



Vorlagennummer: BV/12347/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Hospital Zum Großen Heiligen Geist: „Abschluss eines Flächenpool-Nutzungsvertrages für Windenergieanlagen“

Datum: 13.02.2026
Federführung: Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen
Organzuständigkeit: VA

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stiftungsrat der Stiftung Hospital St. Nikolaihof	02.03.2026	N
Stiftungsrat der Stiftung Hospital zum Graal	02.03.2026	N
Stiftungsrat der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist	02.03.2026	N
Ausschuss für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten	04.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	N

Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg stimmt dem vorgelegten Flächenpoolnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen mit den darin enthaltenen Rechten und Pflichten zu.

Sachverhalt

Aktualisierung vom 05.03.2026:

Die Anlage zur alten Wegebauplanung vor der Begleitung durch den Bereich 74 (Forsten) wurde auf Wunsch des Stiftungsrats ergänzt. Die aktuelle Wegebauplanung ist dem Vertrag zu entnehmen.

Um die nationalen und europäischen Klimaziele zu erreichen, sollen in Deutschland deutlich mehr erneuerbare Energien genutzt werden. So plant der Bund, dass bis 2030 mindestens 80 % des Stroms aus erneuerbaren Quellen stammen und bis 2045 eine klimaneutrale Stromversorgung erreicht wird. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Windenergie an Land. Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) soll die installierte Leistung in einem ambitionierten Ausbaupfad von derzeit rund 68 GW bis 2030 auf 115 GW anwachsen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 70 %.

Um diese Ziele zu erreichen, legt u. a. das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) für die Bundesländer bestimmte Flächenziele fest, die für Windenergie auszuweisen sind. Für Niedersachsen gilt, dass bis Ende 2027 1,7 % und bis Ende 2032 2,2 % der Landesfläche hierfür bereitgestellt werden müssen.

Mit dem Niedersächsischen Windenergieflächenbedarfsgesetz (NWindG) werden diese Vorgaben auf die Regionen verteilt. Für den Landkreis Lüneburg bedeutet das ein Flächenziel von 3,09 % bis Ende 2027 und 4 % bis Ende 2032.

Die Landwind Planung GmbH & Co. KG (nachfolgend Firma Landwind genannt) plant in der

Samtgemeinde Gellersen südlich von Südergellersen den Windpark „Süderheide“. Das Gebiet ist im aktuellen dritten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Lüneburg bereits als Vorranggebiet für Windenergie vorgesehen. Der Samtgemeinderat Gellersen hat mit Beschluss vom 23. Februar 2026 der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Süderheide“ zugestimmt. Grundlage für die Neufestsetzung des Flächennutzungsplans waren Schall- und Schattengutachten, fledermauskundliche Gutachten, avifaunistische Gutachten sowie die Beurteilung der Waldqualität einschl. eines Umweltberichts.

Geplant sind insgesamt 11 Windenergieanlagen des Typs Nordex N175/6.X (Nabenhöhe 179 m, Leistung jeweils 7,0 MW). Dafür werden 5 bestehende Anlagen zurückgebaut und teilweise durch neue Anlagen am gleichen Standort ersetzt, zusätzlich werden weitere Anlagen neu errichtet.

Die Stiftung Hospital Zum Großen Heiligen Geist ist Flächeneigentümer u.a. der Flurstücke 68/5, 5/1, 18/1 sowie 67/5 der Flur 4 in der Gemarkung Südergellersen, welche sich im Gebiet des Windparks „Süderheide“ befinden.

Die Firma Landwind hat sich zur Sicherung der Flächen im 2. Quartal 2025 an die Stiftungsverwaltung gewendet. Unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung des RROP wurde über den Verhandlungsstand fortlaufend im Stiftungsrat berichtet und eine Absichtserklärung, vorbehaltlich der weiteren Vertragsverhandlungen, zur Grundstücksüberlassung für die Errichtung bzw. Betrieb eines Windparks im Juni 2025 abgegeben. Insoweit wird auf die VO/11901/25 verwiesen.

Der beigelegte Flächenpool-Nutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen wurde gemeinsam zwischen der Stiftungsverwaltung, unter Hinzuziehung externer anwaltlicher Beratung, mit der Firma Landwind verhandelt.

Die Stiftungsverwaltung wird ausdrücklich nicht Gesellschafterin am Windpark, sondern stellt lediglich die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung. Nach gegenwärtigem Planungsstand wird auf der Fläche der Stiftung eine Windenergieanlage errichtet. Darüber hinaus stellt die Stiftung für den Betrieb des Windparks erforderliche Flächen für Infrastruktur, Leitungen etc. zur Verfügung. Die Realisierung des Gesamtprojekts ist nicht von der Fläche im Eigentum der Hospitalstiftung abhängig.

Die maßgeblichen Anforderungen seitens der Stiftungsverwaltung an die Firma Landwind zum vorliegenden Vertragsentwurf bestanden in:

- a) einem minimalinvasiven Eingriff in das Waldgebiet bei gleichzeitigen Ausgleichsmaßnahmen auf stiftungseigenen Waldflächen
- b) der Erzielung einer angemessenen Vergütung
- c) der vertraglich fixierten Zusicherung von Sicherheitsgarantien, um die Stiftung stets frei von finanziellen Forderungen und dergleichen zu halten

Zu a):

Die Vertragsverhandlungen wurden durch den Bereich Forsten (Bereich 74) intensiv begleitet. Ziel ist es, den Eingriff in den Wald so gering wie möglich zu halten. Innerhalb des konstruktiven Verhandlungsprozesses konnte von Seiten der Hansestadt erwirkt werden, dass die geplante Gesamt-Rodungsfläche von 2,43 ha auf 1,66 ha reduziert wurde.

Die rd. 115 ha große Fläche südwestlich von Südergellersen bettet sich in ein rd. 1200 ha großes Waldgebiet ein und liegt in einem großen Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B.

Die Liegenschaft Südergellersen gehört - wie andere angrenzende Waldflächen auch - zu den ehemaligen „Roten Flächen“. Hierbei handelt es sich um Flächen, die intensiv von meist Britischem Militär für Übungen genutzt und entsprechend stark beansprucht wurden. Die Kiefer

ist auf hiesigen Sandstandorten die vorherrschende Baumart und hat sich nach Abzug der Truppen auch auf den stark beanspruchten Flächen als Pionierbaumart wieder etabliert. Trotz auch hier schon großflächig umgesetzter Voranbauten mit Laubholz (Eiche, Buche, Bergahorn), ist der ökologische Wert dieser Waldfläche aktuell noch als vergleichsweise gering zu bewerten. Um die Einhaltung der Planung zu gewährleisten, begleitet das Forstamt die anstehenden Rodungsarbeiten.

Zu b):

Die Vergütung ist im Abschnitt C des Vertragsentwurfs sowie in der beigefügten Anlage V detailliert dargestellt. Nach hiesiger Einschätzung bewegt sich die Vergütung auf einem unteren durchschnittlichen Niveau und ist gegenwärtig im besonderen Maße durch sich ändernde Rahmenbedingungen geprägt. Allgemein lässt sich feststellen, dass sich durch den beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien (hier: Windenergien) eine Überzeichnung im Rahmen der Ausschreibungen abzeichnet. Dies führt zu geringeren Zuschlagswerten. Je nach Zuschlagswert und jährlicher Windproduktion ergibt sich eine jeweils unterschiedliche Vergütung für die Stiftung.

Zu c):

Der Fokus der Vertragsverhandlung bestand u.a. darin, die Stiftung durch vertragliche Regelungen sowie durch Sicherheitsgarantien von Risiken zu befreien.

Hinsichtlich einer vergaberechtlichen Ausschreibungspflicht findet die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held zum Windpark Deutsch-Evern analog Anwendung. Die rechtliche Stellungnahme vom 19.12.2023 geht davon aus, dass eine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht nicht besteht. In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:

„Bei der vorgesehenen Vertragsausgestaltung spricht viel dafür, dass keine vergaberechtlichen Vorgaben zu beachten sind: [...] Die Überlassung der in Rede stehenden Flächen an die [...] ohne die einklagbare vertragliche Verpflichtung, auf diesen WEA zu errichten und zu betreiben, stellt keinen Beschaffungsvorgang dar, der dem Vergaberecht unterfällt und Ausschreibungspflichten der öffentlichen Auftraggeber begründet.“

Zur Sicherstellung von Geschäftsinteressen seitens der Firma Landwind ist der Flächenpoolnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen nicht öffentlich. Einzelne Vertragsinhalte wie u.a. Entgelte werden im nicht öffentlichen Teil der Sitzung behandelt.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
		++	+	-	--
Klimaschutz		++	+	-	--
	Ausbau erneuerbarer Energien	++			
	Reduzierung der CO ₂ -Emissionen z.B. durch Senkung des Energieverbrauchs oder Erhöhung der Energieeffizienz				
	Sicherstellung eines allgemeinen Zugangs zu bezahlbarer, verläSSLicher und sauberer Energiedienstleistungen	++			
	Effizienter Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen (z.B. Einsatz von recycelfähigen Baustoffen, Berücksichtigung von Lebenszykluskosten)		+		
	Natürlicher Klimaschutz: Förderung intakter Ökosysteme, die CO ₂ speichern (z.B. Wälder, Gewässer, naturnahe Grünflächen)			-	

Umwelt- und Naturschutz		++	+	-	--
	Verringerung der Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung; Reduzierung der Lärmbelastung			-	
	Schutz von Wasserökosystemen und des Grundwassers			-	
	Erhaltung und Förderung der Biodiversität (Artenvielfalt, Vielfalt der Ökosysteme)			-	

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen: ➤ ja

➤ Freiwillige Aufgabe

Ausgaben:

➤ nein

Einnahmen:

➤ ja, in Abhängigkeit von Zuschlagswerten und jährlicher Windproduktion

Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan: ➤ nein

Anlage/n

Anlage 1: Flächenpool-Nutzungsvertrag WEA (nichtöffentlich)

Anlage 2: Ergänzung Alte Wegebauplanung (nichtöffentlich)