

Die Auswirkungen der „Corona-Krise“ auf Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren

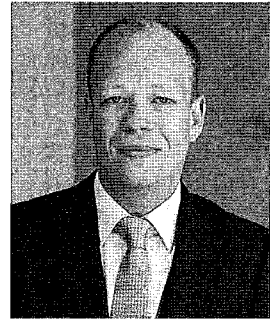
von Rechtsanwältin Dr. Lisa Teichmann* und Rechtsanwalt Dr. Maximilian Dombert,** beide Potsdam

Die „Corona-Krise“ hat nicht nur Auswirkungen auf die private Wirtschaft, sondern auch auf die öffentliche Verwaltung. Viele Behörden haben ihre Türen geschlossen – zumindest für Dritte. Behördenmitarbeiter fallen wegen Krankmeldungen und Quarantänemaßnahmen aus oder werden in andere Ämter, insbesondere Gesundheitsämter, abgeordnet. Die Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden sehen sich daher mit der Frage konfrontiert, ob und wie sie laufende Verfahren fortführen können, insbesondere wie sie mit den gesetzlichen Vorgaben zu Bearbeitungsfristen in Genehmigungsverfahren sowie den Öffentlichkeitsbeteiligungen in Bauleitverfahren umgehen sollen. Dieser Beitrag beleuchtet, welche Folgen die durch den Corona-Virus verursachten Beschränkungen und Verzögerungen für Plangeber (vgl. A.) sowie Genehmigungsbehörden und Bauantragsteller (vgl. B.) haben und wie diese rechtssicher gehandhabt werden können.



A. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung

Zahlreiche Bebauungspläne im gesamten Bundesgebiet dürften sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB befinden, bei anderen dürfte eine geplante Öffentlichkeitsbeteiligung kurz bevorstehen. Für die Be-



* Die Autorin ist Fachanwältin für Verwaltungsrecht bei DOMBERT Rechtsanwälte in Potsdam.

** Der Autor ist Rechtsanwalt bei DOMBERT Rechtsanwälte in Potsdam.

teiligten am Aufstellungsverfahren, insbesondere natürlich die Gemeinden, wirft dies die Frage auf, wie angesichts der im Kampf gegen das Corona-Virus verhängten Ausgangsbeschränkungen für die Bevölkerung und Zugangseinschränkungen zu öffentlichen Gebäuden mit der bauleitplanerischen Offenlage umzugehen ist. Gelten möglicherweise weniger strenge Anforderungen oder kann die Offenlage gleich ganz ins Internet verlagert werden? Im Folgenden wird untersucht, welche Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zulässig sind und wie Gemeinden die Beteiligung der Öffentlichkeit rechtssicher handhaben können. Dabei wird zunächst der rechtliche Rahmen für die Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt (vgl. I.), um dann im Einzelnen darzulegen, wann eine Auslegung von Planunterlagen noch „öffentlich“ ist (vgl. II.) und welche Anforderungen für den zeitlichen Umfang der Auslegung (vgl. III.) sowie den Auslegungsort (vgl. IV.) gelten. Des Weiteren wird aufgezeigt, dass eine alleinige Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet – so praktikabel sie auch erscheint – derzeit nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt (vgl. V.).

I. Rechtlicher Rahmen

§ 3 Abs. 2 BauGB regelt, dass die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen sind. Der Öffentlichkeitsbeteiligung kommt neben ihrer Informationsfunktion zunächst eine rechtsstaatliche Funktion zu. Sie soll sicherstellen, dass die „am Gemeindeleben interessierten“¹ Bürger in transparenter Weise die Möglichkeit erhalten, ihre eigenen Interessen und Rechte frühzeitig geltend zu machen. Zugleich hat die Beteiligung der Öffentlichkeit eine demokratische Funktion, indem die Bürger rechtzeitig aktiv in den Planungsprozess einbezogen werden.² Sie dient der Gemeinde wie dem Vorhabenträger aber auch zur vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.³ Die Stellungnahmemöglichkeit für die Öffentlichkeit hat damit bereits Auswirkung auf die inhaltliche Abwägung, die vom BVerwG ausdrücklich anerkannt wird.⁴ Fehler bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2

BauGB sind in der Regel beachtlich und können von Dritten gegenüber der Gemeinde und im Normenkontrollverfahren gerügt werden.⁵

II. „Öffentliche“ Auslegung

Die Gemeinden müssen daher – auch in den Zeiten der „Corona-Krise“ – sicherstellen, dass die Entwürfe der Bauleitpläne gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „öffentlich“ ausgelegt werden. Die Auslegung ist „öffentlich“, wenn die ausgelegten Unterlagen von jedermann eingesehen werden können; den Bürgern muss es möglich sein, das ausgelegte Material zu studieren.⁶ Dabei sind die Gemeinden in der Wahl des Auslegungsortes frei, solange er eben jedermann die Einsichtnahme in die Planunterlagen ermöglicht.⁷

Ein vollständiger Ausschluss der Öffentlichkeit, weil die Auslegungsortlichkeit innerhalb des Auslegungszeitraums geschlossen oder nur für Mitarbeiter der Verwaltung geöffnet ist, ist angesichts dessen nicht zulässig. Auch eine Offenlage, die *ausschließlich*⁸ über persönliche Terminvereinbarungen durchgeführt wird, dürfte unzulässig sein.⁹ Dem stehen das allgemeine Begriffsverständnis einer „öffentlichen“ Auslegung und die vorstehenden Anforderungen an die öffentliche Zugänglichkeit entgegen.

Damit ist klar, dass eine Auslegung der Planunterlagen dann nicht mehr öffentlich ist, wenn der

- 1 VGH Mannheim, Urt. v. 01.03.2007 – 3 S 129/06, juris, Rdnr. 38.
- 2 Zu den Funktionen der Bekanntmachung über die Auslegung von Bauleitplänen siehe Dusch, NVwZ 2012, 1580 (1581); allgemein, auch zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 3.
- 3 Vgl. Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter (Hrsg.), Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 16.
- 4 BVerwG, Beschl. v. 11.11.2002 – 4 BN 52/02, juris, Rdnr. 4.
- 5 Vorbehaltlich der internen Unbeachtlichkeitsklauseln des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und der Einhaltung der Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB; siehe Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter (Hrsg.), Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 9.
- 6 Schink, in: Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.), BeckOK BauGB, 48. Ed. 01.08.2019, § 3 Rdnr. 77 u. 79.
- 7 Siehe dazu Korbmacher, in: Brügelmann (Hrsg.), Baugesetzbuch, 112. Lfg. Oktober 2019, § 3 Rdnr. 44.
- 8 Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Terminvereinbarungen siehe Schink, in: Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.), BeckOK BauGB, 48. Ed. 01.08.2019, § 3 Rdnr. 80.
- 9 Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 30.04.2015 – OVG 2 A 8.13, juris, Rdnr. 24.

Auslegungsort nicht mehr von jedermann zur Einsichtnahme betreten werden kann.

III. Auslegungszeit

Kann die Öffentlichkeit des Auslegungsortes grundsätzlich sichergestellt werden, rückt die Frage in den Blick, wie mit zeitlichen Einschränkungen der Einsichtnahmemöglichkeit umzugehen ist. Angesprochen ist damit, dass infolge Personalknappheit die Öffnungszeiten des Auslegungsortes möglicherweise nicht so wie üblich gewährleistet sein können.

1. Bevorstehende Öffentlichkeitsbeteiligung

Für noch bevorstehende Öffentlichkeitsbeteiligungen hat die Gemeinde es in der Hand, zu reagieren und die Auslegungszeit an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Allerdings sind einer zeitlichen Einschränkung während des Auslegungszeitraumes Grenzen gesetzt. Zwar hat die Rechtsprechung die Frage bislang nicht einheitlich beantwortet, in welchem zeitlichen Umfang die Unterlagen tatsächlich zur Einsicht bereit liegen müssen. Fest steht aber, dass die Bürger „hinreichend Gelegenheit“ zur Einsichtnahme erhalten müssen.¹⁰ Hatte das Bundesverwaltungsgericht zunächst 33 Stunden pro Woche als ausreichend erachtet,¹¹ dürfte mittlerweile anerkannt sein, dass diese Entscheidung keine Mindestdauer postuliert hat.¹² Die Oberverwaltungsgerichte haben für ehrenamtlich verwaltete Gemeinden auch Zeiten an drei Wochentagen und nur zu bestimmten Uhrzeiten¹³ und sogar nur neun Stunden pro Woche, verteilt auf zwei Vor- und Nachmittage,¹⁴ genügen lassen.

Nimmt man dies zum Maßstab, lassen sich hieraus für die bauleitplanerische Öffentlichkeitsbeteiligung Anforderungen ableiten, die auch in Zeiten krisenbedingter Zugangseinschränkungen zu den Auslegungsorten erfüllt sein müssen. Zwar ist es bundesrechtlich nicht geboten, dass Bebauungsplanentwürfe während der gesamten Dienststunden einer Gemeindeverwaltung ausgelegt werden. Es obliegt generell den Gemeinden, nach Maßgabe der zum Landesrecht gehörenden Organisationsgewalt Besucherzeiten für den Publikumsverkehr festzulegen. Das Bundesrecht verlangt aber, dass der Öffentlichkeit in „zumutbarer“ Weise Zugang zu den Planungsunterlagen gewährt werden muss.¹⁵ Die in der Rechtsprechung für zulässig erachteten Zeitvorgaben sollten daher auch

während der „Corona-Krise“ nicht unterschritten werden. Bleibt eine Gemeinde hinter den vorgenannten zeitlichen Vorgaben zurück, riskiert sie einen beachtlichen Formfehler, der Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des aufzustellenden Bauungsplanes haben kann. Denn angesichts der beispiellosen Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fehlt es an Rechtsprechung zu vergleichbaren Ausnahmesituationen, so dass sich nicht mit Sicherheit vorhersagen lässt, wie weit die Gerichte reduzierte Anforderungen an die Offenlage akzeptieren werden.

2. Verkürzung bei eingeleiteter Beteiligung

Für bereits eingeleitete Verfahren ist von Bedeutung, dass die Gemeinde sich bei Durchführung der Offenlage an die Informationen hält, die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Dem Betroffenen können zwar auch gewisse Anstrengungen bei der Einsichtnahme zugemutet werden, solange diese ihn nicht „überfordern“.¹⁶ Weil aber das Vertrauen der Bürger in die bekanntgemachte Durchführung der Planauslegung zu beachten ist, muss die öffentliche Auslegung den bekanntgemachten Informationen – insbesondere zum angekündigten Auslegungszeitraum, aber auch zum Ort (dazu sogleich unter IV.) – entsprechen.¹⁷

Im Fall der Änderung der bekanntgemachten Auslegungsmodalitäten sollte die auf Rechtssicherheit bedachte Gemeinde die „neuen Bedingungen“ der Offenlage daher erneut ortsüblich bekannt machen. Andernfalls könnte sich derjenige, der sich zur ursprünglichen Zeit zum Auslegungsort begibt und dort Einsicht in die Planunterlagen

10 BVerwG, Urt. v. 04.07.1980 – 4 C 25/78, juris, Rdnr. 11.

11 BVerwG, Urt. v. 04.07.1980 – 4 C 25/78, juris. Eine Beschränkung der Einsichtnahme auf die Dienststunden der Verwaltung ist für sich genommen unbedenklich, vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 12.04.1985 – 6 C 2/83, juris (Orientierungssatz).

12 Vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 20.07.2000 – 8 S 2592/99, juris, Rdnr. 19.

13 VGH München, Beschl. v. 23.07.1981 – 16 XV 76, juris.

14 OVG Lüneburg, Urt. v. 07.11.1997 – 1 K 2470/96, juris (Leitsatz).

15 Vgl. BVerwG, Urt. v. 04.07.1980 – 4 C 25/78, juris, Rdnr. 11.

16 BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16/07, juris, Rdnr. 34; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 08.09.1992 – 4 NB 17/092, juris, Rdnr. 11.

17 Vgl. Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller (Hrsg.), Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rdnr. 509.

nicht nehmen kann, davon abgehalten sehen, sein Recht auf Einsicht- und Stellungnahme noch einmal auszuüben. Damit aber wäre dann eine Grenze erreicht, hinter der die Öffentlichkeitsbeteiligung ihren rechtstaatlichen Funktionen (vgl. oben I.) nicht mehr gerecht werden würde.¹⁸ Landesrechtliche Verordnungen über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht kennen für den Fall höherer Gewalt oder sonstiger unabänderbarer Ereignisse die sogenannte Notbekanntmachung, für die reduzierte Anforderungen gelten.¹⁹

IV. Auslegungsort

Auch mit Blick auf den Auslegungsort der Planunterlagen ergeben sich Anforderungen für die Öffentlichkeitsbeteiligung, denen im Zusammenhang mit den Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus Relevanz zukommt. Das Aufsuchen des Auslegungsortes zum Zwecke der Einsichtnahme in ausliegende Planunterlagen dürfte im Hinblick auf bestehende Ausgangsbeschränkungen als triftiger Grund anzusehen sein. Allerdings müssen auch dort die Vorgaben für Mindestabstände zwischen Personen und die Vermeidung von Menschenansammlungen eingehalten werden.

1. Bevorstehende Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Wahl des Auslegungsortes liegt im Ermessen der Gemeinde. Sie kann dabei von den üblichen Rahmenbedingungen durchaus abweichen. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verlangt nur eine ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung, jedoch keine ortsübliche Auslegung der Planunterlagen.²⁰ Das Bundesverwaltungsgericht zieht bei der Bestimmung des Auslegungsortes lediglich insoweit eine Grenze, als dem Planbetroffenen zumutbar sein muss, diesen Ort aufzusuchen, was aber letztlich einer Beurteilung im Einzelfall unterliegt.²¹ Die Gemeinde wird in der Regel eine Dienststelle der Gemeindeverwaltung wählen.²² Es kommen dabei auch mehrere Auslegungsorte in Betracht.²³ Die auszulegenden Unterlagen müssen an dem in der Bekanntmachung bezeichneten Ort vollständig, sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar für die Öffentlichkeit zugänglich sein.²⁴

Nimmt man die vom Bundesverwaltungsgericht herangezogenen Kriterien der „Zumutbarkeit“ und „Praktikabilität“²⁵ zum Maßstab, dürfte es unter Abwägung mit dem Interesse der Allgemeinheit am Infektionsschutz und der Aufrechterhaltung

der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltung zulässig sein, die Öffentlichkeitsbeteiligung in einem separaten Raum der Kommunalverwaltung durchzuführen, der aus Hygiene- und Vorsorgegründen durch die Bürger nur einzeln und nach Anmeldung vor Ort betreten werden darf. Zwar soll es unzureichend sein, wenn Interessierte nicht ohne weiteres Einblick nehmen können, sondern erst noch Fragen und Bitten an die Bediensteten der Gemeinde stellen müssen, und Unterlagen in einem Aktenschrank eines Dienstzimmers bereitgehalten werden, das nicht frei zugänglich ist.²⁶ Allerdings dürfte die Sach- und Rechtslage mit Blick auf einen wirksamen Infektionsschutz das vorgenannte Verfahren rechtfertigen. Ohnehin ist das Bundesverwaltungsgericht dieser strengen Rechtsauffassung entgegengetreten und hat es für eine an der Planung Interessierten sogar ausdrücklich für zumutbar gehalten, sich zur Vorbereitung auf den Termin zur Einsichtnahme fernmündlich mit einem Ansprechpartner bei derjenigen Stelle in Verbindung zu setzen, bei der die Entwurfsunterlagen bereit liegen.²⁷ Um die „Bedingungen“ der Durchführung der Offenlage publik zu machen, sollte allerdings ein entsprechender Hinweis vor Ort auf einem Hinweisschild und im Internet er-

18 Das OVG Münster hat mit dieser Argumentation den Hinweis, dass Stellungnahmen „schriftlich oder zur Niederschrift“ abgegeben werden können, für unzulässig erklärt. Hierdurch könne sich die Öffentlichkeit, die per E-Mail Stellung nehmen will, von der Beteiligung abgehalten sehen, siehe OVG Münster, Urt. v. 14.03.2019 – 2 D 71/17.NE, juris, Rdnr. 46 ff.

19 Bspw. § 4 Abs. 4 der nordrhein-westfälischen Bekanntmachungsverordnung oder § 3 der brandenburgischen Bekanntmachungsverordnung.

20 Vgl. Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller (Hrsg.), Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rdnr. 494; Schink, in: Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.), BeckOK BauGB, 48. Ed. 01.08.2019, § 3 Rdnr. 78; siehe aber Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 15 (wohl mit Verweis auf VGH Kassel, Beschl. v. 23.05.1969 – IV N 10/67, juris).

21 BVerwG, Beschl. v. 27.05.2013 – 4 BN 28/13, juris, Rdnr. 8.

22 Schink, in: Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.), BeckOK BauGB, 48. Ed. 01.08.2019, § 3 Rdnr. 78.

23 Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller (Hrsg.), Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rdnr. 494.

24 Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 15.

25 Vgl. BVerwG, Urt. v. 04.07.1980 – 4 C 25/78, juris, Rdnr. 11.

26 VGH Mannheim, Urt. v. 11.12.1998 – 8 S 1174/98, juris (Leitsatz); Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 15.

27 BVerwG, Beschl. v. 27.05.2013 – 4 BN 28/13, juris, Rdnr. 7.

folgen. Sachdienlich ist sicher auch ein Hinweis, dass Fragen zur Durchführung der Auslegung telefonisch gestellt und beantwortet werden können.

2. Ortsänderung bei eingeleiteter Beteiligung

In laufenden Aufstellungsverfahren wird es mitunter notwendig sein, den Auslegungsort zu wechseln, um die Einhaltung der erforderlichen hygienischen Rahmenbedingungen sicherzustellen. Sollte die Auslegung nur noch an anderen als den ursprünglich bekanntgemachten Orten möglich sein, muss die Gemeinde dies erneut förmlich bekanntmachen (vgl. oben unter III. 2.). Ohne erneute Bekanntmachung dürften allerdings *Raumänderungen* in demselben Gebäude zulässig sein, wenn durch entsprechende Hinweise sichergestellt ist, dass die interessierte Öffentlichkeit den anderen Raum finden kann. Denn die Angabe des Dienstraumes, in dem die Planunterlagen eingesehen werden können, ist in der Bekanntmachung nicht zwingend erforderlich.²⁸ Es ist dennoch zu empfehlen, die Raumänderung sowie die Maßnahmen, mit denen darauf aufmerksam gemacht wird, in der Verfahrensakte zu dokumentieren, um bei eventuellen Rechtsbehelfsverfahren den Nachweis erbringen zu können, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung formal ordnungsgemäß erfolgt ist.

Sollte sich, insbesondere bei Aufstellungsverfahren von besonderem öffentlichen Interesse, herausstellen, dass die Einsichtnahme einzeln und in separaten Räumen mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu „Warteschlangen“ führt und anderen Interessierten nicht möglich ist, bspw. weil die Gemeinde keine weiteren räumlichen Kapazitäten hat, dürfte die rechtsichere Lösung darin bestehen, das nach entsprechender Bekanntmachung der Auslegungszeitraum verlängert wird.

V. Beteiligung allein durch Auslegung im Internet?

Naheliegend ist der Gedanke, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Zeiten der „Corona-Krise“ allein durch die Nutzung elektronischer Medien gem. § 4a Abs. 4 BauGB durchzuführen. Rechtlich zulässig ist das allerdings nicht. Dies stellt neben der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nur eine zusätzliche Option dar. Zwar ist die sogenannte „Internetoffenlage“ mittlerweile obligatorisch, sie bietet aber bislang keinen Ersatz für die „analoge“ Offenlage. Der insofern eindeutige

Wortlaut der Norm („zusätzlich“) ist so zu verstehen, dass die „Auslegung“ im Internet neben die bisherigen Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung tritt, nicht aber an deren Stelle.²⁹

VI. Fazit

Eine auf Rechtssicherheit bedachte Gemeinde sollte die Offenlage nach den vorstehenden Maßgaben durchführen. Kann sie die Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht einhalten, sollte sie den Beteiligungsschritt auf „bessere“ Zeiten verschieben oder eine schon begonnene Auslegung wiederholen. Es entspricht dies der Bedeutung der Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Interesse an einem rechtmäßigen Bebauungsplan. Es hilft auch einem Vorhabenträger nicht, wenn dessen Wirksamkeit wegen formeller Fehler in Frage gestellt ist. Angesichts der Dauer und des ungewissen Ausgangs gerichtlicher Verfahren sollten die Anforderungen an eine ihren Funktionen gerecht werdende Öffentlichkeitsbeteiligung auch in „Corona-Krisenzeiten“ eingehalten werden, selbst wenn dies zunächst mit einer Verzögerung des Aufstellungsverfahrens verbunden sein sollte.

B. Umgang mit „corona-bedingten“ Verzögerungen in Baugenehmigungsverfahren

Personalengpässe in den Bauaufsichtsbehörden aufgrund von Krankheit und Abordnung verzögern die Bearbeitung von Bauanträgen. Es stellt sich für die Baugenehmigungsverfahren daher die Frage, wie mit den gesetzlich vorgegebenen Bearbeitungsfristen umzugehen ist. Relevant sind dabei unter anderem die mit dem Ablauf von Fristen einhergehenden Zustimmungs- und Genehmigungsfiktionen. Im Folgenden wird dargestellt, welche gängigen Bearbeitungsfristen die Bauaufsichtsbehörden und die zu beteiligenden Behörden beachten müssen und welche Rechtsfolgen Fristsäumnisse haben. Beginnend mit der Überprüfung der Vollständigkeit des Bauantrags (vgl. I.), werden anschließend die Fristen bei der Beteiligung anderer Behörden oder Stellen (vgl. II. und III.)

28 Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16/07, juris, Rdnr. 33 f.; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 3 Rdnr. 15; Korbmacher, in: Brügelmann (Hrsg.), Baugesetzbuch, 112. Lfg. Oktober 2019, § 3 Rdnr. 43.

29 Köster, in: Schröder (Hrsg.), Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, § 4a Rdnr. 18a m.w.N.

und die Fristen für die Erteilung der Baugenehmigung sowie der Berechtigung zum Baubeginn betrachtet (vgl. IV.). Abschließend wird dargestellt, was Bauaufsichtsbehörden beachten müssen, wenn sie verpflichtet sind, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen (vgl. V.).

I. Prüfung des Bauantrags auf Vollständigkeit

a) Die erste von den Bauaufsichtsbehörden zu beachtende Frist betrifft die Prüfung des Bauantrags. So verpflichtet etwa § 69 Abs. 1 BbgBO und § 71 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW die Bauaufsichtsbehörde dazu, den Bauantrag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang auf dessen Vollständigkeit zu prüfen. Überschreitet die Behörde diese Prüffrist, liegt zwar ein Pflichtverstoß vor; dieser soll aber keine materiellen Folgen haben, so dass die Behörde auch nach Fristablauf noch Unterlagen nachfordern kann oder eine Frist zur Nachbesserung des Antrags setzen kann.³⁰ Das soll selbst dann gelten, wenn in der Bauordnung eine Vorschrift enthalten ist, mit denen die Vollständigkeit des Bauantrags ausdrücklich fingiert wird.³¹ So ist etwa im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin zu beachten, dass der Bauantrag gem. § 69 Abs. 4 Satz 2 BauO Bln nach Ablauf von drei Wochen als vollständig gilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren nicht zur Verbesserung auffordert oder ihm die Vollständigkeit des Antrags bestätigt. Würde die Bauaufsichtsbehörde die Frist wegen einer Schließung der Behörde verpassen, kann ein Bauherr folglich nicht für sich ableiten, dass er keine weiteren Unterlagen nachreichen muss. Er trägt insoweit allein den Nachteil der „corona-bedingten“ Verfahrensverzögerungen.

b) Die Bauordnungen verpflichten die Bauaufsichtsbehörden auch, den Bauherren in Form einer schriftlichen Bestätigung darüber informieren, ob der Antrag vollständig ist. Einige Bauordnungen fordern eine unverzügliche Information, vgl. etwa § 69 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln. Der Begriff „unverzüglich“ ist in § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB legal definiert; eine Behörde handelt demnach unverzüglich, wenn sie „ohne schuldhaftes Zögern“ handelt. Die Bauaufsichtsbehörden sollen innerhalb von drei bis fünf Tagen reagieren und die Beteiligung einleiten.³² Ausnahmen sind aber anerkannt, wenn außerordentliche Umstände herrschen.³³ Wenn

die Bauaufsicht aus Gründen von Krankheit, Personalmangel oder vollständiger Schließung trotz besten Bemühens nicht in der Lage ist, die Vollständigkeitsbescheinigung zu versenden, handelt sie auch dann noch unverzüglich, wenn sie dafür länger als fünf Tage benötigt, so dass dann bereits kein Pflichtverstoß vorliegt.

Andere Bauordnungen nennen – insbesondere im Zusammenhang mit Genehmigungsfreistellungsverfahren – konkrete Fristen für die Versendung der Eingangsbestätigung (vgl. etwa § 62 Abs. 2 BbgBO „innerhalb einer Woche“). Bestätigt die Behörde den Eingang nicht fristgerecht, handelt sie zwar vorschriftswidrig; dies bringt dem Bauherren allerdings keine Vorteile. Denn die Eingangsbestätigung hat nur das Ziel, den Beginn der Frist für den Baubeginn (vgl. etwa § 62 Abs. 3 BbgBO) formal festzuhalten; weitergehende Rechtsfolgen, hat die Eingangsbestätigung nicht.

Im Ergebnis führen damit behördliche Fristversäumnisse bei der Einleitung von Genehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht zu Rechtspositionen des Bauherrn, aus denen er verbindlich ableiten kann, dass seine Antragsunterlagen vollständig waren.

II. Beteiligung anderer Behörden im Verfahren

Die Bauaufsichtsbehörden sind nach der Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags verpflichtet, die Stellungnahmen anderer Behörden einzuholen. Dabei schreiben die Bauordnungen in zeitlicher Hinsicht vor, innerhalb welchen Zeitraums die Bauaufsicht die anderen Behörden beteiligen muss (vgl. 1) und innerhalb welcher Frist die Rückmeldung der beteiligten Behörden zu erfolgen hat (vgl. 2.).

1. Nachdem die Bauaufsichtsbehörde festgestellt hat, dass der Antrag vollständig ist, hat sie in der Regel unverzüglich alle Behörden oder Stellen zu beteiligen, deren Zustimmung, erforderlich ist,

30 Lüttgau, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW, 3. Edition, § 71, Rdnr. 5.

31 Dageförde, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, 6. Aufl. 2018, § 70 Rdnr. 14 a.E.; NVwZ, Hullmann/Zorn, NvwZ 2009, 756 (758).

32 VGH Ba-Wü, Urt. v. 19.06.2012 – 8 S 2245/10, NJOZ 2012, 1803.

33 Sauter, BWBauO, Stand: Nov. 2019, § 54 Rdnr. 9.

um die Baugenehmigung zu erteilen, oder deren Beurteilung für die Prüfung des Bauantrags erforderlich ist, vgl. § 69 Abs. 3 Satz 1 BbgBO und § 69 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln. Wie oben unter I. aufgezeigt, handelt die Bauaufsichtsbehörde auch dann noch unverzüglich, wenn die Bearbeitungszeit wegen „corona-bedingter“ Einschränkungen länger dauert, so dass es hier kaum zu Fristversäumnissen kommen dürfte.

2. Die Entscheidungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden müssen dann innerhalb einer Frist – häufig ein Monat (§ 69 Abs. 4 Satz 1 BbgBO, § 69 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln), zum Teil auch innerhalb von zwei Monaten (§ 71 Abs. 2 BauO NRW, § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB für das gemeindliche Einvernehmen) – bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen. Welche Rechtsfolge eine Fristversäumnis hat, ist anhand der jeweiligen Bauordnung konkret zu bestimmen. Es lassen sich aber grundsätzlich zwei Konstellationen unterscheiden: Die Bauordnungen fingieren entweder nach Fristablauf die Zustimmungen der anderen Behörden (vgl. a), oder sie stellen die Entscheidung über die weitere Bearbeitung und Bescheidung des Antrags ins Ermessen der Bauaufsichtsbehörde (vgl. b).

a) Bei der ersten Konstellation handelt es sich in der Regel um die Beteiligung derjenigen Behörden, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag zwingend vorgeschrieben ist (vgl. § 69 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln, § 71 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauO NRW). Die diesen Behörden gesetzte Frist kann – mit der Ausnahme, dass die Behörden zurecht Unterlagen nachfordern – nicht verlängert werden.³⁴ Geben die entsprechenden Behörden oder Stellen ihre Stellungnahme nicht fristgerecht ab, tritt eine sogenannte Zustimmungsfiktion ein (vgl. etwa § 69 Abs. 4 Satz 2 BbgBO und § 69 Abs. 2 Satz 2 und 4 BauO Bln). Die beteiligten Behörden können die Zustimmungsfiktion nicht dadurch verhindern, dass sie ihre Zustimmung innerhalb der Frist zwar verweigern, dies aber nicht begründen, denn eine den Vorschriften genügende Ablehnung liegt nur dann vor, wenn sie eine Begründung enthält.³⁵ Selbst in Zeiten, in denen die beteiligten Behörden aufgrund einer Ausnahmesituation nicht voll besetzt sind, müssen die ablehnenden Bewertungen also nachvollziehbar begründet werden, um den Eintritt der Fiktion zu verhindern. Fehlt die Be-

gründung, ist zugunsten des Bauherrn davon auszugehen, dass die Zustimmung erteilt ist.

Die beteiligten Behörden können bei Fristversäumnis auch keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 32 VwVfG beantragen,³⁶ denn diese Norm gilt nur für Verfahrensbeteiligte i.S.d. § 13 VwVfG, zu denen Behörden ausweislich des Gesetzeswortlauts nicht gehören.³⁷ Schließlich kann die fingierte Zustimmung auch nicht nachträglich widerrufen oder zurückgenommen werden.³⁸ Für die Bauaufsichtsbehörden bedeutet das zugleich, dass die gesetzlichen Fristen und die Zustimmungsfiktion strikt zu beachten ist,³⁹ mit der Folge, dass sie den Bauantrag weiter bearbeiten muss.

Falls die Baugenehmigung allerdings aufgrund der fingierten Zustimmung rechtswidrig sein sollte, besteht die Möglichkeit die Baugenehmigung nach § 48 VwVfG zurückzunehmen. Allerdings ist dem Bauherrn dann unter den Voraussetzungen des § 48 Abs. 3 VwVfG der Vertrauensschaden zu erstatten, was in der Praxis häufig eine Hürde darstellt, die dazu führt, dass eine einmal erteilte Baugenehmigung häufig nachträglich nicht zurückgenommen wird.

b) In der zweiten Konstellation beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Behörden, ohne deren Stellungnahme sie den Bauantrag nicht beurteilen kann. Melden sich diese Behörden nicht innerhalb der gesetzlichen Frist zurück, so räumen die Landesbauordnungen der Bauaufsichtsbehörden in der Regel ein Ermessen ein, ob sie auf die Stellungnahme warten oder den Bauantrag weiter bearbeiten wollen,⁴⁰ wobei sie zum Teil als „Kann-Vorschriften“ (§ 71 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW) und zum

34 Dageförde, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülrow, BauO Bln, 6. Aufl., § 70, Rdnr. 11; Shirvani, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand: Dez. 2019, Art. 65, Rdnr. 79.

35 Gassner, in: Spannowsky/Uechtritz BeckOK Bauordnungsrecht Baden-Württemberg, 12. Edition, Stand: 01.11.2019, § 54, Rdnr. 37; Lüttgau, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW, 3. Edition, § 71, Rdnr. 42.

36 Shirvani, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand: Dez. 2019, Art. 65, Rdnr. 79.

37 Schmitz, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 13, Rdnr. 6. Anders, aber entgegen dem Gesetzeswortlaut wohl Kopp/Ramsauer, VwVfG, 20. Aufl. 2019, § 32, Rdnr. 11.

38 Shirvani, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand: Dez. 2019, Art. 65, Rdnr. 84.

39 Hornmann, Hessische Bauordnung, 3. Aufl. 2019, § 70, Rdnr. 35.

40 Reimus/Semtner/Langer, BbgBO, 4. Aufl., § 69, Rdnr. 11.

Teil als „Soll-Vorschriften“ (§ 69 Abs. 4 Satz 2 BbgBO) formuliert sind. Wenn eine Stellungnahme aufgrund sachlicher Gründe noch nicht vorliegt, ist die Bauaufsichtsbehörde nach den Vorgaben der Landesbauordnungen in der Regel gehalten, mit der Erteilung der Genehmigung zu warten und die Stellungnahme erneut anzufordern.⁴¹ Da praktisch in fast jedem Baugenehmigungsverfahren Stellungnahmen von zu beteiligenden Behörden abzuwarten sind, schlagen „corona-bedingte“ Verzögerungen insoweit auf die Baugenehmigungsverfahren in vollem Umfang durch, mit der Folge dass Bauherren länger als sonst auf die Bescheidung warten müssen.

III. Ersetzung gemeindlichen Einvernehmen

Im Baugenehmigungsverfahren laufen auch Fristen im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Einvernehmen. Für eine Fristversäumnis zur Einholung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gelten die unter II. 2. a) aufgeführten rechtlichen Maßstäbe, d.h. das Einvernehmen wird auch bei „corona-bedingten“ Verzögerungen fingiert.

Für die Ersetzung des Einvernehmens gilt hingegen Folgendes: Die Bauaufsichtsbehörde hat das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 71 Abs. 1 Satz 1 BbgBO zu ersetzen, wenn es rechtswidrig versagt wurde. Bevor das Einvernehmen ersetzt werden kann, ist die Gemeinde innerhalb einer – in den Landesbauordnungen konkret bestimmten – Frist anzuhören, ob sie ihre Entscheidung, das Einvernehmen zu versagen, revidiert. Äußert sich die Gemeinde innerhalb dieser Frist nicht, wird das Einvernehmen *nicht* fingiert, vielmehr muss die Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen ersetzen.⁴² Im Ergebnis haben damit Bearbeitungsverzögerungen bei der Gemeinde, die auf die „Corona-Krise“ zurückzuführen sind, keine zeitlichen Auswirkungen auf das Baugenehmigungsverfahren.

IV. Genehmigungsfiktion, Baubeginn

Eine wesentliche Bedeutung haben „corona-bedingte“ Verzögerungen hingegen im Baugenehmigungsverfahren, da die Landesbauordnungen in der Regel Genehmigungsfiktionen (vgl. 1.) und eine Berechtigung zum Baubeginn (vgl. 2.) vorsehen, die bei Ablauf einer Bearbeitungsfrist automatisch eintritt. Der Bauherr erhält – allein durch Zeitablauf – die Baugenehmigung bzw. das Recht, mit der Bauausführung beginnen zu dürfen.

1. Genehmigungsfiktion

Die Landesbauordnungen enthalten verschiedene zeitliche Vorgaben zur Bescheidung der Anträge. Zum einen gibt es (bloße) Handlungspflichten, bei deren Missachtung zwar ein Rechtsverstoß vorliegt, der aber kein Baurecht auslöst (vgl. a), zum anderen enthalten die Bauordnungen Genehmigungsfiktionen, die Baurecht unmittelbar gewähren (vgl. b).

a) Bloße Handlungspflichten enthalten diejenigen Regelungen, mit denen die Bauaufsichtsbehörde (nur) verpflichtet wird, innerhalb einer Pflicht über den Bauantrag zu entscheiden. So bestimmt § 69 Abs. 6 BbgBO und § 69 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln, dass, sobald alle Stellungnahmen vorliegen, innerhalb einer Frist von einem Monat über die Baugenehmigung zu entscheiden ist. Es handelt sich bei dieser Frist (nur) um eine Ordnungsfrist, deren Überschreiten nicht zu einer Genehmigung führt.⁴³ Die Rechtsfolge eines Überschreitens der Frist ist, dass der Bauherr einen Amtshaftungsanspruch hat, wenn ihm durch die schuldhaft verzögerte Bearbeitung ein materieller Schaden entsteht.⁴⁴ Dem Bauherrn steht jedoch kein einklagbarer Anspruch auf Entscheidung allein wegen der Fristversäumnis zu.⁴⁵ Unbenommen bleibt es freilich, wegen einer verzögerten Bearbeitung des Bauantrags eine Untätigkeitsklage zu erheben;⁴⁶ dies wird allerdings im Ergebnis nicht schneller zu einer Baugenehmigung führen, denn die Dauer der Gerichtsverfahren übersteigt die Verzögerungen die – zumindest kurzzeit – bei der Bearbeitung der Bauanträge durch die „Corona-Krise“ zu erwarten sind.

b) Enthalten die Bauordnungen hingegen die Formulierung, dass eine Baugenehmigung nach Fristablauf „als erteilt gilt“ (vgl. § 69 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln, § 65 Abs. 2 Satz 3 HBO), so ist damit eine Genehmigungsfiktion verbunden. Die fingierte Genehmigung steht einer „echten“ Baugenehmigung in jeder Hinsicht gleich; es handelt sich um einen Verwaltungsakt, der ein Bauvorhaben

41 Reimus/Semtner/Langer, BbgBO, 4. Aufl., § 69, Rdnr. 11.

42 Dirnberger, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand: Dez. 2019, Art. 67, Rdnr. 114.

43 Dageförde, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, 6. Aufl., § 70, Rdnr. 13.

44 Reimus/Semtner/Langer, BbgBO, 4. Aufl., § 69, Rdnr. 17.

45 Reimus/Semtner/Langer, BbgBO, 4. Aufl., § 69, Rdnr. 17.

46 Dageförde, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, 6. Aufl., § 70, Rdnr. 3; Gassner, in: Spannowsky/Uechtritz, Beck OK BWLBO, 12. Edition, § 54, Rdnr. 66.

formal legalisiert.⁴⁷ Kann die Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Personalmangel oder einem hohen Krankenstand die Fristen nicht einhalten, so erhält der Bauherr sein beantragtes Baurecht. Diese Genehmigungsfiktion tritt ein, sobald die Bauaufsichtsbehörde vor Ablauf der Frist eine Entscheidung dem Bauantragsteller wirksam bekannt gegeben hat.⁴⁸ Ein entsprechendes Schreiben – insbesondere zur Fristverlängerung oder zur Untersagung der Bauausführung – muss dem Bauherrn dabei zum Teil rechtzeitig bekannt gegeben (§ 41 Abs. 1 Satz 1, § 43 Abs. 1 Satz 1 VwVfG), mitunter auch zugestellt (§ 62 Abs. 4 Satz 2 BbgBO) werden. Es kommt dann also nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang bei dem Empfänger an. Wird die entsprechende Mitteilung an den Bauherrn zu spät versandt oder dauert der Versand durch das beauftragte Post-/Zustellungsunternehmen aufgrund von Personalengpässen länger, geht dies zulasten der Behörde.

Da es sich bei der fingierten Baugenehmigung aber um einen Verwaltungsakt handelt, unterliegt eine rechtswidrige fingierte Baugenehmigung auch der Möglichkeit, nach § 48 VwVfG zurückgenommen zu werden.⁴⁹ Es ist damit möglich, durch die „Corona-Krise“ bedingte Fristversäumnisse, die zu rechtswidrigen fingierten Baugenehmigungen geführt haben, nachträglich zu korrigieren, wenn gleich gem. § 48 Abs. 3 VwVfG der Vertrauensschutz des Bauherrn beachtet und Vermögensnachteile kompensiert werden müssen. Bauherren sollten also im Blick behalten, dass eine fingierte Baugenehmigung, die der besonderen Situation geschuldet ist, nicht zwingend Bestand haben muss.

2. Zulassung des Baubeginns

Die Landesbauordnungen enthalten des Weiteren Regelungen, die es Bauherren gestatten in Bauanzeigeverfahren (Genehmigungsfreistellungsverfahren) mit dem Bau eines Vorhabens beginnen, wenn eine Bearbeitungsfrist von – in der Regel – einem Monat abgelaufen ist, ohne dass der Bauherr etwas Gegenteiliges von der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde gehört hat (vgl. § 62 Abs. 3 Satz 1 BbgBO, § 64 Abs. 3 Satz 4 HBO). Ein entsprechendes Schreiben muss dem Bauherrn rechtzeitig bekannt gegeben oder zugestellt (§ 62 Abs. 4 Satz 2 BbgBO) werden. Verlängerte Postlaufzeiten gehen also auch hier zulasten der Bauaufsichtsbehörde.

Versäumt die Behörde die Frist, darf der Bauherr mit dem Bau beginnen. Mit der Berechtigung zum Baubeginn ist aber keine fingierte Genehmigung verbunden.⁵⁰ Die Bauaufsichtsbehörde kann daher nachträglich gegen materiell rechtswidrige Vorhaben einschreiten. Es besteht jederzeit die Möglichkeit, gestützt auf die allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse eine Baustelle nach Baubeginn stillzulegen oder gar eine Beseitigungsanordnung zu erlassen. Insoweit ist daher nicht zu befürchten, dass sich Personalengpässe während der „Corona-Krise“ zu materiell-rechtswidrigen, aber formal legalisierten Bauvorhaben führen.

V. Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit

Die Bauordnungen der Länder enthalten Vorschriften zur Beteiligung von Nachbarn und der Öffentlichkeit. Insbesondere bei Bauvorhaben, die sich im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs i.S.d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) befinden, ist eine zwingende Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen (vgl. § 70 Abs. 7 BbgBO, § 70 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln). Wie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist, regeln die Landesbauordnungen zum Teil durch Verweis auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz, zum Teil durch eigene Regelungen. Unabhängig von den konkreten Vorgaben, muss die Bauaufsichtsbehörde in jedem Fall gewährleisten, dass die Bürger Zugang zu den ausgelegten Bauanträgen haben. Dafür können dieselben Grundsätze zur Anwendung kommen, wie oben unter A. dargestellt. Dies sollte sicherstellen, dass Bürger trotz der Ausgangsbeschränkungen und den erhöhten Anforderungen an den Infektionsschutz einen rechtskonformen Zugang zu den ausgelegten Bauanträgen haben.

47 Hornmann, Hessische Bauordnung, 3. Aufl. 2019, § 65, Rdnr. 63; VG Hamburg, Urt. v. 15.03.2017 – 6 K 3225/14, BeckRS 2017, 107464.

48 Hornmann, Hessische Bauordnung, 3. Aufl. 2019, § 65, Rdnr. 60; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 04.07.2017 – OVG 10 S 37/16, NVwZ-RR 2018, 96 (96).

49 OVG Saarlouis, Urt. v. 09.03.2006 – 2 R 8/05, juris, Rdnr. 32; Hullmann/Zorn, NVwZ 2009, 756 (759).

50 Robl, in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: Nov. 2019, Art. 58, Rdnr. 33; Knuth, in: Wilke/Dageförde, Berliner Bauordnung, 6. Aufl. 2008, § 63, Rdnr. 22; Jäde, ZfBR 1996, 241 (246).

VI. Fazit

Festzuhalten bleibt, dass die Corona-Krise in Baugenehmigungsverfahren zu Verzögerungen führen wird. Die in den Bauordnungen vorgesehenen Fristen sind überwiegend formaler Natur; Fristversäumnisse verzögern dann das Genehmigungsverfahren ohne Konsequenzen. Allerdings enthalten die Bauordnungen auch Zustimmung- und Genehmigungsfiktionen. Vor allem letztere verschaf-

fen dem Bauherrn unmittelbar Baurecht, so dass sich „corona-bedingte“ Verfahrensverzögerungen zu seinen Gunsten auswirken. Zu beachten ist aber, dass – sollten die fingierten Genehmigungen rechtswidrig sein – sie zurückgenommen werden können. Schließlich müssen Bauaufsichtsbehörden – genauso wie die plangebenden Gemeinden – bei der Beteiligung der Öffentlichkeit die Grundsätze der formgerechten Öffentlichkeitsbeteiligung beachten.