-, Mobilitäts- und Strombedarf möglichst effizient und zugleich kostengünstig nutzen können. Darauf aufbauend wurden mögliche Umsetzungsszenarien gemeinsam mit unseren Stadtwerken und potenziellen Nutzern entwickelt.

Ziel ist demnach, die regenerativ erzeugten Strommengen aus den PV-Dachanlagen über ein Lastenmanagement vollständig im Großgewerbegebiet und grundstücksübergreifend zu nutzen.

Dazu sollen entsprechende gegenseitige Verpflichtungen der jeweiligen Eigentümer und Nutzer erreicht werden und ein gemeinsames Lastenmanagement aufgebaut werden.

Neben dem damit erzielten energetischen Effekt können sich dadurch auch echte Standortvorteile ergeben, da das vorhandene Stromangebot eine hohe Eigenstromquote ermöglichen kann.

UNSER ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die verkehrliche Anbindung des Großgewerbestandortes ist optimal durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A20 sowie zur Landesstraße abgedeckt. Zudem sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits auf großgewerbliche Ansiedlungen ausgelegt. Alle dazugehörigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen sind mit den Behörden abgestimmt. Auch die Anbindung an benachbarte Ortsteile ist sichergestellt, einschließlich der Integration von Radverkehr und öffentlichem Nahverkehr.

Die innere Erschließung erfolgt nach den Erfordernissen für hohe Verkehrsaufkommen und wird somit für alle gewerblichen Ansiedlungen hinreichend konzipiert sein.

Die Versorgung mit Medien wie Breitband, Strom, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser ist ebenfalls vorbereitet und kann sofort mit Beginn der Erschließungsarbeiten starten. Das Gebiet kann in mehreren Abschnitten erschlossen werden. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs im Planverfahren bietet sich dabei zunächst die Entwicklung des Grevesmühlener Teilbereichs an.

Die zu erwartende Entwicklung der Elektromobilität auch im gewerblichen und logistischen Bereich wurde konzeptionell umfassend berücksichtigt. Um Fragen der konkreten Erschließungsbedarfe abzustimmen, wurden mit den bereits bekannten potenziellen Nutzergruppen Fachberatungen hierzu durchgeführt.

Zudem bestehen Lösungen, die es ermöglichen, die Baudurchführung durch Investoren parallel zur Erschließung umzusetzen.

Für den B-Plan Grevesmühlen befindet sich die Erschließungsplanung aktuell in der Ausführungsplanung, die bis Ende 2026 abgeschlossen sein soll.

Die Erschließungsplanung auf Upahler Seite wird hierbei bereits mitberücksichtigt, jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in die Ausführungsplanung gegeben.

Die Erschließung mit den erforderlichen Medien (Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom, ggf. Gas) befinden sich jeweils im gleichen Planungsstand.

UNSERE GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Mittlerweile stehen auf Grevesmühlener Seite alle Gewerbeflächen im Zugriff der Stadt. Dies wurde durch umfangreiche Flächentauschvereinbarungen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens möglich. Das bedeutet auch, dass die Grundstückszuschnitte je nach Bedarf kurzfristig gestaltet werden können.

Für den Upahler Teil laufen die Verhandlungen zum Grunderwerb noch. Grundsätzliches Einvernehmen besteht aber bereits, so dass von einem Erwerb im Herbst 2026 ausgegangen werden kann. Damit kann der Planungsprozess zum Abschluss gebracht und parallel die Vermarktungsaktivitäten weiter vorangetrieben werden.

UNSERE PREISE

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen des Großgewerbestandortes Upahl/Grevesmühlen werden zu marktüblichen regionalen Preisen angeboten. Der genaue Verkaufspreis richtet sich zudem nach der Lage und Größe der jeweils gewählten Teilfläche. Zur Verfügung stehen Flächen von 1 bis ca. 14 Hektar.

Zudem wird der Kaufpreis davon abhängig gemacht, ob das Vorhaben nach den Kriterien des Wirtschaftsministeriums M-V für die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ förderfähig ist. Die Realisierung nicht förderfähiger Vorhaben bleibt möglich. In diesen Fällen erfolgt die Kaufpreisermittlung jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlichen anfallenden Erschließungskosten.

Um standortbezogen Projekte solide und ohne großes Risiko vorzubereiten, arbeiten die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl auch mit Reservierungsvereinbarungen, deren Gebühren später vollständig auf den Kaufpreis angerechnet werden können. Dieses Vorgehen ermöglicht beim Erwerb eine Tiefenprüfung des Projektes, während gleichzeitig sichergestellt wird, dass die ausgewählte Fläche nicht anderweitig vermarktet wird. Darüber hinaus werden in der Frühphase des Projektes keine wesentlichen Vermögenswerte gebunden. Die Reservierungsgebühr beträgt 1,00 € pro Quadratmeter.

UNSER VERMARKTUNGSSTAND

Seit Mitte des Jahres 2026 bestehen verbindliche Reservierungsvereinbarungen für Gewerbeflächen mit einer Größe von ca. 11 Hektar.

Dies betrifft zum einen das Unternehmen Rossmann, das auf dieser Basis den BImSchG-Antrag für ein Regionalzentrum auf einer ca. 9 Hektar großen Fläche vorbereitet. Ziel des Unternehmens ist es, die Genehmigung bis Anfang 2027 zu erwirken und das Projekt anschließend ab Mitte 2027 umzusetzen. Durch die Umsetzung des Vorhabens können voraussichtlich 250 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen und plant auf dieser Grundlage die Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums. Die konkreten Hochbauplanungen sollen im Jahr 2027 starten, mit der baulichen Umsetzung ist ab dem Jahr 2028 zu rechnen. Es wird von einem Arbeitskräftepotenzial von voraussichtlich 30 Beschäftigten ausgegangen. Hervorzuheben ist bei diesem Projekt insbesondere das öffentliche Interesse.

Weitere konkrete Anfragen für Reservierungen liegen für weitere ca. 3 Hektar vor. Diese betreffen einen Autohof mit Schnellrestaurant auf dem Teilbereich Upahl, ein Unternehmen der Bauindustrie aus der Region sowie eine Schnellladestation auf dem Teilbereich Grevesmühlen. Die Verhandlungen diesbezüglich sollen noch im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

Darüber hinaus unterstützt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg die Vermarktung der Flächen durch eine intensive Betreuung potenzieller Interessenten, gezielte Direktansprachen, professionelle Online-Präsentationen sowie Messebeteiligungen. Zur Umsetzung dieser Leistungen wurde ein Vertrag geschlossen, in dem die Aufgaben, der Leistungsumfang sowie die entsprechende Vergütung geregelt sind.

UNSER ZEITPLAN

Im Dezember 2024 wurde der Planungsprozess des Bebauungsplans für das Grevesmühlener Teilgebiet abgeschlossen. Mit der Erschließung wird umgehend begonnen, sobald einer der oben genannten Investoren einen Kaufvertrag abschließt. Diese wird ca. ein Jahr in Anspruch nehmen und kann parallel zum Hochbauprojekt erfolgen.

Das Baurecht für den Upahler Teilbereich wird voraussichtlich ab Ende 2027 bestehen. Die Erschließung in diesem Bereich ist aufgrund des Kreisverkehrs umfangreicher und wird ca. 1 ½ Jahre dauern. Hochbauarbeiten können auch hier gleichzeitig erfolgen.

Upahl und Grevesmühlen, August 2026

Lars Prahler, Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen
in Zusammenarbeit mit Steve Springer, Bürgermeister der Gemeinde Upahl

Kontakt:

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
l.prahler@grevesmuehlen.de
03881/723100