Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2021-1434 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 16.03.2021 Einreicher: Bürgermeisterin

Stellungnahme zum geplanten interkommunalen Großgewerbestandort Grevesmühlen/Upahl

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	07.04.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	27.04.2021	Gemeindevertretung Bobitz

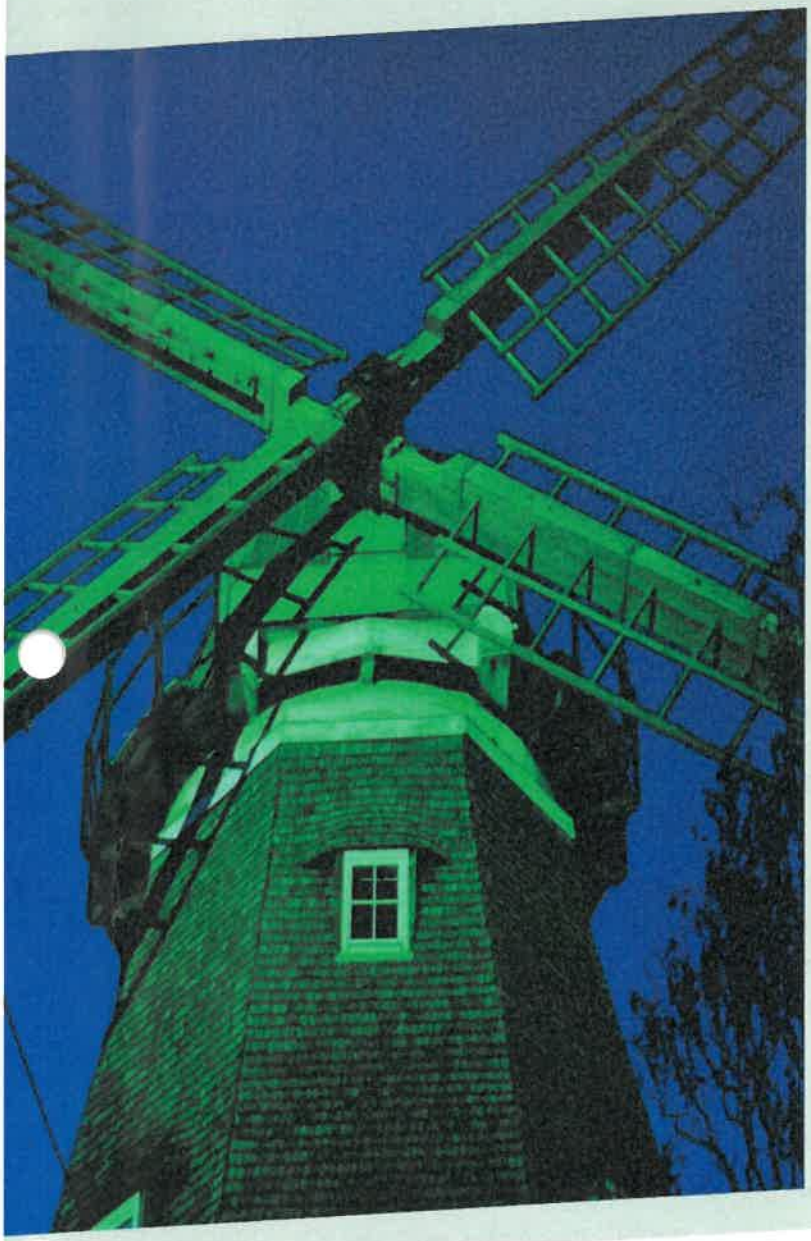
Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Bobitz stimmt der Errichtung eines interkommunalen Gewerbestandortes im Bereich Grevesmühlen- Upahl zu.

Sachverhalt:
Die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse sowie die Einleitung des Planungsprozesse sind für 04/2021 vorgesehen. Es besteht konkretes und kurzfristiges Ansiedlungsinteresse eines Großinverstors. Das Vorhaben würde ein Arbeitskräftepotenzial von ca. 1.000 Arbeitskräften bedeuten und soll bis zum Jahre 2023 abgeschlossen sein.
Die anschließenden Planungsprozesse beinhalten die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für beide Gemeinden sowie die Aufstellung eines gemeinsamen oder zwei parallel laufender Bebauungspläne. Deren Start wird 06/21 geplant
Weiteres ist der Projektbeschreibung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:
Projektbeschreibung mit Übersichtskarte

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen/Upahl

Projektbeschreibung 03/2021

UNSERE GRÜNDE, UNSERE ZIELE

Der Industrie- und Gewerbestandort Grevesmühlen/Upahl ist im aktuellem Landesentwicklungsprogramm als landesbedeutsam eingestuft.

Die Einordnung erfolgte zurecht! Denn auf dem jetzigen 65 ha Gesamtfläche umfassenden Gewerbegebiet **„An der Silberkuhle"**, Mitte der 90er Jahre entwickelt und erschlossen, haben sich sogleich diverse Großbetriebe und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Neben der Betriebsstätte von aktuell ARLA und den Norddeutschen Kaffeewerken zusammen mit rund 750 Beschäftigten sorgen 20 ansässige Unternehmen für über 1.000 Arbeitsplätze insgesamt. Die Tendenz ist durch geplante Betriebserweiterungen der beiden größten Unternehmen als weiter steigend anzusehen.

Von den vermarktungsfähigen Flächen sind inzwischen nur rund 11 ha übrig. Davon sind ca. 3 ha derzeit reserviert. Die darüber hinaus für weitere Ansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen sind auf neun Einzelflächen verteilt. Dies macht größere Ansiedlungen vor Ort unmöglich.

Die Dynamik in der gewerblichen Entwicklung ist auch in Anbetracht der aktuellen Sondersituation als sehr hoch einzuschätzen. Die Lage in der Metropolregion Hamburg, der Bau der Fehmarn-Belt-Querung sowie die Eigendynamik aus den bereits bestehenden Unternehmungen in der Region sind wichtige positive Faktoren für diese Zukunftsprognose.

Der durchschnittliche Marktwert voll erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen liegt an diesem Standort bei **25 €/qm**, also für den ländlichen Bereich im oberen Preissegment, was von der positiven Gesamtbeurteilung des Standortes zeugt.

Es stehen für großgewerbliche Flächenanfragen aktuell aber keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung. Auch ist das sog. Lärmkontingent aufgrund des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung in der **Gemeinde Upahl** nahezu ausgeschöpft.

Daher sind auch Erweiterungen des bestehenden Standortes im direkten räumlichen Zusammenhang nicht umsetzbar, sondern der Fokus muss hierfür auf das Areal der nördlichen Abfahrt der A 20 gelegt werden.

Die **Stadt Grevesmühlen** hat selbst ebenso keine nennenswerten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen. In einem einzigen B-Plangebiet, stehen lediglich 2,8 ha Gesamtfläche für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung, diese auch wiederum auf kleine Einzelflächen verteilt. Somit kommt auch in der Stadt Grevesmühlen keine Fläche für eine großgewerbliche Ansiedlung in Frage.

Das Areal der Stadt Grevesmühlen ist geprägt von umschließenden Naturschutz- und anderweitig geschützten Freiflächen. Dies hemmt die gewerbliche Entwicklung erheblich.

Auch ist festzustellen, dass keine direkte Anbindung zur Autobahnabfahrt der A 20 besteht.

Grevesmühlen hat ungeachtet dessen aufgrund seiner Lage, seiner Bedeutung als Mittelzentrum und aus eigenen Initiativen eine bemerkenswerte Entwicklung in den letzten 30 Jahren genommen. Die Zahl der Beschäftigten blieb über diese Jahrzehnte nahezu konstant, die Arbeitslosenquote ist landesweit die niedrigste (aktuell 5,5 %), die Bevölkerungszahl hat sich seit 1990 nahezu auf gleichem Niveau gehalten. Alle wesentlichen Bausteine eines Mittelzentrums sind in Grevesmühlen vorhanden und weitestgehend auf neuestem Stand. Auch das ländlich geprägte Umland weist durchweg positive Entwicklungschancen auf, nicht zuletzt als Tourismus- und Naherholungsgebiet und attraktiver Wohnstandort.

Nur fehlt es der Stadt und somit der Region an vermarktungsfähigen Großgewerbeflächen.

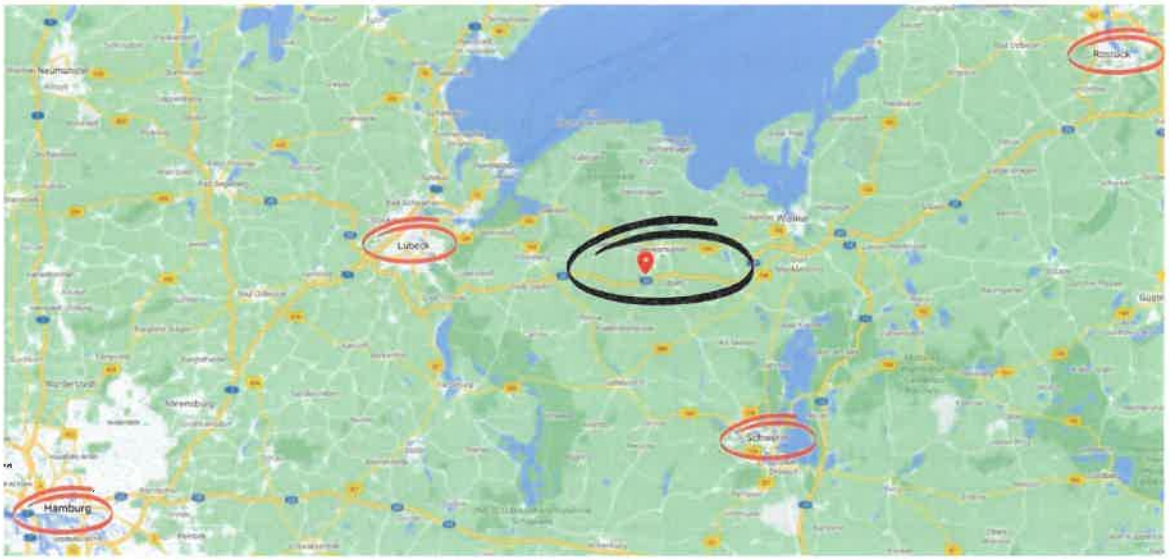
Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl haben also die gleiche Interessenslage und auch den gleichen Handlungsbedarf. Auch in der Einschätzung geeigneter Flächen für einen neuen Großgewerbestandort sind sich beide Gemeinden einig. Aufgrund dessen gab es bereits vor 4 Jahren erste Gespräche zwischen den Gemeinden, um die Vorgehensweise hin zur Ausweisung und Erschließung eines gemeinsamen interkommunalen Großgewerbestandortes abzustimmen. Diese Gespräche wurden über die vergangenen Jahre stetig intensiviert.

Eingebunden sind auch die **Kreisverwaltung**, sowohl hinsichtlich der Unterstützung durch die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises**, als auch zur Abstimmung der kommunalrechtlichen, planungs- und naturschutzrechtlichen Belange. Auch die **Landgesellschaft MV** ist als maßgeblicher Eigentümer, Verwalter und Dienstleister im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächenankäufen bereits seit längerem in das Projekt involviert.

UNSER STANDORT DES INTERKOMMUNALEN GEWERBEGEBIETES

Die Auswahl des Standorts nördlich der A 20 erfolgte unter Berücksichtigung der Bedarfe des Marktes, planungs- und naturschutzrechtlicher Belange, Flächenverfügbarkeit und Immissionsbelange sowie unter Beachtung des geringstmöglichen Erschließungsaufwandes.

Der Markt erfordert kurze **Anbindungen an die A 20, weitreichende Freiheiten hinsichtlich Emissionen** sowie **Wahlmöglichkeiten der Grundstücksgrößen bis hin zu Einzelflächen von über 10 ha**. Der Markt verlangt zudem nach der Möglichkeit, Cluster innerhalb eines Gewerbegebietes zu bilden.



Planungsrechtlich werden die Aufstellung bzw. Teilfortschreibung der Flächennutzungspläne sowie das Aufstellen eines B-Plans erforderlich. Aufgrund des Erfordernisses, Schutzansprüche vorhandener Bebauungen zu berücksichtigen, ist es ausnahmsweise von Vorteil, die großgewerbliche Ansiedlung außerhalb bestehender Bebauungsstrukturen auszubauen. Der ausgewählte Standort ist jedoch auch schon durch die benachbarte A 20 und Bauten im Außenbereich vorgeprägt.

Naturschutzbelange stehen dem Vorhaben in überwindbarem Umfange entgegen.

Die ausgewählte **Gesamtfläche von ca. 44,7 ha** erstreckt sich auf Bereiche der Gemeinde Upahl (ca. 16,4 ha) und der Stadt Grevesmühlen (ca. 28,3 ha). Diese beiden Flächen sind mit einem Verkehrsknoten direkt an die Landesstraße anzubinden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist planungsrechtlich in einem Zuge, die Erschließung in mind. **2 Bauabschnitten** vorgesehen. Dies ist der Größe des Gebietes, aber

insbesondere Fragen des Grunderwerbs und der Finanzierung geschuldet. Diese Vorgehensweise ermöglicht aber insbesondere auch, dass auf Marktnachfragen unmittelbar reagiert werden kann und so besonders effizient und passgenau Vorhaben unterstützt werden können.

Der im Lageplan ausgewiesene **1. Bauabschnitt** umfasst eine Fläche von ca. 20 ha, befindet sich sowohl auf Upahler als auch Grevesmühlener Gemarkung und wird durch einen Verkehrsknoten an die L03 angebunden. Ausgewiesen werden sollen eine große Gewerbefläche von ca. 16 ha und mehrere kleine mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha. Die Eigentumsverhältnisse sind kurzfristig so geklärt, dass vollständige Flächenverfügbarkeit besteht.

Der im Lageplan ausgewiesene **2. Bauabschnitt** umfasst eine Gesamtfläche von 22 ha und befindet sich ausschließlich auf der Grevesmühlener Gemarkung. Er wird sowohl über das Plangebiet des 1. Bauabschnittes als auch einen zusätzlichen Knoten in Höhe der Abfahrt Groß Pravtshagen angebunden. Die Gewerbeflächen sollen vielfältige Größen aufweisen, um marktkonforme Angebote darbieten zu können.

Alle Grundstücke im beabsichtigten Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch befinden sich alle **Grundstücke in Privateigentum**.

Dem zur Folge kommt dem Flächenerwerb parallel zur planungsrechtlichen Entwicklung ein besonderes Augenmerk zu. Dies ist im Übrigen auch der Hauptgrund für die bisher bereits lange Vorbereitungsphase.

Für das Flurstück mit allein ca. 16 ha Fläche im Gemeindegebiete Upahl liegt inzwischen ein konkretes Angebot des Eigentümers vor. Auch ist deutlich signalisiert worden, dass Bereitschaft zur Übergabe im Rahmen eines umfangreichen Flächentausches besteht. Hierin sind sowohl die Gemeinde Upahl als auch die Stadt Grevesmühlen beteiligt. Die hierzu zu berücksichtigenden Belange befinden sich in der Tiefenprüfung und in Vorbereitung notwendiger kommunaler Beschlüsse. Hierin ist das Land, vertreten durch die Landgesellschaft, im Übrigen involviert.

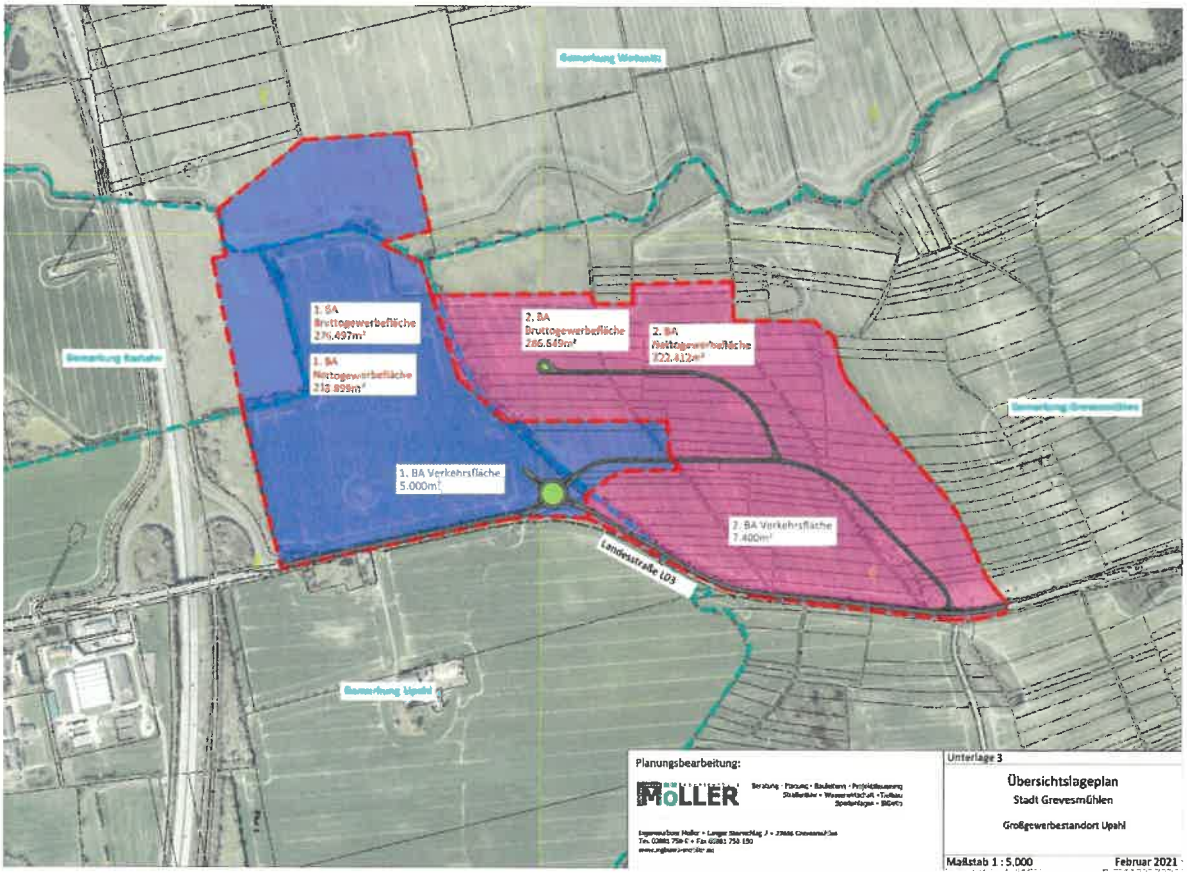
Die Grundstücke im Gemeindegebiet Grevesmühlen sind kleinteilig. Deren Erwerb wird im Zuge des anstehenden städtebaulichen Planungsverfahrens angestrebt. Je nach Erfolg der Bemühungen um freihändigen Erwerb wird auch die Umsetzung des Vorhabens im Rahmen einer **Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB** oder anderer vergleichbarer Instrumentarien erwogen.

Der Aufwand für die **verkehrliche Erschließung dieses Großgewerbestandortes** ist durch die unmittelbare Nähe zur A 20 über die Landesstraße, die unmittelbare Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, bereits für großgewerbliche Ansiedlungen ausgelegt, als vergleichsweise gering einzuschätzen. Zudem ist zu konstatieren, dass die Erschließung möglich ist. Hierzu erfolgten Vorgespräche sowohl mit allen maßgeblichen Versorgungsträgern und dem Baulastträger der Landesstraße. Die verkehrliche Anbindung an die benachbarten Ortsteile ist vorhanden, auch für Radverkehr und ÖPNV.

Die **Erschließung mit Medien** (Strom, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Telekomunikation usw.) ist im Rahmen des Planungsprozesses eingehender zu analysieren und hängt insbesondere davon ab, welche Bedarfe für die gewerblichen Ansiedlungen angesetzt werden müssen. Grundsätzlich ist vorteilhaft, dass aufgrund der bereits bestehenden Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Upahl für alle Medien Leitungen unmittelbar an oder im Plangebiet verlaufen. Je nach Gesetzes- bzw. Satzungslage werden Erschließungsbeiträge fällig, die in Erschließungsverträgen eingehender geregelt werden sollen. Beachtlich ist, dass Upahl und Grevesmühlen unterschiedliche Konzessionsvereinbarungen haben.

Hinsichtlich der **Regenentwässerung** wird geprüft werden, ob die Gewerbeflächen auf dem Grundstück entwässern können und/oder zentrale Anlagen erforderlich werden. In diesem Falle wird die Entwässerung in benachbarte Vorfluten angestrebt.

Besonders herauszustreichen ist, dass dieses Areal sowohl hinsichtlich der Stromversorgung als auch in Hinblick auf Wärmekonzepte besondere Voraussetzungen der **Nachhaltigkeit** erfüllen kann. Insbesondere die Stadt Grevesmühlen hat sich diesbezüglich bereits mehrfach ausgezeichnet und den Anspruch, auch den Großgewerbestandort nachhaltig auszugestalten.



ANSIEDLUNGSPOTENZIALE

Es gibt aktuell eine konkrete Anfrage, bezogen auf 16 ha Grundstücksfläche im 1. Bauabschnitt.

Der **internationale Investor** beabsichtigt die Errichtung eines vollautomatischen Logistikzentrums für ein E-Commerce-Unternehmen, das diese Anlage entweder anmietet oder nach Fertigstellung erwerben wird. Das Konzept dieses Unternehmens geht von der Schaffung von 800 Arbeitsplätzen aus. Ein Letter of Intent liegt vor. Das Unternehmen ist seit 08/2020 in der direkten Abstimmung mit den Beteiligten und zeigt hiernach fortwährendes, exklusives Interesse an diesem Standort.

Ungeachtet dessen wird ein **öffentliches Interessenbekundungsverfahren** für diese Fläche wie für alle anderen notwendig werden. Dieses erfolgt durch öffentliche Ausschreibungen, wobei Kriterien wie Arbeitsplatzintensität, Bestimmtheit des Ansiedlungskonzeptes, Angebotspreis und weitere als Beurteilungskriterien einfließen werden.

Ungeachtet des bereits bestehenden Ansiedlungsinteresses ist die allgemeine Marktlage dahingehend einzuschätzen, dass dieser Großgewerbestandort besonderes Interesse im Bereich der **Logistik, transportintensives Gewerbe und Industrie, Handwerksbetriebe, Zuliefererbetriebe und andienende Dienstleistungen** aufweist. Durch die Möglichkeit, nachhaltige Strom- und Wärmekonzepte einzubinden, erscheint zudem die Ansiedlung von energieintensiven Betrieben besonders realistisch.

Es kann aus Erfahrungswerten des benachbarten Großgewerbestandortes „An der Silberkuhle“ und den bisherigen Planungsansätzen davon ausgegangen werden, dass in diesem neuen Gebiet insgesamt **1.500 Arbeitsplätze** entstehen werden.

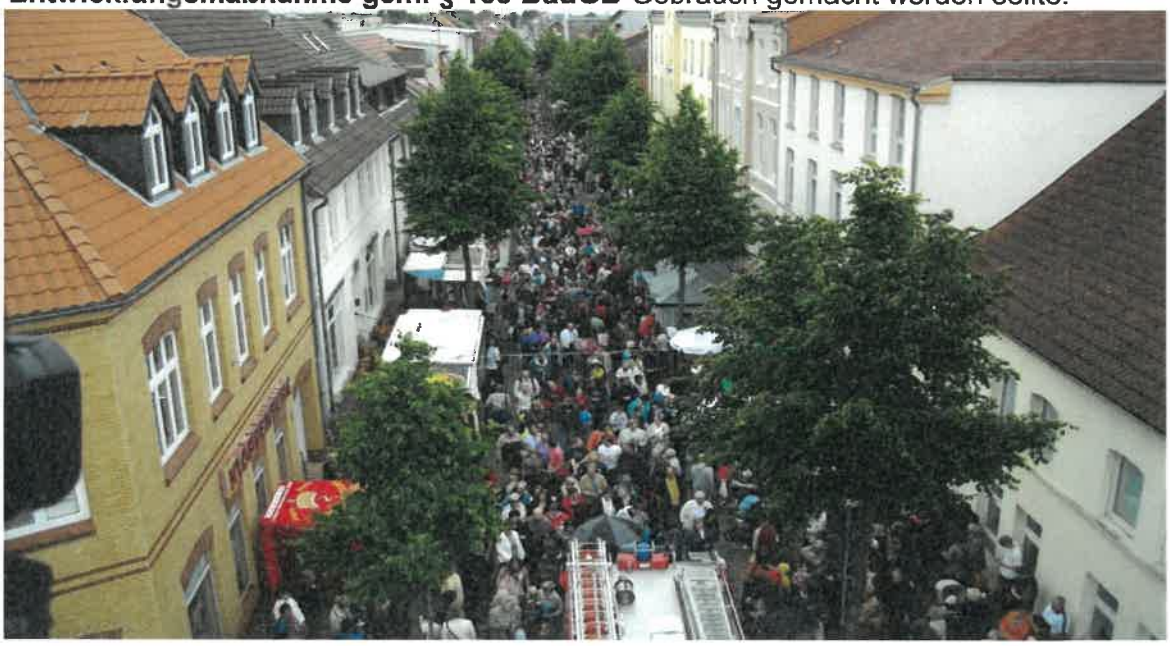
UNSERE UMSETZUNGSSTRATEGIE

Wir möchten diesen interkommunalen Großgewerbestandort gemeinsam entwickeln. Wir möchten also auch konsequenterweise alle **Lasten, Pflichten sowie Erträge gemeinschaftlich tragen**. Dies greift auch bis dahin, dass es beabsichtigt wird, die Flächen nicht nur betriebswirtschaftlich zu gleichen Konditionen, sondern auch im Nachgang mit ggf. gleicher Steuer- und Abgabenlast anzubieten. Wir möchten zudem einvernehmlich den Planungsprozess gemeinsam auf den Weg bringen. Und nicht zuletzt möchten wir gemeinsam die projektbezogenen Risiken gerecht untereinander aufteilen.

Auf welcher Basis diese Zielstellungen mit dem Kommunal-, Planungs- und insbesondere Steuerrecht in Einklang gebracht werden können, wird aktuell ein **juristisches Fachgutachten** in Abstimmung mit der Kommunalaufsicht eruieren. Die letztliche Festlegung der Form der interkommunalen Zusammenarbeit steht demnach noch nicht fest, aber wird in absehbarem Zeitraum geklärt werden, nicht zuletzt, um die anstehenden Grundstücksgeschäfte überhaupt abwickeln zu können.

Die anschließenden Planungsprozesse beinhalten die **Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes** für beide Gemeinden sowie die Aufstellung eines gemeinsamen oder zwei parallel laufender **Bebauungspläne**. Deren Start wird für 06/2021 geplant und deren Abschluss nicht vor 12/2022 zu erwarten sein. Gleichzeitig wird die Planung der Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein. Der voran genannte konkrete Investor beabsichtigt sein Vorhaben bis 2023 abzuschließen, was damit gewährleistet werden könnte.

Wie bereits erwähnt, ist parallel zu entscheiden, ob und in welchem Umfange von einer **Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB** Gebrauch gemacht werden sollte.



UNSER ZEITPLAN

Bis 04/2021 werden diverse Grundsatzentscheidungen angestrebt. Diese umfassen die Form der kommunalen Zusammenarbeit, Grundstücksankäufe sowie die Entscheidung des voran genannten Investors für eine wesentliche Teilfläche im Plangebiet. Auch soll bis dahin ein Fördermittelantrag an das Wirtschaftsministerium zum Zwecke der finanziellen Unterstützung der öffentlichen Erschließung gestellt sein.

Bis 06/2021 sollen Aufträge an Planungsbüros für die Aufgabenstellungen der städtebaulichen Planungen sowie der Erschließungsplanung auf den Weg gebracht werden.

Bis 06/2022 sollen zumindest für Teile die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Vorbereitungen der Erschließung so vorbereitet sein, dass auf dieser Basis erste Baugenehmigungen für gewerbliche Projekte beschieden werden können, ggf. über die Bestimmungen gem. § 33 BauGB.

Parallel werden Grundstücksankäufe und/oder die Entwicklungsmaßahme zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit organisiert.

UNSER FAZIT

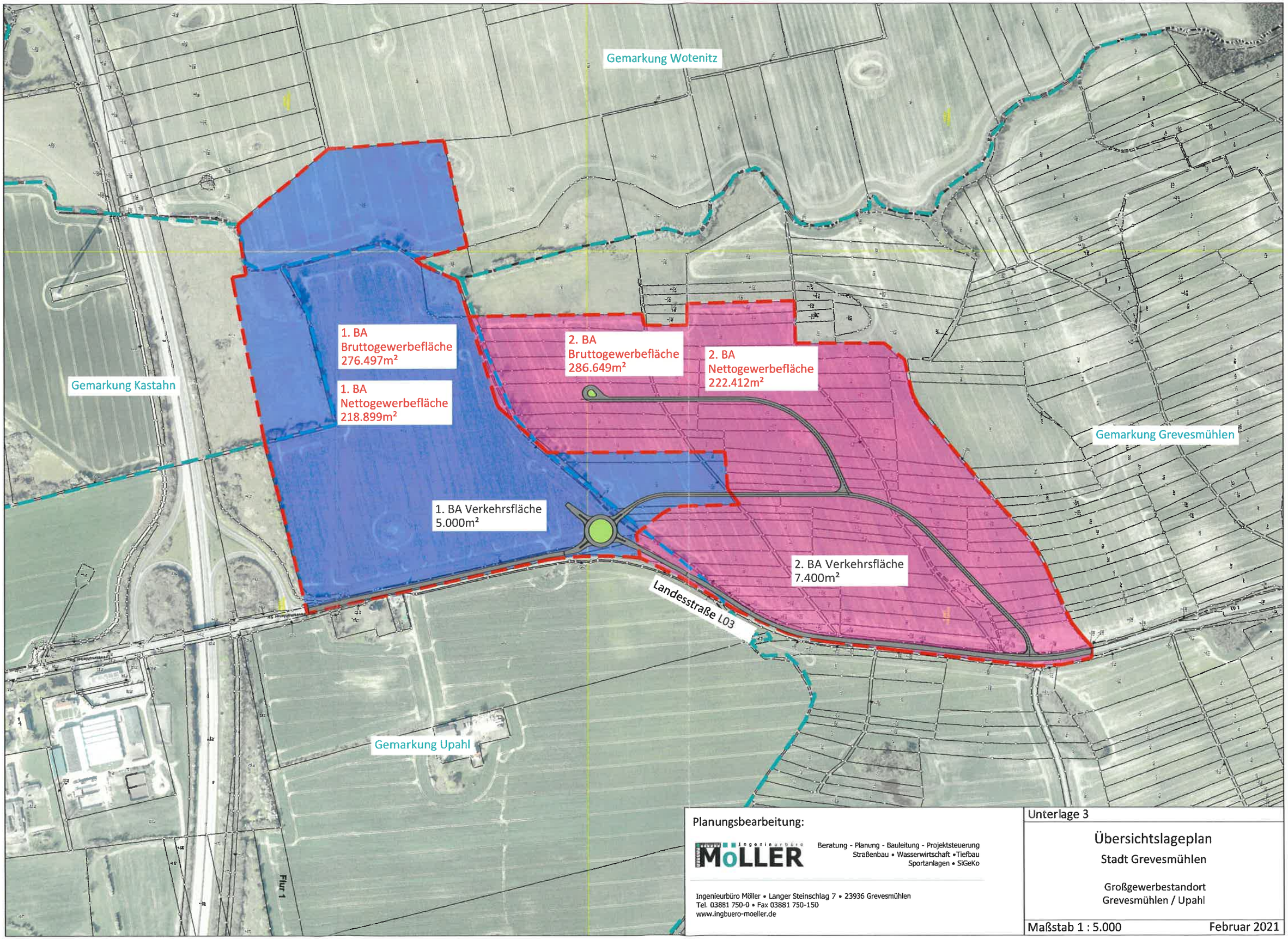
Grevesmühlen und Upahl haben gemeinsam vor, ein Großprojekt umzusetzen, das im erheblichen Umfange Einfluss auf die kommunalen Strukturen beider Kommunen haben wird. Mittelfristig zusätzliche 1.500 Arbeitsplätze sind realistisch. Sie stehen nur in Aussicht, wenn die Entwicklung des Großgewerbestandortes genau an dem geplanten Standort gelingt. Denn nur hier ist aufgrund der besonders günstigen Lage zu erwarten, dass auch Nachfrage besteht. Adäquate Alternativen bieten sich für beide Kommunen nicht an.

Das Projekt ist von besonderer Bedeutung für ganz MV, nicht nur wegen des Arbeitsplätzepotenzials. Es ist wegen der Lage in der Metropolregion Hamburg eine besondere Chance, konkrete Angebote für **neue Wertschöpfungsketten** in unserem Bundesland zu erzeugen.

Wir werben aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Projektes für MV ausdrücklich um Unterstützung des Vorhabens.

Upahl und Grevesmühlen, den 02.03.2021

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



Planungsbearbeitung:

Ingenieurbüro MÖLLER

Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung
Straßenbau • Wasserwirtschaft • Tiefbau
Sportanlagen • SiGeKo

Ingenieurbüro Möller • Langer Steinschlag 7 • 23936 Grevesmühlen
Tel. 03881 750-0 • Fax 03881 750-150
www.ingbuero-moeller.de

Unterlage 3

Übersichtslageplan

Stadt Grevesmühlen

Großgewerbestandort
Grevesmühlen / Upahl

Maßstab 1 : 5.000 Februar 2021