



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 11. Februar 2015 (810 14 150)

Raumplanung, Bauwesen

Ausnahmebewilligung für Waldhütte

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Christian
Haidlauf, Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Jgnaz Jermann,
Gerichtsschreiber Marius Wehren

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer,
Advokat

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Be-
schwerdegegner

Beigeladene **Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK)**,
Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal

Einwohnergemeinde B.____

Betreff Baugesuch Nr. 674/2013 (RRB Nr. 780 vom 27. Mai 2014)

A. A.____ erwarb im Jahr 1990 die im Waldgebiet gelegene Parzelle Nr. 81, Grundbuch B.____, auf welcher sich eine durch seinen Rechtsvorgänger erstellte Waldhütte befand. Im November 2003 stellte A.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch (Nr. 2474/2003) für diverse bauliche Änderungen an der Waldhütte, welches er in der Folge zurückzog. Im März 2011 gelangte A.____ mit einer Anfrage betreffend Renovation der Waldhütte erneut an das Bauinspektorat. Diesbezüglich teilte ihm das Bauinspektorat mit, dass für die beabsichtigte Renovation, welche einem Abbruch und Wiederaufbau der Waldhütte gleichkomme, keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 erteilt werden könne. Zulässig seien einzig geringfügige, bewilligungsfreie Renovationsarbeiten.

B. Am 5. Dezember 2011 stellte das Bauinspektorat fest, dass auf der obgenannten Parzelle nicht bewilligte Bauarbeiten vorgenommen wurden. Mit Verfügung vom 6. Dezember 2011 wurde A.____ zur sofortigen Einstellung der Bauarbeiten aufgefordert. Gleichentags wurde eine Verzeigung bei der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft eingereicht.

C. Am 18. April 2013 reichte der mittlerweile durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat in Liestal, vertretene A.____ ein nachträgliches Baugesuch für einen bereits teilweise realisierten Ersatzbau seiner Waldhütte ein (Nr. 0674/2013). Dagegen erhob die kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) am 25. April 2013 Einsprache.

D. Mit Entscheid vom 15. Oktober 2013 hiess die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) des Kantons Basel-Landschaft die Einsprache der NLK gut. Sie verweigerte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung und ordnete den vollständigen Abbruch der Waldhütte sowie die Beseitigung jeglicher Terrainveränderungen und Aufschüttungen an.

E. Die von A.____ dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Entscheid vom 27. Mai 2014 abgewiesen. A.____ wurde angewiesen, den rechtmässigen Zustand auf der Parzelle Nr. 81, Grundbuch B.____, bis zum 31. August 2014 wiederherzustellen.

F. Mit Eingabe vom 6. Juni 2014 erhob A.____, nach wie vor durch Dr. Manfred Bayerdörfer anwaltlich vertreten, gegen den Entscheid des Regierungsrats Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Er stellt den Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und für den Wiederaufbau der Waldhütte auf der Parzelle Nr. 81 in B.____ gemäss Baugesuch Nr. 0674/2013 sei die erforderliche Ausnahmegewilligung zu erteilen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei eine Ausnahmegewilligung für den Wiederaufbau der Waldhütte unter einschränkenden Bedingungen (im Sinne der Erwägungen) zu erteilen. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit sei zur weiteren Prüfung und erneuten Entscheidung an die BUD zurückzuweisen.

G. In der am 11. August 2014 eingereichten Beschwerdebegründung beantragt der Beschwerdeführer neu, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und für den Wiederaufbau der Waldhütte auf der Parzelle Nr. 81 in B._____ sei die erforderliche Ausnahmegewilligung unter einschränkenden Bedingungen (im Sinne der Erwägungen) zu erteilen und der Beschwerdeführer sei zu verpflichten, die nicht von der Ausnahmegewilligung erfassten Bauteile innert drei Monaten ab Rechtskraft der Baugewilligung abzubauen sowie die damit verbundenen Terrainveränderungen rückgängig zu machen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit sei zur weiteren Prüfung und erneuten Entscheidung an die BUD zurückzuweisen.

H. Am 11. September 2014 reichte die zum Verfahren beigelegene NLK ihre Vernehmlassung ein, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen.

I. In seiner Vernehmlassung vom 1. Oktober 2014 beantragt der Beschwerdegegner, es sei die Beschwerde abzuweisen.

J. Mit Präsidialverfügung vom 31. Oktober 2014 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

K. Am 10. November 2014 reichte der Beschwerdeführer eine Replik ein. Im Weiteren beantragte er unter Verweis auf ein gleichentags beim Bauinspektorat eingereichtes neues Baugesuch die Sistierung des Verfahrens.

L. Mit Stellungnahmen vom 25. November 2014 beantragten der Beschwerdegegner und die Beigelegene NLK, der Sistierungsantrag des Beschwerdeführers sei abzuweisen.

M. Mit Präsidialverfügung vom 27. November 2014 wurde der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers auf Sistierung des Verfahrens abgewiesen.

N. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung – mit vorgängigem Augenschein – halten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben. Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Grundeigentümer durch den angefochtenen Entscheid im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Auch die weiteren formellen Voraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3. Strittig ist, ob die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung sowie die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht erfolgten.

4.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, dass es sich beim vorliegenden Bauprojekt um einen eigentlichen Neubau der ursprünglichen Waldhütte handle. Das neue Ferthaus weiche bereits in seiner äusseren Form erheblich vom Erscheinungsbild der alten Hütte ab. Hinzu komme, dass ein neuer Standort gewählt worden sei, dass massive Aushubarbeiten stattgefunden hätten, welche das Terrain stark verändert hätten, und dass das neue Haus komplett unterkellert sei. Insgesamt seien vor diesem Hintergrund die Voraussetzungen für eine teilweise Änderung bzw. einen Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG nicht gegeben. Hinzu komme, dass das Projekt wichtigen Anliegen der Raumplanung, namentlich dem Interesse des Naturschutzes, im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG zuwiderlaufe, weshalb eine Ausnahmegewilligung auch unter diesem Gesichtspunkt nicht erteilt werden könne.

4.2 Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, er sei bei den Vorbereitungsarbeiten für die Beschwerde an das Kantonsgericht auf ein Schreiben des Gemeinderats B.____ vom 29. Februar 1964 gestossen, mit welchem dem damaligen Eigentümer der Bau eines "kleinen Holzhauses" (mit einer Grundfläche nicht über 10 m² und einer Höhe nicht über 2.5 m) bewilligt worden sei. Für den Umfang der Bestandesgarantie sei folglich entgegen der von den Vorinstanzen zu seinen Gunsten vertretenen Auffassung nicht die Grundfläche des Altbaus von 21 m², sondern die rechtmässig bewilligte Grundfläche von 10 m² massgebend. Die Waldhütte diene zwar einem forstwirtschaftlichen Zweck (Zwischenlagerung von Brennholz), sei jedoch nach heutigem Rechtsverständnis nicht auf einen Standort ausserhalb des Baugebiets angewiesen. Es handle sich deshalb um eine nicht-landwirtschaftliche Baute, die mit den im Jahre 1964 bewilligten Abmessungen rechtmässig erstellt worden sei. In diesem Umfang könne er sich auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG berufen. Ausgehend von der ursprünglich bewilligten Gebäudefläche von 10 m² dürfe der Ersatzbau bei einer massvollen Erweiterung (30 %) eine Fläche von maximal 13 m² aufweisen. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung dürfe vorliegend nicht daran scheitern, dass der Standort des Neubaus um ca. 5 m in östlicher Richtung verschoben worden sei. Falls das Kantonsgericht zum Schluss kommen sollte, dass die Besitzstandsgarantie den Wiederaufbau der Waldhütte nur am alten Standort zulasse, wäre die Ausnahmegewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu erteilen. Weiter führt der Beschwerdeführer aus, dass das Waldareal auf seiner Parzelle derzeit weder von einer kommunalen Schutzzone erfasst noch im kantonalen Inventar der geschützten Naturobjekte enthalten sei. Eine rechtswirksame Feststellung einer besonderen Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets bestehe somit nicht. Von einem "wichtigen Anliegen der Raumplanung" gemäss Art. 24c Abs. 5 RPG sei auch aufgrund der konkreten Verhältnisse nicht auszugehen.

5.1 Gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Damit wird der Wald freilich nicht dem Geltungsbereich des Raumplanungsrechts entzogen. Das Raumplanungsgesetz ist vielmehr im Wald ebenfalls anwendbar, soweit das Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 dies zulässt (vgl. HERIBERT RAUSCH/ARNOLD MARTI/ALAIN GRIFFEL, Umweltrecht, Zürich 2004, N 463). Aus dem Zusammenspiel von Waldgesetz und Raumplanungsgesetz ergibt sich für Bauvorhaben im Wald ein – je nach Zweck, Art und Umfang des Vorhabens – abgestuftes System von bau- und waldrechtlichen Bewilligungen (vgl. RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, a.a.O., N 470 f.).

5.2 Da der durch die Waldgesetzgebung geschützte Wald Nichtbaugebiet darstellt, gilt im Wald grundsätzlich ein generelles Bauverbot. Indes können Bauten und Anlagen auch im Wald zonenkonform sein und gestützt auf Art. 22 RPG bewilligt werden, nämlich dann, wenn sie forstlichen Zwecken dienen. Für die Beurteilung der Zonenkonformität forstlicher Bauten im Wald lehnt sich die Rechtsprechung des Bundesgerichts an die zur Zonenkonformität landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone entwickelten Grundsätze an. Die Zonenkonformität ist demnach gegeben, wenn die betreffenden Bauten und Anlagen für die zweckmässige Bewirtschaftung des Waldes am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind und ausserdem keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen ihre Errichtung vorliegen (vgl. RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, a.a.O., N 473; BGE 123 II 499 E. 2).

5.3 Bauten und Anlagen im Wald, welche nicht forstlichen Zwecken dienen, können demgegenüber grundsätzlich nur mit einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG verwirklicht werden, d.h. das Bauvorhaben muss im Sinne einer relativen Standortgebundenheit auf den Standort im Wald angewiesen sein, und es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Soweit es sich um grössere Bauten und Anlagen handelt, welche auf dem Wege einer Ausnahmbewilligung errichtet werden können (z.B. grössere Antennenanlagen oder Jagdhütten), ist gemäss Art. 11 Abs. 2 WaG auch eine Rodungsbewilligung erforderlich und es darf die baurechtliche Bewilligung nur im Einvernehmen mit der Rodungsbehörde erteilt werden. Erforderlich sind daher neben den allgemeinen Voraussetzungen von Art. 24 RPG namentlich wichtige Gründe für das Vorhaben, welche das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen, worunter beispielsweise bescheidene Rastplätze, Feuerstellen, Sport- und Lehrpfade, erdverlegte Leitungen oder Kleinantennenanlagen fallen (vgl. BBI 1988 III 191), ist dagegen gemäss Art. 4 lit. a der Verordnung über den Wald (WaV) vom 30. November 1992 keine Rodungsbewilligung, sondern nur eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG erforderlich, welche aber ebenfalls nur im Einvernehmen mit der kantonalen Forstbehörde erteilt werden darf (Art. 14 Abs. 2 WaV). Da in solchen Fällen zwar keine eigentliche Zweckentfremdung des Waldbodens, aber doch eine für den Wald nachteilige Nutzung ermöglicht wird, können auch solche Vorhaben gemäss Art. 16 Abs. 2 WaG nur aus wichtigen Gründen und unter Auflagen und Bedingungen bewilligt werden (vgl. RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, a.a.O., N 475 f.).

6.1 Bei der vorliegend in Frage stehenden Waldhütte handelt es sich unbestrittenermassen um eine nichtforstliche Baute im Sinne der Waldgesetzgebung, welche einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedarf. Vom Beschwerdeführer wird zu Recht nicht geltend gemacht, dass die Baute auf einen Standort ausserhalb des Baugebiets (Art. 24 lit. a RPG) angewiesen ist. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG fällt damit von vornherein ausser Betracht. Zu prüfen ist demnach einzig – wovon auch der Beschwerdeführer ausgeht –, ob für die strittige Baute eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden kann.

6.2.1 Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Bestimmung ist gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, dass die Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

6.2.2 Mit der in Art. 24c RPG statuierten Besitzstandsgarantie zugunsten bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone soll ermöglicht werden, dass sich bestehende Bauten und Anlagen, die einer Nichtbauzone zugewiesen worden sind, unter gewissen Voraussetzungen baulich weiterentwickeln können. Der Schutz des bisherigen Bestandes altrechtlicher Bauten ergibt sich zwar auch bereits aus der Verfassung (Art. 26 und Art. 9 BV). Der verfassungsrechtliche Schutz entfällt aber, wenn der Wert der früheren baulichen Investition durch periodischen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung nicht mehr aufrechterhalten werden kann. In Art. 24c RPG hat der Bundesgesetzgeber die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie stark ausgeweitet, indem er über die Aufrechterhaltung des bisherigen Bestands auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen sowie den Wiederaufbau zulässt ("erweiterte Besitzstandsgarantie"; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24c N 2 f.).

6.2.3 Das Raumplanungsgesetz ist wie bereits ausgeführt für Bauten und Anlagen im Wald einzig soweit anwendbar, als die Waldgesetzgebung dies zulässt. Letztere enthält indes für Bauvorhaben im Wald keine besonderen Bestandes- oder Erweiterungsgarantien, wie sie in Art. 24c RPG vorgesehen sind. Für Bauten und Anlagen auf Waldboden besteht damit namentlich auch kein Wiederaufbaurecht. Die Anwendbarkeit der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen im Wald ist vor diesem Hintergrund – entsprechend der einhelligen Lehre und Rechtsprechung im Zusammenhang mit dieser Frage – zu verneinen (vgl. RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, a.a.O., N 477 f.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug [V 2011/11] vom 29. November 2011 E. 2.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn [VWBES.2006.371] vom 23. Januar 2007 E. 7; siehe auch Urteil des Bundesgerichts

1A.32/2004 vom 30. September 2004 E. 5.2). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG für den Wiederaufbau der Waldhütte fällt bereits aus diesem Grund ausser Betracht.

6.3.1 Die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG wäre im vorliegenden Fall überdies auch aus einem anderen Grund zu verneinen:

6.3.2 Unter den gesetzlichen Bestandesschutz von Art. 24c RPG fallen nur bestehende Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht, also rechtmässig erstellt worden sind. Rechtswidrig erstellten oder geänderten Bauten und Anlagen bleibt die Anwendung von Art. 24c RPG versagt. Dies gilt selbst dann, wenn diese aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit nicht abgebrochen werden müssen. Zwar ist es dem Eigentümer einer derart geduldeten Baute erlaubt, sämtliche ohne Baubewilligung zulässigen Vorkehren für den Unterhalt seiner Baute vorzunehmen. Die Berufung auf die Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG und die daraus fliessenden Baumöglichkeiten scheidet hingegen aus (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O. Art. 24c N 4; Urteil des Bundesgerichts 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E. 2.2.2).

6.3.3 Der Beschwerdegegner führt im Rahmen seiner Vernehmlassung aus, dass nach der im Jahr 1964 massgebenden Rechtslage für Leichtbauten mit maximal 10 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2.5 m keine Baubewilligung erforderlich gewesen sei. Die vom Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers erstellte Waldhütte habe diese Ausmasse jedoch überschritten und sei daher von Anfang an rechtswidrig gewesen. Eine Berufung auf Art. 24c RPG falle damit ausser Betracht. Zu beachten sei, dass die Befugnis der Behörden, die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu verlangen, nach 30 Jahren verwerke. Im vorliegenden Fall sei jedoch innerhalb der 30-jährigen Frist kein Abbruch verfügt worden. Die rechtswidrig erstellte Baute sei geduldet worden und daher in den Genuss einer reduzierten Bestandesgarantie gekommen. Letztere sei indes mit dem Abbruch der unrechtmässig erstellten Waldhütte erloschen. Der Beschwerdeführer habe demnach keinen Anspruch darauf, die Waldhütte nach dem erfolgten Abbruch wieder aufzubauen. Der angefochtene Entscheid sei gestützt darauf, wenn auch mit einer anderen Begründung, zu schützen.

6.3.4 Der Beschwerdeführer entgegnet dem in seiner Replik, dass sein Rechtsvorgänger im Jahr 1963 um Bewilligung eines kleinen Holzhauses mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² ersucht habe. Es sei sehr unwahrscheinlich, dass der alte Eigentümer so unverfroren gewesen sei, sich von Anfang an über die eigenen Vorgaben (und den Inhalt der Bewilligung) hinwegzusetzen. Ferner gebe es auch von der alten Bausubstanz her Anhaltspunkte dafür, dass die Vergrösserung erst nachträglich (aber vor dem Eigentumsübergang an den Beschwerdeführer) ausgeführt worden sei. Nachweisen lasse sich dies insbesondere anhand einer Fotografie des Altbaus, auf welcher die Holzfassade signifikante Farbunterschiede aufweise und es sich beim helleren Teil vermutlich um den später erstellten Anbau handle. Eine ähnliche Trennlinie habe es auch beim Fussboden im Inneren der Hütte gegeben. Die Vermutung des Beschwerdegegners, es sei von Anfang an eine illegale Baute errichtet worden, sei unter diesen Umständen nicht haltbar. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Bestandesgarantie von Art. 24c

RPG auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anwendbar sei, wäre im Übrigen selbst dann verfehlt, wenn diese Vermutung wider Erwarten zutreffen würde. Der Beschwerdeführer beanspruche die Besitzstandsgarantie nur auf der Basis der bewilligten bzw. im Jahr 1964 zulässigen Abmessungen des Gebäudes. Ein solches Gebäude sei im "Kern" des Altbaus allemal enthalten, auch wenn dieser schon ursprünglich zu gross dimensioniert gewesen sein sollte.

6.3.5 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Waldhütte sei ursprünglich rechtmässig erstellt worden und erst nachträglich in unzulässiger Weise vergrössert worden, vermag er den entsprechenden Nachweis nicht zu erbringen. Sein Verweis auf die unterschiedliche Farbgebung der Fassade sowie die Trennlinie beim Fussboden im Inneren der Waldhütte genügt in diesem Zusammenhang nicht. Aus den in den Akten des Baugesuchsverfahrens Nr. 2474/2003 befindlichen Fotografien geht hervor, dass die Fassade der vorbestandene Waldhütte an verschiedenen Stellen – namentlich im Bereich des Dachs, des Unterbaus sowie der Südfassade – und nicht einzig im Bereich des angeblich nachträglich erstellten Anbaus eine hellere Farbgebung aufwies. Den Fotografien und Plänen des genannten Verfahrens kann zudem entnommen werden, dass die vorbestandene Waldhütte über eine einheitliche Bedachung sowie ein einheitliches Fundament verfügte. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Waldhütte als Ganzes – sei dies von Anfang an oder erst nachträglich – rechtswidrig erstellt wurde. Im Weiteren kann der Auffassung des Beschwerdeführers, wonach eine Baute mit den im Jahr 1964 zulässigen Abmessungen im "Kern" des Altbaus enthalten gewesen sei, auch wenn dieser von Anfang an zu gross dimensioniert gewesen sein sollte, nicht gefolgt werden. Ein solches Verständnis stünde in klarem Widerspruch zum Wortlaut von Art. 24c Abs. 2 RPG, welcher die Besitzstandsgarantie auf rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen beschränkt.

6.4 Nach dem Gesagten ist die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG im vorliegenden Fall unter sämtlichen Gesichtspunkten zu verneinen. Die Vorinstanzen haben demnach zu Recht die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gestützt auf diese Bestimmung verneint und eine solche kann auch nicht unter den vom Beschwerdeführer beantragten einschränkenden Bedingungen – auf der Basis der im Jahr 1964 zulässigen Abmessungen – erteilt werden.

7.1 Ist eine Baute oder Anlage materiell gesetzeswidrig, hat das noch nicht zur Folge, dass sie beseitigt werden muss. Auch in einem solchen Fall sind die verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit, welche Art. 5 Abs. 2 BV als allgemeine Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns festhält und die zusätzlich auch in Art. 36 Abs. 2 und 3 BV als Voraussetzung für Grundrechtseingriffe genannt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.32/2004 vom 30. September 2004 E. 5.1). So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6). Grundsätzlich kann sich auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der

Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 123 II 248 E. 4a; BGE 111 Ib 213 E. 6b).

7.2 Die vom Beschwerdeführer rechtswidrig erstellte Waldhütte steht in Widerspruch zum generellen Bauverbot im Wald. Sie verletzt den Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, bei welchem es sich um ein grundlegendes Prinzip des Raumplanungsrechts handelt. Die Abweichung vom Gesetz kann somit keineswegs als geringfügig eingestuft werden. Der Beschwerdeführer handelte sodann nicht gutgläubig. Er wurde vielmehr wiederholt darauf hingewiesen, dass ihm für die vorgesehene Baute keine Bewilligung erteilt werden könne und die bestehende Waldhütte im Falle eines Abbruchs nicht wieder aufgebaut werden dürfe. Den öffentlichen Interessen an der rechtsgleichen Durchsetzung des objektiven Rechts ist unter diesen Umständen – ebenso wie im Hinblick auf die Bedeutung des Schutzes des Waldes vor unzulässigen Eingriffen – ein hohes Gewicht beizumessen. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers sind angesichts der getätigten Investitionen bzw. der Kosten des Rückbaus zwar nicht unerheblich, müssen gegenüber den im Spiel stehenden öffentlichen Interessen jedoch zurücktreten. Die Anordnung des Abbruchs der Waldhütte bzw. der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich gestützt darauf als verhältnismässig. Die Beschwerde ist demnach vollumfänglich abzuweisen. Nachdem die angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mittlerweile abgelaufen ist, wird die BUD dem Beschwerdeführer nunmehr eine neue angemessene Frist anzusetzen haben.

8. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- dem unterlegenen Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 2 VPO).

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber