

Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung

Anfrage des Abgeordneten Holger Kühnlenz (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung

Gleichbehandlung beim bauaufsichtlichen Vollzug gegen Ferienwohnungen - Fragen zum Vorgehen der unteren Bauaufsichtsbehörden am Beispiel des Landkreises Aurich

Anfrage des Abgeordneten Holger Kühnlenz (AfD), eingegangen am 09.06.2026 - Drs. 19/10885, an die Staatskanzlei übersandt am 12.06.2026

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 30.06.2026

Vorbemerkung des Abgeordneten

Beobachtern zufolge werden in zahlreichen Küsten- und Tourismusgemeinden Niedersachsens Wohnungen seit Jahrzehnten als Ferienwohnungen vermietet, obwohl die zugrunde liegenden Bebauungspläne - teils aus den 1960er- und 1970er-Jahren - für die betreffenden Allgemeinen Wohngebiete keine Ferienwohnnutzung vorsehen. Im Fall einer Petentin aus Greetsiel (Gemeinde Krummhörn) leitete der Landkreis Aurich gegen vier seit 1982 betriebene Ferienwohnungen ein Nutzungsuntersagungsverfahren ein, nachdem die Behörde durch einen Hinweis der Petentin selbst Kenntnis erlangt hatte. Nach Angaben der Behörde werde nicht aktiv nach baurechtswidrigen Ferienwohnungen gesucht, sondern lediglich eingegangenen Hinweisen nachgegangen. Im Umfeld sollen nach Darstellung der Petentin jedoch zahlreiche vergleichbare Nutzungen bestehen, gegen die nicht aktiv vorgegangen werde. Fachleute bezweifeln, dass ein hinweisgesteuertes Einschreiten mit dem Gebot der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit vereinbar ist.

Vorbemerkung der Landesregierung

Für die Beantwortung der ersten beiden Fragen wurde eine Abfrage bei allen 103 unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Von 60 unteren Bauaufsichtsbehörden ist eine vollständige Antwort erfolgt. Von diesen haben 36 Zahlen zu Frage 1 geliefert und 35 zu Frage 2. Die restlichen Bauaufsichtsbehörden, die an der Abfrage teilgenommen haben, meldeten Fehlanzeige.

1. Wie viele bauaufsichtliche Verfahren wegen unzulässiger Ferienwohnnutzung wurden in den letzten zehn Jahren in Niedersachsen eingeleitet (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen bzw. unteren Bauaufsichtsbehörden und Jahren angeben)?

Anzahl der bauaufsichtlichen Verfahren, die wegen unzulässiger Ferienwohnnutzung in den letzten zehn Jahren in Niedersachsen eingeleitet worden sind:

Bauaufsichts-behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Nordhorn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stadt Wolfen-büttel	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
Stadt Garbsen	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Landkreis Peine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stadt Duder-stadt	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Stadt Papen-burg	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1

Bauaufsichts- behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Norden- ham	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Stadt Wolfsburg	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Landkreis Lüchow-Dan- nenberg	0	33	23	24	4	6	4	2	0	0	2
Stadt Emden	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1
Landkreis Celle	0	0	1	0	0	0	0	0	2	1	0
Stadt Osnab- rück	0	0	0	1	0	0	0	5	2	6	34
Stadt Neustadt a. Rbge.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Landkreis Clop- penburg	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	0
Stadt Barsing- hausen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Landkreis Ro- tenburg	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
Landkreis Au- rich	5	3	9	9	2	6	4	17	48	10	5
Landkreis Uel- zen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Landkreis Göt- tingen	0	0	0	1	16	1	1	1	6	2	3
Stadt Norden	1	1	0	4	2	1	18	16	44	0	3
Stadt Braun- schweig	0	0	0	2	6	5	18	9	18	6	8
Stadt Varel	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Stadt Göttingen	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1
Stadt Stade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
Landkreis We- sermarsch	0	0	0	0	8	10	2	4	3	0	4
Stadt Oldenburg	0	0	0	0	1	1	0	1	2	0	2
Landkreis Diepholz	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	0
Stadt Verden	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Hann. Münden	0	1	3	3	3	2	1	2	5	4	4
Stadt Laatzen	0	0	1	3	1	1	5	1	3	1	3
Landkreis Ems- land	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Landkreis Go- slar	0	0	0	0	0	1	0	1	9	4	3
Stadt Rinteln	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Landkreis Leer	0	4	2	3	0	1	2	3	4	3	2
Landkreis Witt- mund	4	3	12	14	3	10	18	62	37	24	5
Hansestadt Lü- neburg	0	0	0	0	1	1	2	3	1	6	3
Gesamt	11	46	53	69	51	49	77	133	192	74	97

2. In wie vielen dieser Fälle erfolgte das Einschreiten aufgrund eines konkreten Hinweises bzw. einer Nachbarbeschwerde, und in wie vielen Fällen aufgrund eigener, anlassunabhängiger Ermittlungen der Behörde?

Anzahl der bauaufsichtlichen Verfahren, die aufgrund eines konkreten Hinweises, bzw. einer Nachbarbeschwerde eingeleitet worden sind:

Bauaufsichts- behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Nordhorn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Wolfen- büttel	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1

Bauaufsichts- behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Garbsen	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1
Landkreis Peine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stadt Duder- stadt	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Stadt Papen- burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stadt Norden- ham	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Stadt Wolfsburg	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Landkreis Lüchow-Dan- nenberg	0	32	23	24	0	1	1	1	0	0	1
Stadt Emden	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1
Landkreis Celle	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0
Stadt Osnab- rück	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	1
Stadt Neustadt a. Rbge.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Landkreis Clopp- enburg	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Stadt Barsing- hausen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Landkreis Ro- tenburg	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
Landkreis Au- rich	5	3	9	9	2	6	4	17	48	10	5
Landkreis Uel- zen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Landkreis Göt- tingen	0	0	0	1	5	1	1	1	4	1	1
Stadt Norden	0	1	0	0	0	0	0	2	4	0	0
Stadt Braun- schweig	0	0	0	2	6	5	18	9	18	6	8
Stadt Varel	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Stadt Göttingen	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Stadt Stade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
Landkreis We- sermarsch	0	0	0	0	6	8	2	2	2	0	2
Stadt Olden- burg	0	0	0	0	1	1	0	1	2	0	2
Landkreis Diepholz	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0
Stadt Verden	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Hann. Münden	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1	1
Stadt Laatzen	0	0	1	3	1	1	5	1	3	1	3
Landkreis Ems- land	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Landkreis Go- slar	0	0	0	0	0	0	0	1	9	2	0
Stadt Rinteln	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Landkreis Leer	0	3	1	2	0	1	2	1	1	1	2
Hansestadt Lü- neburg	0	0	0	0	1	1	2	3	1	6	3
Gesamt	6	40	38	47	25	27	36	47	103	35	42

Anzahl der bauaufsichtlichen Verfahren, die aufgrund eigener, anlassunabhängiger Ermittlungen der Behörde eingeleitet worden sind:

Bauaufsichts- behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Nord- horn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Bauaufsichts- behörde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadt Wolfen- büttel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Garbsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Landkreis Peine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Duder- stadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Stadt Papen- burg	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Stadt Norden- ham	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Wolfs- burg	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Landkreis Lüchow-Dan- enberg	0	1	0	0	4	5	3	1	0	0	1
Stadt Emden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Celle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Stadt Osnab- rück	0	0	0	1	0	0	0	4	0	4	33
Stadt Neustadt a. Rbge.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Cloppenburg	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0
Stadt Barsing- hausen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Ro- tenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Au- rich	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Uel- zen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Göt- tingen	0	0	0	0	11	0	0	0	2	1	2
Stadt Norden	1	0	0	4	2	1	18	14	40	0	3
Stadt Braun- schweig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Varel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Göttingen	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Stadt Stade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis We- sermarsch	0	0	0	0	2	2	0	2	1	0	2
Stadt Olden- burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Diepholz	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Verden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Hann. Münden	0	1	3	2	3	2	1	1	5	3	5
Stadt Laatzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Emsland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Go- slar	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	3
Stadt Rinteln	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Leer	0	1	1	1	0	0	0	2	3	2	0
Hansestadt Lüneburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	1	4	4	8	23	12	23	24	53	15	52

Hinweis: Die Differenz der Werte zwischen den kumulierten Verfahren aus Frage 2 im Verhältnis zu Frage 1 ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle unteren Bauaufsichtsbehörden eine Differenzierung zum Anlass der Einleitung der bauaufsichtlichen Verfahren auswerten konnten.

3. Teilt die Landesregierung die Auffassung, dass ein ausschließlich hinweisgesteuertes Einschreiten faktisch zu einer ungleichen Durchsetzung des Baurechts führen kann, wenn vergleichbare Nutzungen im selben Gebiet unbehelligt bleiben?

Die unteren Bauaufsichtsbehörden schreiten nach pflichtgemäßem Ermessen ein, um rechtmäßige Zustände herzustellen. Ein anlassbezogenes, hinweisgesteuertes Einschreiten ist in der Verwaltungspraxis üblich und rechtlich zulässig, um einen effizienten und sachgerechten Ressourceneinsatz zu gewährleisten. Da im öffentlichen Recht kein Anspruch auf „Gleichheit im Unrecht“ besteht, führt die Tatsache, dass die Behörde gegen einen rechtswidrigen Zustand vorgeht, während andere (noch) unbehelligt bleiben, nicht zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung, solange die Behörde das Willkürverbot beachtet.

4. Wie bewertet die Landesregierung die Vereinbarkeit eines solchen selektiven Vollzugs mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung (Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz) und dem Vertrauensschutz bei jahrzehntelang ausgeübter Nutzung?

Ein anlassbezogenes Einschreiten verstößt nicht gegen Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz, da sich aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz kein Anspruch darauf ableiten lässt, dass rechtswidrige Zustände fortgeführt werden dürfen. Ein schutzwürdiges Vertrauen in den Fortbestand einer baurechtswidrigen Nutzung entsteht nach gefestigter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich nicht allein durch Zeitablauf. Eine behördliche Untätigkeit in der Vergangenheit (sogenannte passive Duldung) begründet keinen rechtlichen Vertrauensschutz. Vielmehr ist die Bauaufsichtsbehörde gehalten, im jeweiligen Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen über die Herstellung rechtmäßiger Zustände zu entscheiden.

5. Welche Vorgaben oder Erlasse bestehen für die unteren Bauaufsichtsbehörden zur Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens beim Einschreiten gegen langjährig ausgeübte Nutzungen?

Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens richtet sich unmittelbar nach den gesetzlichen Vorgaben des § 79 Abs. 1 NBauO sowie den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsverfahrensrechts, insbesondere dem Verhältnismäßigkeitsprinzip. Besondere landesweite Erlasse, die das Einschreiten bei langjährig ausgeübten Nutzungen pauschal regeln, bestehen nicht. Die unteren Bauaufsichtsbehörden bewerten als Fachbehörden eigenverantwortlich die Umstände des jeweiligen Einzelfalls und handeln entsprechend.

6. Welche Bedeutung misst die Landesregierung gegebenenfalls der Tatsache bei, dass im konkreten Fall Greetsiel der maßgebliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 stammt und seither nicht überplant wurde?

Den Gemeinden obliegt die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben sie die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine gesetzliche Anforderung, Bebauungspläne regelmäßig anzupassen, besteht nicht. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Gemeinde bestimmt im Rahmen der Gesetze nicht nur über das Ob, sondern auch über das Wie der Planung. Sie bestimmt mithin auch in eigener Verantwortung, ob Anpassungsbedarf besteht.

7. Welche rechtlichen Möglichkeiten (z. B. Zurückstellung, befristete Duldung, städtebaulicher Vertrag) sieht die Landesregierung gegebenenfalls, um Eigentümern Planungssicherheit zu geben, solange eine Gemeinde aus Personal- oder Finanzgründen den Bebauungsplan nicht zeitnah anpassen kann?

Das geltende Baurecht stellt den Behörden und Kommunen ein angemessenes Instrumentarium zur Verfügung, um pragmatische Lösungen für Übergangsphasen zu finden. Sofern eine Gemeinde durch einen Aufstellungs- oder Änderungsbeschluss einen konkreten Planwillen zur Legalisierung der bestehenden Situation gefasst hat, kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihres Ermessens zum Einschreiten nach § 79 Abs. 1 NBauO von bauaufsichtlichen Maßnahmen vorübergehend absehen (aktive Duldung).

Soll ein Vorhaben abweichend von den Festsetzungen eines Bebauungsplans genehmigt werden, kann von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde,

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Entscheidung über eine Befreiung liegt im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

8. Wie viele niedersächsische Gemeinden haben in den letzten fünf Jahren Bebauungspläne mit dem Ziel überarbeitet, Ferienwohnnutzung in touristisch geprägten Bestandsgebieten planungsrechtlich zuzulassen, und wie unterstützt das Land sie dabei gegebenenfalls personell und finanziell?

Da der Landesregierung hierzu keine Informationen vorliegen, wurden alle 403 niedersächsischen Samt- und Einheitsgemeinden um Auskunft zu dieser Frage gebeten. 167 (41,4 %) der befragten Gemeinden haben geantwortet, die Samtgemeinden haben für ihre Mitgliedsgemeinden geantwortet. Hiervon gaben 15 Gemeinden (9 %) an, dass Bebauungspläne hinsichtlich Ferienwohnungen aufgestellt oder geändert wurden. In sechs (3,6 %) dieser Gemeinden wurde ein Bebauungsplan mit dem Ziel geändert, Ferienwohnungen zuzulassen. In den übrigen Gemeinden handelte es sich um Neuaufstellungen, die Änderung verfolgte das Ziel, Ferienwohnnutzung einzuschränken oder die Antwort war uneindeutig.

Die Landesregierung unterstützt die niedersächsischen Gemeinden allgemein in Bauleitplanverfahren, insbesondere durch Beratung. Eine gezielte Beratung dahingehend, „Ferienwohnnutzung in touristisch geprägten Bestandsgebieten planungsrechtlich zuzulassen“, erfolgt nicht.