

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 182

Entscheid vom 23. Januar 2020

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
3. **C.** _____,
4. D. _____,
5. **E.** _____,
6. **F.** _____,
7. G. _____,
8. H. _____,
9. I. _____,
10. J. _____,
11. K. _____
12. L. _____
13. M. _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. N. _____

gegen

1. **Gemeinderat Steinen**, Postplatz 8, 6422 Steinen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,

3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **O._____ GmbH**,
Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Hundeausbildungszentrum)

Sachverhalt:

A. Die O._____ GmbH ist Eigentümerin der in der Gewerbezone 3 (G3) und gleichzeitig innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet P._____") sowie im Gewässerschutzbereich "A_u" gelegenen Grundstücke KTN 001 und KTN 002 (_____ von 1'859 m² bzw. 1'378 m²) am Q._____ (Strasse). In der Nähe der beiden Liegenschaften befinden sich zudem die KIGBO-Objekte R._____ und S._____. Rund 250 m westlich liegt das Objekt Nr. T._____ gemäss dem Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung, und rund 520 m entfernt befindet sich das kantonale Naturschutzgebiet U._____. Des Weiteren befinden sich in einer Distanz von rund 400 m bis 500 m die Flachmoore V._____ und W._____ des Bundesinventars der Flachmoore von nationaler Bedeutung und das Amphibienlaichgebiet X._____ des Bundesinventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung.

Am 15. Oktober 2015 ersuchte die O._____ GmbH den Gemeinderat Steinen um eine Baubewilligung für die Errichtung und den Betrieb eines Hundeausbildungszentrums auf diesen beiden Grundstücken. Nachdem mehrere Einsprachen eingegangen waren, zog die O._____ GmbH das Baugesuch am 27. Januar 2016 wieder zurück.

Am 22. Februar 2016 reichte die O._____ GmbH beim Gemeinderat Steinen ein neues Gesuch für den Bau und Betrieb eines Hundeausbildungszentrums auf den beiden Grundstücken KTN 001 und KTN 002 ein. Hiergegen erhoben unter anderem die vorstehend im Rubrum genannten Beschwerdeführer (nachstehend: Beschwerdeführer) Einsprache.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 257 vom 22. August 2016 erteilte der Gemeinderat Steinen die Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbedingungen, wies die Einsprachen, soweit darauf einzutreten war, ab und eröffnete gleichzeitig den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 31. August 2016, welches die kantonale Baubewilligung ebenfalls unter Auflagen und Nebenbedingungen erteilt hatte.

B. Gegen den GRB Nr. 257 vom 22. August 2016 liessen neben der Bauherrschaft (Verfahren VB 219/2016 [Verfahren II]) und Dritten (Verfahren VB 223/2016 [Verfahren III]) die Beschwerdeführer am 22. September 2016 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben (Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 218/2016 [Verfahren I]).

Mit Beschluss (RRB) Nr. 215/2017 vom 21. März 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und III werden abgewiesen. Die Beschwerde II wird insoweit gutgeheissen, als Dispositivziffer 3.10 des Beschlusses der Vorinstanz 1 vom 22. August 2016 aufgehoben wird. Im Übrigen wird die Beschwerde II ebenfalls abgewiesen.
2. (Verfahrenskosten)
3. (Parteientschädigung)
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

Gegen diesen RRB Nr. 215/2017 liessen neben der Drittpartei (Verfahren VGE III 2017 70) auch die Beschwerdeführer am 18. April 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben. Mit VGE III 2017 68+70 vom 27. September 2017 entschied das Verwaltungsgericht wie folgt:

1. Der angefochtene RRB Nr. 215/2017 vom 21. März 2017 sowie der GRB Nr. 257 des Gemeinderates Steinen vom 22. August 2016 und der Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 31. August 2016 werden im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
 - 2.1 (Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens)
 - 2.2 (Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens)
 - 3.1 (Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens III 2017 68)
 - 3.2 (Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens III 2017 70)
 - 4.1 (Parteientschädigungen im Verfahren III 2017 68)
 - 4.2 (Parteientschädigung im Verfahren III 2017 70)
 - 5.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Dieser Entscheid wurde nicht angefochten.

C. Am 26. April 2018 reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat Steinen ein neues Baugesuch für das Bauobjekt "Hundeausbildungszentrum" auf den Grundstücken KTN 001 und 002 ein, das wiederum publiziert wurde (Amtsblatt Nr. yz). Hiergegen erhoben die Beschwerdeführer sowie Drittparteien wiederum Einsprache. Am 28. Juni 2018 reichte die Bauherrschaft eine Projektänderung "Hundeausbildungszentrum mit Bistro" sowie auf KTN 003 "Parkplatznutzung" ein, welche im Amtsblatt Nr. xy ebenfalls publiziert wurde. Am 30. Juli 2018 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Einsprache. Auf Ersuchen des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei reichte die Bauherrschaft am 17. Oktober 2018 ein aktuelles "Hundespaziergangs-Konzept" ein.

D. Mit Gesamtentscheid vom 4. Dezember 2018 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht

abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Eine Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ASTRA vom 14. Mai 2018 wurde zum integrierenden Bestandteil des Gesamtentscheides erklärt (Disp.-Ziff. 3).

Der Gemeinderat Steinen erteilte die Baubewilligung mit Beschluss (GRB) Nr. 64 vom 11. März 2019 unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 4. Dezember 2018 wie folgt:

1. Gestützt auf Art. 22 RPG, §§ 75 ff. PBG und Art. 47 BauR wird die Baubewilligung für einen Neubau Hundeausbildungszentrum mit Bistro am Q._____ (Strasse) unter den nachfolgenden Auflagen erteilt. Die Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung und sind zwingend zu beachten.
 - 1.1 Die nachfolgenden Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit auf die Rechtsbehelfe eingetreten wird:
(...).
 2. (Zusatzblatt Bestimmungen)
 - 2.1 (Kantonale Bewilligung)
 3. (Allgemeine Auflagen)
 4. (Gebühren und Kosten)
 5. (Rechtsmittel)
(Zufertigung).

E. Gegen diese Baubewilligung liessen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. April 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss des Gemeinderates vom 11. März 2019 und der angefochtene Gesamtentscheid des ARE vom 4. Dez. 2018 seien aufzuheben.
2. Die Sache sei zur Durchführung eines ordnungsgemässen Baugesuchsverfahrens, zur Behandlung der einsprecherischen Beweis- bzw. Verfahrensanträge sowie zur rechtsgenügelichen Entscheidbegründung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Eventuell:
Das Baugesuch inkl. ausgeschriebene "Projektänderung" sei abzuweisen und die angebehrte Baubewilligung sei zu verweigern.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und/oder der Gemeinde bzw. des Kantons.

F. Mit Beschluss (RRB) Nr. 606/2019 vom 3. September 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden wird.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1600.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftung) und zu je einem Sechstel (je Fr. 400.--) der Gemeinde Steinen und der Beschwerdegegnerin auferlegt. (...).
 3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 800.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (Fr. 400.--) von der Gemeinde Steinen und von der Beschwerdegegnerin zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Die Gutheissung betraf die Verpflichtung der Bauherrschaft, in Bezug auf die Parkplätze auf KTN 003 vor Baufreigabe einen Grunddienstbarkeitsvertrag mit Löschungsvorbehalt zu Gunsten der Baubewilligungsbehörde vorzulegen (Erw. 7.1 ff. und Erw. 16).

G. Gegen diesen RRB Nr. 606/2019 (Versand am 10.9.2019; Zustellung am 16.9.2019) erheben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 5. Oktober 2019 (Postaufgabe am Montag 7.10.2019) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. a) Der angefochtene Beschluss des Gemeinderates vom 11. März 2019 und der angefochtene Gesamtentscheid des ARE vom 4. Dez. 2018 seien aufzuheben.
 - b) Der angefochtene Beschluss RRB Nr. 606/2019 des Regierungsrates vom 3. Sept. 2019 sei insoweit aufzuheben, als
 - die Verwaltungsbeschwerde vom 10. April 2019 "abgewiesen" bzw. nur "teilweise" gutgeheissen wurde
 - den Beschwerdeführern Verfahrenskosten auferlegt und nur eine "reduzierte" Parteienschädigung zugesprochen wurde.
2. Die Sache sei zur Durchführung eines ordnungsgemässen Baugesuchsverfahrens, zur Behandlung der einsprecherischen Beweis- bzw. Verfahrensanträge sowie zur rechtsgenügenden Entscheidebegründung an die Erstinstanzen (allenfalls: an den Regierungsrat) zurückzuweisen. Eventuell sei das Baugesuch inkl. ausgeschriebene "Projektänderung" abzuweisen und die angebehrte Baubewilligung zu verweigern.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat seien vollumfänglich der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton aufzuerlegen und den Beschwerdeführern sei für das vorinstanzliche Verfahren eine volle Parteienschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und des Kantons zuzusprechen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und des Kantons.

H. Mit Vernehmlassung vom 22. Oktober 2019 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Gemeinderat Steinen teilt mit Schreiben vom 23. Oktober 2019 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

Das ARE erklärt am 24. Oktober 2019 Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung sowie eine explizite Antragsstellung. Die Beschwerdegegnerin beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge für alle Instanzen.

I. Die Beschwerdeführer beantragen mit Stellungnahme vom 4. November 2019 zu den Vernehmlassungen die antragsgemässe Gutheissung der Beschwerde. Die Gemeinde erklärt mit Eingabe vom 11. November 2019 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Das Bauvorhaben, welches Gegenstand der mit VGE III 2017 68+70 vom 27. September 2017 beurteilten Baubewilligung (GRB Nr. 257 vom 22.8.2016) war, sah eine zweigeschossige Baute mit einem im Wesentlichen rechteckigen Grundriss mit einer Länge von rund 55 m und einer Breite von rund 21 m vor. Das Untergeschoss umfasste die Trainingshalle (mit einer Bruttofläche von 898.17 m²), Warteraum, Technikraum, sanitärische Einrichtungen sowie das Treppenhaus; im Erdgeschoss waren neben dem Luftraum (Bruttofläche von 897.21 m²) das Betriebsleiterbüro, Theorie- und Aufenthaltsräume, (Bistro-)Küche und Terrasse (47.24 m², im Nordostbereich) sowie das Treppenhaus geplant. Auf den Baugrundstücken befanden sich total 62 Parkplätze (46 auf KTN 001, 16 auf KTN 002). Dienstbarkeitsvertraglich hatte die Bauherrschaft zudem das Recht, an bestimmten Durchführungsdaten von Agilityturnieren, begrenzt auf 30 Wochenend- und Feiertage, 64 Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück KTN 003 zu benützen (an Turniertagen also insgesamt 126 Parkplätze).

1.1.2 Das Verwaltungsgericht hat die Baubewilligung (GRB Nr. 257) vom 22. August 2016 zusammenfassend aufgehoben, weil (Erw. 6)

- das Bauvorhaben keine rechtskonformen Parkplätze unter Einschluss von behindertengerechten Parkplätzen aufwies;
- für die Parkplätze, deren Benützung sich die Bauherrschaft auf KTN 003 dienstbarkeitsvertraglich gesichert hatte, noch keine Baubewilligung bestand;
- die Einfahrten ab den Parkplätzen in öffentliche Strassen einer Einfahrtsbewilligung bedurften;
- die Terrasse des Bauprojektes den Grenzabstand verletzte;
- der Gebäudeabstand gegenüber der Baute auf KTN 004 nicht gewahrt wurde;

- nicht geklärt worden war, ob das Hundeausbildungszentrum über Räume mit ständigen Arbeitsplätzen verfügt, welche die Lärm-Immissionsgrenzwerte einzuhalten haben, und ob diese gewahrt werden.

1.2 Das neue Projekt beinhaltet eine Trainingshalle mit einer Grundfläche von knapp 45 m Länge (West-Ost-Richtung) und 21 m Breite (Süd-Nord-Richtung), welcher in der östlichen Fortsetzung ein Vorbau von knapp 10 m (West-Ost-Richtung) und knapp 16 m (Süd-Nord-Richtung) vorgelagert ist; die gesamte Gebäudelänge beträgt somit nach wie vor rund 55 m. Das Raumkonzept entspricht im Wesentlichen demjenigen des ersten Bauprojektes (vgl. Allgemeiner Projektbeschrieb; Plan Projektänderung Grundrisse 1:100 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018; Plan Baueingabe Situation 1:500 vom 26.4.2018). Insgesamt 54 Parkplätze sind auf den beiden Baugrundstücken und zusätzliche 60 Parkplätze (für die Turniertage) auf KTN 003 geplant.

1.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid namentlich erwogen,

- die Einhaltung der Bestimmungen der Lebensmittelgesetzgebung werde im gastgewerblichen Bewilligungsverfahren zu prüfen sein (Erw. 1.2);
- das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer sei nicht verletzt worden (Erw. 2.4);
- die Baubewilligung sei rechtsgenügend begründet worden (Erw. 2.5);
- die Publikation des Baugesuchs und die Baugesuchsunterlagen seien genügend gewesen; beim Energienachweis handle es sich um eine technische Bewilligung, weshalb er nicht habe aufgelegt werden müssen (Erw. 3.2 ff.);
- die gerügten Auflagen seien nicht zu beanstanden (Erw. 4);
- die Rüge der ungenügenden Erschliessung sei unbegründet (Erw. 5.2);
- die erforderlichen Einfahrtsbewilligungen in die Y._____ (Strasse) und den Q._____ (Strasse) seien rechtsgültig erteilt worden (Erw. 5.3 ff.);
- die Zonenkonformität sei gegeben (Erw. 6);
- es seien genügend und bewilligungsfähige Parkplätze vorgesehen; allerdings sei für die Sicherung der Benutzung der Parkplätze auf KTN 003 eine reguläre Personaldienstbarkeit ungenügend; erforderlich sei vielmehr eine Grunddienstbarkeit, wobei sich ein Löschungsvorbehalt zugunsten der Bewilligungsbehörde oder die Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch aufdränge (Erw. 7.1 ff.);
- Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände seien gewahrt (Erw. 8);
- das Bauvorhaben halte die Vorgaben zum behindertengerechten Bauen ein (Erw. 9);
- der Lärmschutznachweis sei rechtsgenügend erbracht worden (Erw. 10);

- die Rügen betreffend Lichtemissionen verfangen nicht; es sei keine Aussenbeleuchtung geplant (Erw. 11);
- eine Beeinträchtigung von Landschaft, Flora und Fauna trete nicht ein (Erw. 12);
- das nicht verschmutzte Abwasser bzw. das Meteorwasser werde in einen bestehenden Sickerschacht eingeleitet; die Entwässerung bedürfe weder einer Einleitungsbewilligung noch einer Raumplanungsbewilligung (Erw. 13);
- das Bauprojekt werde den Vorgaben an die Eingliederung gerecht; die geplante Solaranlage beeinträchtige das BLN-Objekt P._____ nicht (Erw. 14.1 ff.);
- das Bauvorhaben bedürfe keiner Ausnahmegewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats (ESTI) (Erw. 15).

1.4.1 Die verwaltungsgerichtliche Beschwerde vom 5. Oktober 2019 richtet sich in ihrem Aufbau nach der Verwaltungsbeschwerde vom 10. April 2019. Die Beschwerdeführer äussern sich im Wesentlichen zur Beschwerdebefugnis (S. 4 lit. A Ziff. 2; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 4 f. lit. A Ziff. 2), zum Verfahren (S. 6 lit. B Ziff. 1; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 5 ff. lit. b Ziff. 1), zur Bauausschreibung (S. 6 f. lit. B Ziff. 2; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 8f. Ziff. 2), zum Baugesuch (S. 8 Ziff. 3; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 9. Ziff. 3), zu Bauentscheiden (S. 8 f. Ziff. 3.a; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 9 ff. Ziff. 3a), zur Erschliessung (S. 9 Ziff. 4; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 12 f. Ziff. 4), zur Parkierung (S. 10 ff. Ziff. 5; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 13 ff. Ziff. 4), zur Strasseneinfahrt (S. 18 f. Ziff. 6; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 17 f. Ziff. 6), zur Zonenordnung (S. 19 f. Ziff. 7; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 18 Ziff. 7), zum Grenzabstand (S. 20 f. Ziff. 8; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 19 ff. Ziff. 7), zum Gebäudeabstand (S. 22 Ziff. 9; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 21 f. Ziff. 9), zum Strassenabstand (S. 23 f. Ziff. 10; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 22 f. Ziff. 10), zur Behindertengerechtigkeit (S. 24 f. Ziff. 11; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 23 f. Ziff. 11), zu Hygiene/Betriebsanforderungen (S. 25 ff. Ziff. 12; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 24. Ziff. 12), zum Lärm (S. 27 f. Ziff. 13; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 25 Ziff. 13), zu den Lichtemissionen (S. 29 f. Ziff. 14; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 25 f. Ziff. 14), zur Tier- und Pflanzenwelt (S. 30 f. Ziff. 15; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 26 f. Ziff. 15), zur Entwässerung (S. 31 f. Ziff. 15a; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 28 f.. Ziff. 15a), zur Gestaltung (S. 33 Ziff. 16; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 29 f. Ziff. 16) und zur Sicherheit (S. 33 ff. Ziff. 17; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 30 Ziff. 17).

1.4.2 Die - mit dem ersten VGE identischen - Beschwerdeführer begründen den Umfang ihrer Rügen unter "Beschwerdebegründung" (Beschwerde S. 4 f. Ziff. 4)

namentlich mit dem Zweck der Rechtswahrung der Möglichkeit eines Weiterzuges an das Bundesgericht. Es kann daher in der vorliegenden Entscheidung, sofern die Vorbringen der Beschwerdeführer und/oder ein nunmehr anders gelagerter und zu beurteilender Sachverhalt zu keiner anderen Beurteilung Anlass geben, grundsätzlich auf die entsprechenden Erwägungen des VGE III 2017 68+70 vom 27. September 2017 (nachstehend: "erster VGE") verwiesen bzw. diese zitiert werden. Der Klarheit halber ist dabei festzuhalten, dass es sich beim ersten VGE nicht um einen Rückweisungsentscheid handelte, sondern die damals zu beurteilende Baubewilligung aufgehoben wurde und in der Folge ein neues Baugesuch eingereicht wurde. Dem ersten VGE kann somit weder gegenüber den Vorinstanzen noch dem Verwaltungsgericht eine Bindungswirkung zukommen. Wenn der erste VGE in Rechtskraft erwachsen ist, lässt sich hieraus daher für das vorliegende Verfahren nichts im Sinne einer *res iudicata* ableiten.

2.1 Im VGE III 2017 68+70 vom 27. September 2017 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerdebefugnis der vorliegenden dreizehn Beschwerdeführer im Einzelnen geprüft und für die Beschwerdeführer Ziff. 1, Ziff. 5 und Ziff. 6 bejaht, für die Beschwerdeführer Ziff. 2 bis 4 und 7 bis 13 verneint (Erw. 2.2.3). Würde allein die (virtuelle) Möglichkeit eines Begegnungsfalles mit einem Besucher der Hundearena ("Hundespaziergänger") zur Beschwerdelegitimation genügen, käme dies einer Popularbeschwerde gleich. Das von den Beschwerdeführern in der Verwaltungsbeschwerde vom 10. April 2019 angerufene Urteil BGer 1C_157/2014 vom 4. November 2015 betraf die Änderung eines kantonalen Strassengesetzes; die Beschwerdelegitimation bei Erlassen ist indes von der Beschwerdelegitimation bei Entscheiden abzugrenzen (vgl. Erw. 1.2 des erwähnten Urteils BGer). Abgesehen davon kann die Beschwerdeberechtigung weiterer Beschwerdeführer auch gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung offen gelassen werden, wenn sie bei einem Beschwerdeführer gegeben ist (vgl. Urteil BGer 1C_139/2017 vom 6.2.2018 i.Sa. Udligenswil Erw. 1.6.2).

2.2.1 Das Bewilligungsgesuch muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten (§ 77 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen (§ 77 Abs. 2 PBG, vgl. Art. 45 Abs. 1 BauR). Gemäss § 78 Abs. 1 PBG legt die Gemeinde das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt. Die Publikation erfolgt (erst) nach der Prüfung der Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit

durch die Gemeinde (vgl. § 38 Abs. 2 und 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

Die Bekanntmachung (Publikation) muss die wesentlichen Elemente des geplanten Bauvorhabens umfassen. Naturgemäss kann dies nur in groben Kategorien geschehen. Es hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu umfassen. Der Ausschreibungstext braucht keine Details des Baugesuchs zu enthalten. Er muss jedoch (zusammen mit der Aussteckung) in der Weise aussagekräftig sein, dass sich der betroffene Dritte ein grundsätzliches Bild über mögliche Auswirkungen machen kann. Potentiell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 311 Ziff. 6.7.5.1; Dussy, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 7.117). Die Bekanntmachung eines Vorhabens bildet mithin die unabdingbare Voraussetzung dafür, dass ein Betroffener sich wehren kann (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 32). Eine Publikation ist nicht rechtsgenügend, wenn sie eine wesentliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessenwahrung zur Folge hat. Eine solche ist dann anzunehmen, wenn ein qualifiziert fehlerhafter Mangel vorliegt, welchen ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt nicht erkennen kann, und er dadurch abgehalten wird, rechtzeitig Einsprache zu erheben (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 312 Ziff. 6.7.5.2).

2.2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid (Erw. 3.2) auf die beiden Ausschreibungen im kantonalen Amtsblatt (vgl. vorstehend Ingress lit. C) Bezug genommen und zutreffend festgehalten, dass die Hauptbaute samt Bistro wie auch die Parkplatznutzung als Bauobjekte erwähnt wurden. Ebenso wurden die betroffenen Liegenschaften mit der Grundbuchnummer genau bezeichnet. Es ist nicht erkennbar, inwiefern diese Ausschreibungen fehlerhaft oder ungenügend waren. Bei der zweiten Ausschreibung wurde korrekterweise auf die erste Ausschreibung Bezug genommen; ebenso wurden zu Recht in beiden Baugesuchen die gleichen Koordinaten angegeben, welche sich auf die Lage der Hauptbaute beziehen. Dem ersten VGE (Erw. 3.5.3) wurde mit der (ergänzenden) Ausschreibung auch der Parkplatznutzung im Amtsblatt Nr. xy unter Angabe von KTN 003 hinreichend Rechnung getragen. Die Darstellung der Beschwerdeführer, es sei nicht zu erkennen gewesen, "wo die erwähnte 'Parkplatznutzung' realisiert werden soll" (Beschwerde S. 7 lit. b), ist also unzutreffend. Um gestützt auf eine Publikation eines Bauvorhabens allenfalls ein Rechtsmittel zu ergreifen, bedarf es in der Regel im Übrigen - auch vorliegend - weniger Insiderkenntnisse (vgl. Be-

schwerde ebenda), als vielmehr - so oder anders - der Einsichtnahme in die öffentlich aufgelegten Gesuchsunterlagen.

2.2.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid (Erw. 3.3) die aufgelegten Baugesuchsunterlagen zusammenfassend genannt (offizielle Gesuchsformulare; Meldeformular für Solaranlagen; Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Nutzung von 60 Parkplätzen auf KTN 003; Dienstbarkeitsvertrag betreffend Näherbaurecht mit Grenzabstandsverlegung z.G. KTN 004 und zulasten KTN 002; Verkehrsprognose; Lärmschutznachweis; allgemeiner Objektbeschrieb; Beurteilung der Procap; Kataster-, Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne etc.).

Der Regierungsrat (wie auch die Baubewilligungsbehörde) haben die eingereichten Baugesuchsunterlagen zu Recht als rechtsgenügend beurteilt. Hieran ändert das Fehlen der Nummerierung der Parkplätze auf den Plänen nichts. Auf den Plänen sind die Parkplätze masslich genau kartiert (vgl. betreffend die 60 Parkplätze auf KTN 003: Umgebungsplan 1:300 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018). Auch durfte der Regierungsrat den Energienachweis als technische Bewilligung im Sinne von § 81 Abs. 3 PBG und § 44 PBV qualifizieren, welcher "Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild" des Bauvorhabens nicht verändert (§ 44 Abs. 1 PBV), und welcher dem Einspracheverfahren entzogen bleibt (vgl. VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 Erw. 4.3; VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 5.2 [unter Bezugnahme auf § 17 des kantonalen Energiegesetzes vom 16.9.2009, SRSZ 420.100, und die Gesetzesmaterialien]). Der Vergleich mit dem gewässerrechtlichen Durchflusssnachweis (Beschwerde S. 8 Ziff. 3.b) kann nicht verfangen. Der (rechnerische) Nachweis der Durchflusskapazität des Grundwassers ist Voraussetzung für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung. Diese wiederum ist Voraussetzung für die Fundation des Gebäudes und die bauliche Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels und somit gewissermassen eine "conditio sine qua non" für die ganze Baute.

2.3 Mit dem Regierungsrat ist auch die erteilte Baubewilligung (in formeller Hinsicht) nicht zu beanstanden (angefochtener Beschluss Erw. 4.1 ff.). Der Gesamtentscheid des ARE, in welchem die Planunterlagen, aber auch der Technische Beschrieb der Solaranlage, das Konzept der O. _____ GmbH und der Lärmschutznachweis aufgelistet werden, bildet Teil der Baubewilligung (vgl. Disp.-Ziff. 2.1). Die Auflagen sind hinreichend klar. Dies gilt auch für die Auflagen betreffend die Signalisationen (Baubewilligung Disp.-Ziff. 3.3 und 3.8); ob die Ein- und Ausfahrten auf/aus das/dem Baugrundstück und/oder KTN 003 einer Signalisation bedürfen, kann losgelöst vom Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Empfehlungen (z.B. Disp.-Ziff. 3.25 betreffend Aussenbeleuchtung) und Hinweisen mit Appellcharakter (z.B. Disp.-Ziff. 3.11 betreffend Rücksichtnahme auf Situ-

ierung des Bauvorhabens in einem BLN-Gebiet) kommt zwar keine Verbindlichkeit als eines der Charakteristika einer Verfügung zu, macht diese indes weder widerrechtlich noch ungültig. Ein Gleiches gilt auch für unter dem Titel "Auflagen" formulierte Hinweise auf zu beachtende gesetzliche Vorgaben; nach dem Grundsatz, dass das Recht als bekannt vorausgesetzt wird, sind solche Hinweise an und für sich zwar entbehrlich, können jedoch Bauherren, bei welchen es sich in der Regel um Laien handelt, mit Blick auf ein gesetzeskonformes Verhalten bei der Bauausführung hilfreich sein. Ebenso betrifft dies beispielsweise den Hinweis auf die Notwendigkeit einer Gastgewerbebewilligung zum Betrieb eines Bistros (Disp.-Ziff. 3.21); der Regierungsrat hat zutreffend erwogen (angefochtener Beschluss Erw. 1.2), dass diese Bewilligung nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens ist. Ebenso hat der Regierungsrat zu Recht auch die Rügen betreffend die Bewilligung der Parkplätze auf KTN 003 als unbegründet beurteilt; es kann auf die entsprechenden Erwägungen des angefochtenen Beschlusses (Erw. 4.3) verwiesen werden.

3.1.1 Die Zonenkonformität des Bauvorhabens hat das Verwaltungsgericht im ersten Verfahren im Wesentlichen wie folgt bejaht (Erw. 4.1.2 ff. mit Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung):

- Nach Art. 33 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 20. April 1990 seien die Gewerbezone für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe bestimmt (Art. 33 Abs. 1 BauR). Eine eigene Industriezone kenne das BauR hingegen nicht.
- In der Gewerbezone 3 (G3) sei keine Wohnnutzung gestattet (Art. 33 Abs. 3 BauR); zulässig seien sowohl bodenabhängige als auch bodenunabhängige Produktionsstätten, sofern dadurch keine zusätzlichen Erschliessungen notwendig seien (Art. 33 Abs. 5 BauR).
- Der Umstand, dass in der Gewerbezone G3 die (Lärm-)Empfindlichkeitsstufe (ES) IV zugelassen sei, und diese ES gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. d der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 "namentlich in Industriezonen" gelte, spreche dafür, dass die G3 die Funktion einer Industriezone übernehme.
- Zonenkonform in einer Industriezone seien nicht nur eigentliche Produktionsstätten, sondern auch gewerbliche Bauten. Bereits mit VGE III 2016 219 vom 31. Januar 2017 (Erw. 6.3.2) habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass auch ein privat geführtes Hundeausbildungszentrum einen Gewerbebetrieb darstelle und der Bau und der Betrieb einer solchen Anlage regelmässig nur in einer Gewerbe- oder Industriezone in Frage komme. Der Umstand, dass

die Nutzer der Anlage einer Freizeitaktivität nachgingen, ändere daran grundsätzlich nichts.

- Unklar und grundsätzlich interpretationsbedürftig sei die in Art. 33 Abs. 5 BauR für die Gewerbezone G3 normierte Zulässigkeit bodenabhängiger wie auch bodenunabhängiger Produktionsstätten. Eine bodenabhängige Produktion sei typisch für die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (in der Landwirtschaftszone), die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig seien. Demgegenüber gehöre die bodenunabhängige Produktion grundsätzlich in die Bauzonen.
- Im Gesamtkontext von Art. 33 BauR lasse sich Absatz 5 entsprechend nur dahingehend verstehen, dass neben anderen gewerblichen und/oder industriellen Betrieben auch bodenunabhängige wie auch bodenabhängige Produktionsstätten zulässig seien.
- Soweit das Bundesgericht in früheren Entscheiden die (negative) Standortgebundenheit von Tierheimen (für Hunde und Katzen bzw. Huskies) im Nichtsiedlungsgebiet bejaht habe, weil das unvermeidliche dauernde Gebell der sich in den Gehegen und Ausläufen befindenden Hunde und allenfalls auch die mit dieser Art der Tierhaltung verbundene Geruchsbelästigung in einer Wohn-, Gewerbe- und Industriezone für die Nachbarn in der Regel unzumutbar seien, lasse sich diese Rechtsprechung nicht auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen. Im Unterschied zu jenen Fällen sei vorliegend ein Hundeausbildungszentrum betroffen, welches feste Betriebszeiten kenne und dessen Aktivitäten sich grundsätzlich nicht im Freien abspielten. Im Übrigen habe das Bundesgericht in einer neueren Entscheidung festgehalten, es müssten besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die einen vorgesehenen Standort (für eine Ferienpension für Hunde, Katzen und Kleintiere) ausserhalb der Bauzone gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen liessen (Urteil BGer 1C_312/2012 vom 17.4.2013 Erw. 2.3). Als ein solcher Standort drängten sich die Gewerbe- und/oder Industriezone auf.
- Es sei vorliegend nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 13 hierfür ernsthaft einen Standort in der Dorfkernzone oder Intensiverholungszone als geeignet(er) erachteten.

3.1.2 Im vorliegenden Verfahren tragen die Beschwerdeführer keine nennenswerten zusätzlichen Argumente vor, welche an dieser Beurteilung etwas ändern könnten. Unbegründet ist die Rüge der Beschwerdeführer, der Gemeinderat habe ihre Vorbringen zur Zonenkonformität nicht gewürdigt und somit seine Begründungspflicht verletzt; die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachte

Rüge der verletzten Begründungspflicht wiederum habe der Regierungsrat nicht geprüft (Beschwerde S. 19 f. Ziff. 7).

3.1.3 Der Gemeinderat hat sich zur Zonenordnung in der Baubewilligung über mehr als eine Seite hinweg geäußert. Seine Ausführungen hat er wohlstrukturiert nach "Allgemeines", "Gewerbezone im Allgemeinen", "Gewerbezone der Gemeinde Steinen im Besonderen" und "Allgemeines Polizeirecht anstatt Zonenkonformität" (Bemerkungen zu Themenbereichen, welche nicht Gegenstand der Beurteilung der Zonenkonformität bilden).

Der Regierungsrat durfte sich daher berechtigterweise kurz halten (angefochterener Beschluss Erw. 6) und auf seinen RRB Nr. 215 vom 21. März 2017 (betreffend das erste Baugesuch) und den ersten VGE verweisen. Eine Verletzung der Begründungspflicht und somit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegen nicht vor. Es ist daran zu erinnern - auch mit Blick auf die gleiche explizite oder sinngemässe, ebenfalls unbegründete Rüge der Beschwerdeführer an anderer Stelle (z.B. Beschwerde S. 9 Ziff. 3a. lit. b letzter Absatz und Ziff. 4.b; S. 14 lit. c; S. 21 oben und lit. b zweiter Absatz; S. 18 Ziff. 6 lit. b; S. 19 Ziff. 6 lit. c; S. 25 lit. b i.i.; S. 26 oben [nach Zitat "Zweck ..."] und lit. b zweiter Absatz; S. 28 lit. b; S. 30 lit. c; S. 32 lit. b unten; S. 34 lit. b unten) -, dass gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Begründungspflicht rechtsgenügend Nachachtung verschafft wird, wenn sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte bzw. auf jene Aspekte beschränkt, die ohne Willkür als wesentlich betrachtet werden. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 142 II 49 Erw. 9.2; BGE 136 I 229 Erw. 5.2; Urteile BGer 2C_1035/2016 vom 20.7.2017 i.Sa. B. vs. kantonales Amt für Gesundheit Erw. 3; 1C_452/2012 vom 18.11.2013 i.Sa. A. et al. vs. VerwGer SZ Erw. 2.2). Dies war/ist vorliegend der Fall, wofür nicht zuletzt der Umfang der Beschwerde steht.

3.2.1 Die Beschwerdeführer rüg(t)en unter dem Titel "Erschliessung" vorab das Fehlen einer rechtlich gesicherten Erschliessung für die "Hundespaziergänge" als Teil des Betriebskonzeptes.

3.2.2 Das Verwaltungsgericht hat im ersten VGE erwogen (Erw. 4.2.3), das "Hundespaziergangkonzept" sei von der Frage der rechtsgenügenden Erschliessung zu trennen. Hierbei handle es sich weder um eine faktische Betriebsausweitung noch um einen gesteigerten Gemeingebrauch der für die "Hundespaziergänge" beanspruchten Wege. Vielmehr werde damit dem Interesse an einer Vermeidung von (zusätzlichen) Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzge-

biete sowie der Kollision mit anderen Nutzergruppen von Wegen und Strassen im fraglichen Gebiet Rechnung getragen.

3.2.3 Gemäss dem Konzept der Bauherrschaft für den Betrieb des Hundeausbildungszentrums, das im Wesentlichen demjenigen des ersten Baugesuchs entspricht, werden bei den Turnieren einige Teilnehmer einen kleinen Spaziergang machen. Dieser werde an die Z. _____ (Bach) gelenkt, wo mehrere Robidogs aufgestellt würden. Der Weg zum See, zum Altersheim und zum Haus der Familie AA. _____ werde als Hundespaziergang-Verbot deklariert und beschildert. Nach jedem Turniertag werde der Spaziergangsweg entlang der Z. _____ (Bach) kontrolliert und, falls nötig, liegen gelassener Hundekot entfernt. Die Leinenpflicht sei selbstverständlich und werde auch von den Kunden verlangt. In der Planbeilage zum Hundespaziergangskonzept sind fünf Standorte für ein Hundeverbot sowie acht Robi-dogs für die Turniertage kartiert.

3.2.4 Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) und ihm folgend das ARE haben als Auflage die Umsetzung des Hundespaziergangskonzepts verlangt (Gesamtentscheid des ARE S. 8 Ziff. 3, vgl. S. 14). Die Beurteilung des ANJF erfolgte aus der Optik der in der Nähe des Hundeausbildungszentrums gelegenen Schutzobjekte/Naturschutzgebiete (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Mit der Umsetzung des Konzepts könnten die Störungen im Naturschutzgebiet grösstmöglich vermieden werden, und sei das Projekt mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar.

Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung für die Turnieranlässe die Aufstellung und den Unterhalt zusätzlicher Robidogbehälter verlangt (S. 4 Ziff. 3, S. 12 f. Ziff. 16; Disp.-Ziff. 3.5). Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid auf den ersten VGE (Erw. 4.2.1 ff.) verwiesen, womit nicht weiter auf die Rüge der ungenügenden Erschliessung einzugehen sei.

3.2.5 Auch für das Verwaltungsgericht besteht unter Verweis auf seinen ersten Entscheid (vgl. vorstehend Erw. 3.2.2) kein Anlass, noch einmal auf die Rüge der Beschwerdeführer einzugehen. Ergänzend ist auf den Charakter einer Auflage aufmerksam zu machen. Bei einer Auflage handelt es sich um die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist indes - ebenfalls im Gegensatz zur Bedingung - selbständig erzwingbar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 4.2.3; VGE III 2009 89 vom 27.10.2009 Erw. 4.1, je mit Hinweisen). Erweisen sich die

rüggeweise geäusserten Befürchtungen der Beschwerdeführer betreffend die konkrete Umsetzung des Hundespaziergangskonzepts, namentlich was allfällige Rechte zur temporären Platzierung der Robidogs und Hundeverbote anbelangt, als zutreffend, werden gegebenenfalls Alternativen ins Auge zu fassen und anzuordnen sein; die Baubewilligung als solche bleibt hiervon jedoch grundsätzlich unberührt.

3.3.1 Die Beschwerdeführer rügen, die Anforderungen an die Parkierung würden nicht eingehalten. Die geplanten Parkplätze seien grösstenteils zu kurz oder zu schmal und/oder es seien keine Fahrgassen in der erforderlichen Breite bzw. Tiefe vorhanden. Erforderlich sei die Komfortstufe B, nicht nur A. Es sei auch notorisch, dass sehr viele Hundesportler mit mächtigen Wohnmobilen und Wohnwagen anreisen; hierfür sei kein einziger Parkplatz vorgesehen; für diese Plätze sei die Komfortstufe C erforderlich. Zudem würden die Parkplätze auf KTN 003 anderweitig genutzt. So sei bereits in der Einsprache vorgebracht worden, dem Vernehmen nach soll die Eignerin von KTN 003 Pläne haben, die dortige Fläche einer Neunutzung zuzuführen. Es bestünden erhebliche Zweifel, ob der Ist-Zustand auf KTN 003 baubewilligt sei bzw. einer allfälligen Baubewilligung entspreche. Die Asphaltierung einer Fläche von fast 2'500 m² sei ohne Zweifel baubewilligungspflichtig; der Gemeinderat habe zwar eine Asphaltierung vorgeschrieben; ob diese mitbewilligt worden sei, sei jedoch fraglich. Zu deren Ausführung müsste zudem eine Ausführungsberechtigung bestehen. Den Akten lasse sich das Bestehen eines solchen Rechts nicht entnehmen. Für eine dauerhafte Sicherstellung sei eine Grunddienstbarkeit erforderlich, wobei die dienstbarkeitsbelastete Grundeigentümerin ins Verfahren beizuladen sei. Effektiv wisse man nicht einmal, ob die "unübertragbare Personaldienstbarkeit" im Grundbuch eingetragen worden sei. Zudem lägen die Parkplätze auf KTN 003 jenseits der noch unter die "angemessene Nähe" gemäss § 58 PBG fallenden "Schmerzgrenze" von maximal 300 m.

3.3.2 Im ersten VGE wurde zur Frage der Parkplätze unter anderem Folgendes erwogen:

- Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, der Bedarf an 126 Parkplätzen werde nicht erfüllt. Die Parkplatznutzung auf KTN 003 sei nicht bewilligt; zudem befänden sich diese Parkplätze nicht in angemessener Nähe, da sie teils über 450 m entfernt seien. Auch Einfahrtsbewilligungen seien nicht vorhanden. Für behinderte Besucher sei kein einziger normenkonformer Parkplatz vorhanden. Die auf KTN 001/002 vorgesehenen Abstellflächen seien allesamt nicht normenkonform, sondern zu schmal. Es fehlten Parkplätze für Grossfahrzeuge, da ein Grossteil der Besucher mit liefer- oder lastwagengrossen

Wohnwagen bzw. Wohnmobilen anreisen würden. Die dienstbarkeitsvertragliche Sicherung (der Parkplätze auf KTN 003) fehle; es könne nicht angehen, die Prüfung einer Baubewilligungsvoraussetzung, wie die rechtliche Sicherung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, in ein nachlaufendes Geheimverfahren ohne Beteiligung und Einwendungsmöglichkeit der Einsprecher zu verweisen (Beschwerde S. 15 ff. Ziff. 5 f.; S. 23 f. Ziff. 11).

- Es könne nicht bestritten werden, dass auch die Parkplätze auf KTN 003 der Baubewilligungspflicht unterstünden (Erw. 4.4.1).
- Zu beachten sei, dass sich der Zusatzverkehr von rund 224 Fahrzeugen auf dreissig Tage (Turniertage an maximal 20 Samstagen und maximal 10 Sonn- und Feiertagen) beschränke, an denen das übrige Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet (Werkverkehr) generell (erheblich) geringer sein dürfte. Entsprechend seien auch nur an diesen Tagen Zusatzparkplätze auf der Parzelle KTN 003 erforderlich, während bei Normalbetrieb (d.h. an den Werktagen) die 60 betriebszugehörigen Parkplätze genügten (Erw. 4.2.3).
- Im konkreten Fall sei auch zu beachten, dass vom Dienstbarkeitsvertrag Parkplätze [i.e. Parkplätze auf KTN 003] betroffen seien, welche nur temporär (an maximal 30 Tagen) benutzt werden dürfen. Es sei mit Blick auf die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von untergeordneter (bzw. nicht entscheidender) Bedeutung, falls sich die Parkplätze auf KTN 003 nicht innerhalb einer Distanz von 300 m befinden sollten (Beschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 13 S. 15 Ziff. 5.a). Abgesehen davon betrage die Distanz (gemäss Messung im webGIS) vom westlichen Teil der Y._____ (Strasse) über den Q._____ (Strasse) bis zum Baugrundstück nur knapp 300 m; werde der östlich von KTN 003 entlang dem AB._____ (Bach) und unter der AC._____ (Strasse) verlaufende Wanderweg und anschliessend der Q._____ (Strasse) benutzt, betrage die Distanz durchwegs weniger als 300 m (Erw. 4.3.3).
- Es dränge sich der berechnete Schluss auf, dass für die auf KTN 003 vorgesehenen Parkplätze (noch) keine Baubewilligung bestehe. Insoweit erweise sich die Beschwerde als begründet (Erw. 4.4.2).
- Bei Parkieranlagen für Personenwagen und Lieferwagen mit einem Gewicht bis 3.5 Tonnen sei die VSS-Norm 640 291a (Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen) zu berücksichtigen. Sie gelte für öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund. Die Norm unterscheide zwei Komfortstufen für nicht öffentlich zugängliche und für öffentlich zugängliche Parkieranlagen für Personenwagen sowie eine für Lieferwagen (lit. B 5). Die

Komfortstufe A gelte für Personenwagen auf nicht öffentlich zugänglichen Parkplätzen, die Komfortstufe B für Personenwagen auf öffentlich zugänglichen Parkplätzen (Tabelle 1). Die Komfortstufe A stelle geringere Anforderungen an die Dimensionierung der Parkfelder.

- Eine Vielzahl der Parkplätze mit einer Länge von 5.0 m, wie sie den Mindestanforderungen der Norm (Tabelle 3) gerade noch entspreche, und einer Breite von 2.30 m, welche unter der Minimalanforderung der Norm von 2.35 m liege, sei ungenügend dimensioniert.
- Wenn vorliegend eine regelkonforme Parkplatzdimensionierung (im Rahmen der Mindestmasse) verlangt werde, könne dies in Beachtung der Erfahrungstatsache, dass Kynologen nicht selten über grosse und (über)breite Fahrzeuge verfügten, nicht als überspitzt formalistisch qualifiziert werden. Die Beschwerde erweise sich insoweit als begründet.
- Einer konkreten Grundlage entbehre hingegen die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführer, die Besucher würden mit Grossfahrzeugen (Wohnmobile u.ä.) anreisen (Erw. 4.5.1).

3.3.3 Der Gemeinderat hält in der Baubewilligung fest, das Hundeausbildungszentrum lasse sich betreffend die Bestimmung der erforderlichen Anzahl an Parkplätzen keiner baureglementarisch vorgesehenen Kategorie zuweisen (vgl. Art. 17 Abs. 1 lit. a bis e BauR [Parkplätze bei Wohnbauten; Geschäfts- und Verwaltungsbauten; Hotels; Restaurationsbetrieben, Versammlungslokalen und dergleichen; Gewerbe- und Industriebetrieben]). Analog zum ersten VGE (Erw. 4.3.2) geht er von einer Mindestzahl von 112 Parkplätzen aus - wovon (mindestens) drei behindertengerechte (S. 5 Ziff. 5) -, die mit insgesamt 114 Parkplätzen erreicht werde. Den Plänen (vgl. Plan Grundrisse Projektänderung 1:100 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018) lassen sich die folgenden Angaben zu den Parkplätzen entnehmen:

- Insgesamt 38 Parkplätze auf KTN 001; davon 36 mit einer Breite von 2.50 m und einer Länge von 5.00 m; Fahrgasse von 5.75 m (zwischen zwei Blöcken mit 10 bzw. 20 Parkfeldern); ein Längsparkplatz entlang der nördlichen Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von 2.20 m und einer Länge von 5.70 m; ein Behindertenparkplatz auf der Westseite von 5.0 m x 3.5 m.
- Insgesamt 16 Parkplätze auf KTN 002; davon 11 mit einer Breite von 2.35 m und einer Länge von 5.00 m, zwei Längsparkplätze entlang der nördlichen Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von 2.20 m und einer Länge von 5.70 m; ein (abgewinkelter [45°]) Längsparkplatz auf der nördlichen Längsseite mit einer Breite von 2.20 m und einer Länge von 6.70 m sowie zwei Behindertenparkplätze von 5.0 m x 3.5 m.

- Die Parkplätze auf KTN 003 sind in drei Blöcken (14, 22 und 24) angeordnet und messen durchwegs 5.0 m x 2.35 m; zwischen den Blöcken zu 14 und 22 Parkplätze besteht ein Zwischenraum (Fahrgasse) von 6.50 m (Umgebungsplan 1:300 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018).

Der Regierungsrat hat unter Bezugnahme auf die VSS-Norm 640 291a die Parkplatzsituation analysiert (angefochtener Beschluss Erw. 7.9) und zutreffend festgehalten, dass 36 Parkplätze auf KTN 001 und ebenso die Fahrgasse die Komfortstufe B einhielten. Regelkonform seien auch die Behindertenparkplätze. Die übrigen Parkplätze hielten die Masse der Komfortstufe A ein. Unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse sei es vertretbar, wenn die Parkfelder nicht durchwegs die Masse der Komfortstufe B einhielten.

Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden, zumal die VSS-Normen keine Rechtsnormen sind und ihnen daher nur Richtlinienfunktion zukommen kann (vgl. Urteil BGer 1C_667/2017 vom 18.6.2018 Erw. 2.1 [i.Sa. W. vs. Gemeinderat Arth]). Die VSS-Normen dürfen daher nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden (Urteil BGer 1C_255/2017 vom 24.10.2017 Erw. 4.8). Von den insgesamt 51 Parkplätzen (nach Abzug der regelkonformen Behindertenparkplätze) beim Hundeausbildungszentrum erfüllen 36 entsprechend rund 70% die Anforderungen der Komfortstufe B. Bei den Parkplätzen auf KTN 003 fällt die Beschränkung auf ihre Benützung auf rund 30 Tage pro Jahr ins Gewicht, was den Öffentlichkeitscharakter relativiert. Was die behauptete Stationierung von Wohnwagen, Campern o.ä. anbelangt, spricht nichts für eine andere Beurteilung als im ersten VGE. Freies Campieren wurde ausdrücklich verboten (GRB Nr. 64 vom 11.3.2019 Disp.-Ziff. 3.2).

3.3.4 Betreffend die rechtliche Sicherstellung hat der Regierungsrat stringent dargelegt, dass eine reguläre Personaldienstbarkeit nicht genügt, sondern vielmehr eine Grunddienstbarkeit erforderlich ist (angefochtener Beschluss Erw. 7.3 f.). Insoweit wurde die Verwaltungsbeschwerde auch teilweise gutgeheissen (Erw. 16; Disp.-Ziff. 1). Auf die diesbezüglichen Erwägungen ist zu verweisen. Der geforderte Grunddienstbarkeitsvertrag ist gemäss den Vorgaben des Regierungsrates Voraussetzung für die Baufreigabe (Erw. 7.4); wird diese Voraussetzung nicht erfüllt, droht die Baubewilligung zu verfallen (vgl. § 86 PBG). Die Bedeutung des vom Regierungsrat verlangten Löschungsvorbehalts oder Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbots wird erhellt durch den regierungsrätlichen Verweis ("analog") auf § 62 PBG (Löschung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde) sowie § 4 lit. a der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421) vom 6. Juli 1982. Abgesehen davon enthält

bereits die strittige Baubewilligung einen gleichen Löschungsvorbehalt (Disp.-Ziff. 3.1 letzter Satz).

Zutreffend ist, dass die vom Regierungsrat als Teilguthessung qualifizierte Bejahung der Notwendigkeit einer Grunddienstbarkeit statt einer Personaldienstbarkeit keinen direkten Eingang ins Beschlussdispositiv gefunden hat (Beschwerde S. 18 oben), was angesichts der Unzahl zu beurteilender Rügen zweifelsohne sinnvoll gewesen wäre. Durch den Hinweis auf die Erwägungen haben diese (Erw. 7.4 und Erw. 16) jedoch Anteil an der allfälligen Rechtskraft des Beschlusses (vgl. Urteil BGer 1C_480/2018 vom 28.8.2019 [C. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln] Erw. 3.3.3; VGE III 2013 183 vom 24.4.2014 Erw. 1.5.2). Wie die Rüge der Beschwerdeführer belegt, sind sie sich darüber auch im Klaren. Das beantragte korrigierende Einschreiten des Verwaltungsgerichts müsste als überspitzt formalistisch erachtet werden.

3.3.5 Wenn die Grundeigentümerin von KTN 003 einen Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet, darf ohne weiteres angenommen werden, dass sie sich mit dessen Inhalt und allfälliger für die Ausübung des aus der Dienstbarkeit fließenden Rechtes einverstanden erklärt. Zudem ist daran zu erinnern, dass es sich bei der vom Grundeigentümer verlangten Unterschrift auf einem Baugesuch (vgl. § 77 Abs. 1 PBG; Art. 45 Abs. 4 BauR) gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (EGV-SZ 2000 Nr. 12 Erw. 2.b/bb) in erster Linie um eine Ordnungsvorschrift handelt, die zum Schutz der Bewilligungsinstanz dient, damit diese nicht zum Vornherein nutzlose Amtshandlungen zu verrichten hat. Es genügt, wenn der Baugesuchsteller den Nachweis erbringen kann, dass der Grundeigentümer seinem Bauvorhaben positiv gegenübersteht und seine Bauberechtigung damit erstellt ist (vgl. VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 5.5.1 mit Hinweisen u.a. auf EGV-SZ 1982 Nr. 45; VGE III 2012 211+212 vom 17.4.2013 Erw. 5.7.2).

Im Übrigen kann vorliegend kein Zweifel bestehen, dass auch die Parkplätze auf KTN 003 gemäss dem aufgelegten Plan Gegenstand der Baubewilligung waren und hierfür die Bewilligung auch erteilt wurde (vgl. Baubewilligung Disp.-Ziff. 3.6). Der vorgesehene Asphaltbelag ist planerisch ausgewiesen und folglich in der Baubewilligung eingeschlossen.

3.3.6 Was die geltend gemachte Vermietung der Gebäulichkeiten (unter Mitbenützung an Dritte) anbelangt, hat der Regierungsrat zutreffend festgehalten, dass dies nicht (mehr) zum Konzept gehört (vgl. noch GRB Nr. 257 vom 22.8.2016 Disp.-Ziff. 3.9); jedenfalls lässt sich dem Konzeptbeschrieb hierzu nichts entnehmen. Die Beschwerdeführer verweisen denn auch nur auf eine In-

ternetpubli-kation. Abgesehen davon gelten so oder anders die vorgegebenen Öffnungszeiten (Baubewilligung Disp.-Ziff. 3.21 [wochentags bis max. 22.00 Uhr; Wochen-ende/Feiertage bis max. 20.00 Uhr]).

3.4.1 Im ersten VGE erachtete das Verwaltungsgericht die Beschwerde auch hinsichtlich der Einfahrtsbewilligung(en) als begründet (Erw. 4.6.1 ff.). Es betraf dies die Einfahrt ab den auf KTN 003 vorgesehenen Parkplätzen in die Y._____ (Strasse) sowie ab den beiden Bauparzellen in den Q._____ (Strasse). Als zuständig für die Erteilung der Bewilligung wurde der Gemeinderat bezeichnet (vgl. VGE III 2015 5 vom 24.6.2015 Erw. 5.3). Von dieser Zuständigkeitsbeurteilung abzurücken sieht das Verwaltungsgericht trotz gegenteiliger Auffassung der Beschwerdeführer (Verwaltungsbeschwerde vom 10.4.2019 S. 17 Ziff. 6 lit. b) keinen Grund.

3.4.2 Der Gemeinderat hat die Ein- und Ausfahrtbewilligungen erteilt unter der Auflage (Disp.-Ziff. 3.7), dass sie übersichtlich gestaltet werden und ein Sichtfeld aufweisen, das zwischen 0.6 m und 3.0 m über der Fahrbahnebene hindernisfrei ist. Die Einfahrtsradien hätten 3.0 m, die Beobachtungsdistanzen jeweils 3.0 m und die Sichtweite 50 m zu betragen, wobei der Abstand der vortrittsberechtigten Verkehrsteilnehmer vom Fahrbahnrand mit 1.50 m gemessen werde.

3.4.3 Der Regierungsrat hat sich auf die entsprechenden Rügen in der Verwaltungsbeschwerde hin in seinem Entscheid einlässlich mit den beiden Einfahrtsbewilligungen auseinandergesetzt (angefochtener Beschluss Erw. 5.5). Er hat vorab festgehalten, dass die beiden Einfahrten bereits bestehen und baulich nicht verändert werden. Seiner Folgerung, die Knotensichtweiten und Einlenkradien müssten grundsätzlich nicht mehr überprüft werden, ist beizupflichten; dies gilt hinsichtlich der vom Regierungsrat ebenfalls erwähnten Bestandesgarantie hingegen nur mit Vorbehalt. Die Besitzstandsgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG beschlägt auch die Nutzung (Nutzungsart und Nutzungsmass) einer bestehenden, rechtmässig erstellten Baute oder Anlage, die allfälligen neuen Vorschriften widerspricht. Es darf nur die bisherige Nutzung weitergeführt werden (vgl. VGE III 2015 92 vom 26.8.2015 Erw. 2.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.3; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, Erw. 3e). Vorliegend ist dies jedoch irrelevant: einerseits beschränkt sich die Nutzungsintensivierung (d.h. das Nutzungsmass) auf einige wenige Tage und dürfte insgesamt bezogen auf einen repräsentativen Zeitraum vernachlässigbar sein; andererseits sind Sichtweiten und Beobachtungsdistanzen grundsätzlich unabhängig von der Anzahl von (gleichartigen) Fahrzeugen.

3.4.4 Aus dem Sichtweitenplan (1:350 vom 26.4.2018) ergibt sich, dass die Knotensichtweiten von 50 m bei einer Beobachtungsdistanz von 2.50 m und einem Abstand der vortrittsberechtigten Verkehrsteilnehmer von 1.50 m vom Strassenrand gewahrt bleiben.

Die VSS-Norm SN 640 273a empfiehlt innerorts eine Beobachtungsdistanz zwischen 2.5 m und 3 m (S. 7 Ziff. 11). Bei Zufahrtsgeschwindigkeiten von 50 km/h wird eine Knotensichtweite von 50 m bis 70 m als erforderlich erachtet (S. 7 f. Ziff. 12.1); der untere Wert gilt für untergeordnete Strassentypen wie Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen oder Verbindungsstrassen. Auf diese VSS-Norm verweist das "Merkblatt zur Ergänzung Formular Z15" des kantonalen Tiefbauamtes (vom 9.5.2009, rev. 1.2.2011 und 21.3.2014), das indessen auf Einfahrten in Kantonsstrassen verweist. Wie erwähnt, haben die VSS-Normen nur Richtliniencharakter und sind sie nicht allzu schematisch anzuwenden. Indessen ist dennoch nicht nachvollziehbar, weshalb der Regierungsrat unbesehen der vom Gemeinderat auflagenweise angeordneten Beobachtungsdistanz von 3.0 m und ohne dass die Baubewilligung diesbezüglich von der Bauherrschaft angefochten wurde, eine kürzere Beobachtungsdistanz (2.5 m) bejaht hat. Indes spricht einerseits nichts für eine bewusste regierungsrätliche Reformatio in melius zu Gunsten der Bauherrschaft. Andererseits lässt sich - unter Berücksichtigung der Topographie - aus den erwähnten Planunterlagen ablesen, dass die vom Gemeinderat verlangten Knotensichtweiten auch bei einer Beobachtungsdistanz von 3.0 m eingehalten werden können. Abgesehen davon verpflichtet Art. 26 Abs. 1 SVG jedermann sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet, wobei besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten ist. Diese strassenverkehrsrechtliche Grundregel ist selbstverständlich auch bei Ein-/Ausfahrten in Strassen ab Parkplätzen zu beachten.

3.5 Im ersten VGE (Erw. 4.7.2) wurde eine Unterschreitung des Grenzabstandes bei der Terrassenfront festgestellt. Die Bewilligungsbehörde hatte den Grenzabstand ausgehend von den Stützpfeilern statt der Front des Balkons/Terrasse gemessen. Mit dem neuen Baugesuch wurde dies korrigiert. Die Ausladung der Terrasse über die Fassadenflucht beträgt neu 1.50 m und der Abstand der Terrasse zur Parzellengrenze (gegenüber KTN 005) beträgt 2.50 m. Unter Berücksichtigung der Privilegierung von 1.50 m (§ 59 Abs. 1 PBG) wird der (Mindest-)Grenzabstand von in der Gewerbezone 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m (Art. 25 BauR i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BauR), bei einer Gebäudehöhe von 6.02 m eingehalten (vgl. Pläne Projektänderung Grundriss und Projektänderung Ansichten/Schnitt, beide 1:100 und vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018).

Nichts anderes gilt für die übrigen Gebäudeseiten, die insgesamt den gesetzlichen Grenzabstand wahren. Mit dem Regierungsrat (angefochtener Beschluss Erw. 8.3) kann bei der Anböschung samt Maschendrahtzaun (von je maximal 1.20 m Höhe) bei der Grenze im südöstlichen und südwestlichen Bereich keine fassadenähnliche Wirkung erkannt werden (vgl. erwähnter Plan Ansichten/Schnitt). Grundsätzlich ist richtig, dass auch gegenüber dem Nichtbaugebiet ein Abstand zu wahren ist (Urteil BGer 1C_668/2017 vom 31.10.2018 i.Sa. R. vs. Gemeinderat Wollerau; publ. in BGE 145 I 156; ZBI 2019 S. 155 ff.; BR 2019 S. 82 f.). Indes hat das Bundesgericht sich angesichts der kantonalen Zuständigkeit zur Festlegung von Grenzabständen nicht auf ein bestimmtes Mass festgelegt, sondern erwogen, (Wohn-)Bauten müssten so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hat (Erw. 6.3). Es lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen, ob und in welchem Umfang eine Überbauung von in der Bauzone gelegenem Land zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeanspruche. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Anböschung und der Maschendrahtzaun nennenswerte Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland haben; solche werden von den Beschwerdeführern, soweit ersichtlich, auch nicht konkretisiert. Es ist daher irrelevant, ob der zitierte Bundesgerichtsentscheid, der sich an und für sich auf Bauten bezieht (vgl. Erw. 6.4 "Überbauung", "Bauteile" etc; Erw. 6.5 "Die Errichtung grösserer Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone"), analog auch auf Anlagen anwendbar ist und ob die Anböschung (mit und ohne Maschendrahtzaun) als Anlage im Rechtssinn zu qualifizieren ist. Die von den Beschwerdeführern erneuerte Rüge, auch gegenüber der Nichtbauzone müsse ein Grenzabstand gewahrt werden, kann mithin nicht verfangen.

3.6.1 Betreffend den Gebäudeabstand wurde im ersten VGE unter Hinweis auf die Rechtsprechung erwogen, eine Unterschreitung des Grenzabstandes komme nach § 62 PBG nur bei Einhaltung des Gebäudeabstandes in Frage; das mit einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich eingeräumte gegenseitige Näherbaurecht vermöge die öffentlichrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht aus den Angeln zu heben. Die kantonalen Bauvorschriften knüpften die Ungleichverteilung der Grenzabstände mittels einer Dienstbarkeit mithin an die Einhaltung des Gebäudeabstandes an. Im vorliegend massgeblichen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Näherbaurecht vom 25. Juli 2014 finde sich die entsprechende Klausel (in Ziff. III); der von KTN 002 zu übernehmende Grenzabstand (von maximal 1.8 m) sei mit einem Katasterplan als Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages auch planerisch definiert. Die aktenkundigen

Planunterlagen erlaubten keine Überprüfung des Gebäudeabstandes gegenüber der Baute auf KTN 004. Die Planunterlagen legten jedoch nahe, dass der Gebäudeabstand (als Summe der gesetzlichen Grenzabstände [mindestens 2x4 m], § 63 Abs. 1 PBG i.V.m. §§ 59 f. PBG) nicht gewahrt sei.

3.6.2 Seither erfolgte eine Baukontrolle des Nachbargebäudes auf KTN 004, wobei eine Gebäudehöhe von 7.72 m (und eine Firsthöhe von 11.62 m) ermittelt wurde (vgl. Mutationsplan Nr. 1586 "Neubau Gewerbebetrieb, Q._____ (Strasse) der AD._____ AG vom 16.1.2018). Damit werden einerseits die in der Gewerbezone G3 geltenden maximalen Gebäude- und Firsthöhen von 13 m bzw. 16 m gewahrt, andererseits ist für die Ermittlung des Gebäudeabstandes vom (Mindest-)Grenzabstand von 4 m auszugehen. Der Gebäudeabstand hat folglich (mindestens) 8 m (2x4 m) zu betragen. Im Grundrissplan (1:100 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018) sind die Grenzabstände mit 5.93 m (Gebäude auf KTN 004) und 4.33 m (Bauprojekt) wie auch der Bereich des von KTN 002 gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag zu übernehmenden Grenzabstandes (von maximal 1.80 m) planerisch ausgewiesen. Der gesetzliche Gebäudeabstand wird mithin klarerweise gewahrt. Der Regierungsrat konnte sich bei der Beurteilung der diesbezüglichen Rüge der Beschwerdeführer entsprechend zu Recht auch kurz halten (angefochtener Beschluss Erw. 8.5).

3.6.3 In der Verwaltungsbeschwerde vom 10. April 2019 (S. 21 f. Ziff. 9) wurde weder konkret moniert, der in der angefochtenen Baubewilligung (S. 9 Ziff. 9) erwähnte "Kontrollbericht vom 17. Januar 2018 bzw. Mutationsplan vom 16. Januar 2018" liege nicht bei den Akten bzw. habe/hätte folglich nicht eingesehen werden können, noch wurde dessen Edition konkret beantragt. Die Rüge, der Kontrollbericht sei den Beschwerdeführern vorenthalten worden, erscheint als unglaubwürdig. Anzuführen ist, dass es sich bei diesem Kontrollbericht um den Bericht "Baukontrolle" der AD._____ AG vom 17. Januar 2018 handeln dürfte, bzw. handelt, der dem Mutationsplan vom 16. Januar 2018 beigefügt wurde. Abgesehen davon wäre eine allfällige Gehörsverletzung, die nicht als schwerwiegend taxiert werden könnte, im vorliegenden Verfahren heilbar gewesen.

3.7.1 Es ist unbestritten, dass das Baugrundstück KTN 002 im Osten innerhalb der Baulinie (25 m ab Mitte Fahrbahn) der Nationalstrasse liegt. Von den geplanten Bauten und Anlagen tangieren konkret sechs Parkplätze auf KTN 002 die Baulinie mit maximal 2 m (Plan Projektänderung Grundriss 1:100 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018; zur Baulinie vgl. auch Plan Situation 1:1000 vom 26.4.2018). Der Umgebungsplan (1:300 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018) weist die Baulinie nicht

aus. Bei einer Baulinie von 25 m lässt sich jedoch ablesen, dass rund 16 Parkplätze geringfügig innerhalb der Baulinie liegen.

3.7.2 Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) vom 8. März 1960 sind bauliche Massnahmen innerhalb der Baulinien unter Vorbehalt strengerer Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bewilligen, wenn die gemäss Art. 22 NSG zu wahren öffentlichen Interessen nicht verletzt werden. Als öffentliche Interessen werden in Art. 22 Satz 2 NSG namentlich die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse eines allfälligen künftigen Ausbaues der Strasse genannt. Über Baugesuche entscheiden die von den Kantonen bezeichneten Behörden. Die kantonale Behörde hört vor der Erteilung der Baubewilligung das Bundesamt an. Dieses ist berechtigt, gegen Verfügungen der kantonalen Behörden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des eidgenössischen und des kantonalen Rechts zu ergreifen (Art. 24 Abs. 2 NSG).

3.7.3 Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen ist gemäss § 76 Abs. 1 PBG (Satz 1) der Gemeinderat, vorbehalten die Übertragung von dessen Kompetenzen ganz oder teilweise an eine Baukommission (Satz 2). In Steinen ist im Regelfall die Baukommission Bewilligungsbehörde (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BauR); der Gemeinderat ist zuständig, wenn kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind (Satz 1 lit. a) oder ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist (lit. b). Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu (§ 77 Abs. 1 PBG). Bedarf ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung auch kantonaler Bewilligungen, so erteilt der Kanton eine kantonale Baubewilligung (§ 83 Abs. 1 PBG). Das Amt für Raumentwicklung verfasst gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachinstanzen die kantonale Baubewilligung (§ 43 Abs. 1 PBV).

Im Urteil 1C_452/2012 vom 18. November 2013 (betreffend Mobilfunkanlage innerhalb der Nationalstrassenbaulinie bei Wollerau) hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Zuständigkeit beim kantonalen Amt für Raumentwicklung liegt, welches das ASTRA vor der Erteilung der kantonalen Baubewilligung, wie von

Art. 24 Abs. 2 NSG verlangt, angehört hat. Das ASTRA habe dem Bauvorhaben zugestimmt, da es insbesondere davon ausgehe, dieses beeinträchtigt einen allfälligen künftigen Ausbau der Autobahn nicht. Für das Bundesgericht bestehe kein Anlass, von der Meinung der Fachbehörde abzuweichen.

3.7.4 Mit Schreiben vom 14. Mai 2018 hat das ASTRA gestützt auf die per E-Mail zugestellten Baugesuchsunterlagen "gemäss Artikel 24 NSG" Stellung genommen (RR-act. III/04 [ARE-act.] B4). Insbesondere hat es sich zur geplanten beleuchteten Firmenanschrift an der Ostfassade geäußert. Es spricht jedoch nichts dagegen, dass das ASTRA im Übrigen keine Einwendungen gegen das Bauprojekt erhob. Dies geht aus der allgemein gefassten Auflage (bzw. Antrag für die Aufnahme in den baubehördlichen Entscheid) hervor, dass der Betrieb und die Sicherheit auf der Nationalstrasse durch den Bau und den Betrieb des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt werden darf (S. 3 Ziff. 3.7).

Mit E-Mail vom 12. Juli 2018 stellte das ARE dem ASTRA die ergänzenden Baugesuchsunterlagen zu, namentlich den revidierten Grundrissplan sowie den Umgebungsplan, welcher die Parkplätze auf KTN 003 betrifft. Das ASTRA hielt nach Prüfung dieser Unterlagen mit E-Mail vom 23. Juli 2018 vorbehaltlos fest, dass "die Änderungen keinen Einfluss auf die Nationalstrasse hat" [haben].

Zwar wird im Gesamtentscheid des ARE nur Bezug auf die Stellungnahme des ASTRA vom 14. Mai 2018 genommen (S. 11 Ziff. 7) und bleibt die E-Mail-Korrespondenz unerwähnt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführer im Einspracheverfahren über diese Korrespondenz informiert wurden. Insofern wurde ihr rechtliches Gehör verletzt, auch wenn sich an der Beurteilung des ASTRA vom 14. Mai 2018 nichts änderte. Indessen lag diese E-Mail-Korrespondenz bei den Akten und konnte spätestens im Verwaltungsbeschwerdeverfahren eingesehen werden, womit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs saniert wurde. Nicht einsichtig ist, dass oder weshalb der per E-Mail übermittelten Bestätigung des ASTRA, welche in Kenntnis der revidierten und ergänzten Gesuchsunterlagen erging, die bundesamtliche Zustimmung abgesprochen werden sollte. Dass es einer förmlichen Bewilligung des ASTRA (versehen mit eigenhändiger Unterschrift) bedarf, wird auch von den Beschwerdeführern zu Recht nicht behauptet, nachdem Art. 24 NSG nur eine Anhörung verlangt. Ebenso wird zu Recht nicht behauptet, dass Aspekte der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene einem (geringfügigen) Überschreiten der Baulinien entgegenstehen oder dass durch die Parkplätze ein allfälliger künftiger Ausbau der Nationalstrasse vereitelt wird.

Zusammenfassend ist somit zu folgen bzw. festzuhalten, dass es einer strassenrechtlichen Ausnahmegewilligung des Baudepartements, wie sie von den Be-

schwerdeführern als erforderlich erachtet wird (Beschwerde S. 23 Ziff. 10 lit. a und lit. b unten), nicht bedarf.

3.8.1 Auch die Lärmproblematik im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in der Gewerbezone 3, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV gilt (Art. 29 Abs. 2 BauR; Art. 33 Abs. 4 BauR), war bereits Gegenstand des ersten VGE. Das Verwaltungsgericht legte die rechtlichen Grundlagen dar (Erw. 4.9.2 ff.), worauf hier zu verweisen ist. Es erwog (Erw. 4.9.5), die "Verkehrsprognose und Lärmschutznachweis" der AE. _____ AG vom 24. Juni 2016 weise zutreffend auf die Situierung der verschiedenen Zonen und die dort geltenden Planungswerte (ES IV: 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) bei Tag bzw. Nacht; ES III: 60 dB(A) bzw. 50 dB(A)) sowie die in der W2 geltenden Immissionsgrenzwerte (60 dB(A) bzw. 50 dB(A)) hin. Bei der Lärmbelastung werde differenziert zwischen dem Hundegebell und dem Lärm, der durch das vom Hundeausbildungszentrum verursachte Verkehrsaufkommen erzeugt werde. Standort und Bauweise der Anlage gewährleisten, dass keine Immissionen bei lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung aufgrund des Betriebs der Anlage zu erwarten seien. Mit dem bestehenden Verkehr auf der Y. _____ (Strasse) sei eine Sanierungsbedürftigkeit im Sinne der LSV nicht auszuschliessen. Der Zusatzverkehr von rund 224 Fahrzeugen aus dem Turnierbetrieb führe bei einem DTV (durchschnittlich täglichen Verkehr) von rund 2'200 Fahrzeugen zu einer nicht wahrnehmbaren Zunahme von rund 0.2 dB(A). Werde umgekehrt von einem tieferen bestehenden Verkehr ausgegangen (z.B. 1'700), so führe der Mehrverkehr nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Die Bestimmungen von Art. 9 LSV seien somit eingehalten. Betreffend die Genauigkeit werde dargelegt, die Grundlagen zur Abschätzung des bestehenden Verkehrs auf der Y. _____ (Strasse) seien dürftig. Es könne aber mit Sicherheit gesagt werden, dass der Zusatzverkehr im Fall eines zur Sanierungsbedürftigkeit führenden bestehenden Verkehrs weit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liege.

Es sei mit dem Regierungsrat gestützt auf die Lärmprognose nicht davon auszugehen, dass der Betrieb des Hundeausbildungszentrums zu übermässigen Lärmbelastungen führe. Das gleiche gelte hinsichtlich des durch das Hundeausbildungszentrum verursachten Verkehrslärms. Selbst an den (auf maximal 30 Tage begrenzten) Turniertagen entstünden keine wahrnehmbar stärkeren Verkehrslärmimmissionen. Eine allfällige (Lärm-)Sanierungsbedürftigkeit bestehe entsprechend unabhängig von diesem Mehrverkehr.

Das Lärmgutachten äussere sich hingegen nicht zur Frage allfälliger lärmempfindlicher Räume des Hundeausbildungszentrums. Das Betriebskonzept spreche dafür, dass sich Personen regelmässig während längerer Zeit in den Räumlich-

keiten wie auch auf der Terrasse aufhielten. Es sei von einer Unterstellung der Baute unter das Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz; ArG; SR 822.11) vom 13. März 1964 und somit der Zuständigkeit des Amtes für Umwelt (AFU) zur Beurteilung der Lärmfrage auszugehen (Erw. 4.9.6).

3.8.2 Mit dem Lärmschutznachweis der AE. _____ AG vom 12. März 2018 (in: RR-act. II/01/A1) wurden die ergänzenden Abklärungen vorgenommen. Die Strassenlärmbelastung am Projektstandort wurde mittels einer Computer-Berechnung ermittelt; Reflexionen wurden mit eingerechnet (S. 2 Ziff.4). Es wurden die Lärmimmissionen beim Aufenthaltsraum/Cafeteria (63 dB[A]) und beim Büro (66 dB[A]), welche im Ostteil des Gebäudes im Erdgeschoss angeordnet sind, sowie beim Warteraum (62 dB[A]), der sich im Ostteil des Gebäudes im Untergeschoss befindet, ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte von 70 dB(A) bei Tag könnten demgemäss bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen ohne weitere Massnahmen eingehalten werden (S. 4 Ziff. 5.4). Die Standardabweichung des Computermodells betrage je nach Situation 1-3 dB. Mit den eingerechneten zwei Reflexionsgraden liege eher eine Überschätzung vor (S. 4 Ziff. 5.5). Mit der geplanten Konstruktion würden die Mindestanforderungen gemäss der SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau; vgl. Art. 32 Abs. 1 LSV) gewahrt (S.5 f. Ziff. 6); auch der Hundelärm im Innern der Anlage werde soweit abgemindert, dass im Aussenraum keine lästigen Lärmemissionen entstünden. Der Lärm der nahegelegenen Nationalstrasse sei massgeblich höher (Ziff. 6.1). Ebenso würden die Empfehlungen an den Luftschall von innen eingehalten (S. 6 Ziff. 6.2) wie auch die Raumakustik (S. 6 Ziff. 6.3). Durch den Hundetrainings-Betrieb werde auch kein Tages-Lärmexpositionspegel (grösser/gleich als 85 dB[A]) erreicht, ab welchem gemäss der SUVA Schutzmassnahmen getroffen werden müssten (S. 7 Ziff. 7).

3.8.3 Das AFU stimmte dem Lärmschutznachweis vorbehaltlos zu (Gesamtentscheid des ARE S. 7 lit. b). Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung entsprechend ohne zusätzliche Massnahmen zu verlangen (S. 11 Ziff. 13).

Mit Stellungnahme vom 15. Mai 2019 im regierungsrätlichen Verfahren bestätigte das AFU, dass der Lärmschutznachweis fachlich korrekt sowie vollständig sei, den Regeln zur Erstellung eines Nachweises entspreche und in seinen Schlussfolgerungen richtig sei. Auf die Erstellung einer Lärmprognose habe man verzichtet, weil man keinen Grund zur Annahme habe, dass die massgeblichen Belastungsgrenzwerte überschritten seien oder ihre Überschreitung zu erwarten sei. Der Regierungsrat folgte dieser Beurteilung (angefochtener Beschluss Erw. 10.4).

Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, von dieser Beurteilung abzuweichen. Das Lärmgutachten wurde unter Berücksichtigung der Nationalstrasse AC._____ erstellt (S. 3 Ziff. 5.1). Angesichts der Abklärungsergebnisse ist der Verzicht auf eine Lärmprognose nachvollziehbar. Der Hinweis auf VGE III 2018 130 vom 26. Juni 2019 (bzw. den diesem Entscheid zugrundeliegenden RRB; vgl. Beschwerde S. 28 lit. b) kann nicht verfangen. Zum einen waren in jenem Fall eines als ganztägig bewohnt geplanten Asylzentrums die Immissionsgrenzwerte (nachts) um bis zu 7.7 dB(A) überschritten. Zum andern befand (bzw. befindet) sich das betreffende Baugrundstück (in der ES III) gut 30 m (und die Bauteile rund 40 m) neben der Bahnlinie und beruhten die angenommenen Bahnfrequenzen auf veralteten Grundlagen. Bei den von den Beschwerdeführern angeführten "Lautsprecheransagen" (Beschwerde S. 28 erste Zeile mit Verweis auf die "Ergänzung der Unterlagen" der Bauherrschaft vom 17.10.2018) handelt es sich um zwei bis drei Lautsprecheransagen zur Information der Hundehalter zwecks der vom ANJF verlangten Einhaltung des Hundespaziergangskonzeptes (vgl. Schreiben des ARE vom 27.9.2018 an die Bauherrschaft zwecks Ergänzung der Unterlagen, in: RR-act. II/01/B6). Die erwähnte Beurteilung des AFU vom 15. Mai 2019 erfolgte in Kenntnis dieser Unterlagen und der entsprechenden Rüge der Beschwerdeführer (Verwaltungsbeschwerde S. 25 Ziff. 13 lit. c). In berechtigter antizipierter Beweiswürdigung ist anzunehmen, dass diese (kurzen) Lautsprecheransagen zu keiner anderen lärmrechtlichen Beurteilung führten. Deswegen eine Überarbeitung des Lärmgutachtens zu verlangen, müsste als überspitzter Formalismus qualifiziert werden.

3.9.1 Zu den Lichtemissionen führte das Verwaltungsgericht im ersten VGE unter anderem aus (Erw. 4.10), auf die von den Einsprechern/Beschwerdeführern angesprochene Thematik allfälliger Lichtemissionen sei weder in der Baubewilligung noch im angefochtenen Regierungsratsbeschluss eingegangen worden. Indes lasse sich hieraus nichts zu Gunsten der Beschwerdeführer ableiten. Insbesondere weise der Gemeinderat zu Recht darauf hin, dass keine namhafte Aussenbeleuchtung geplant sei. Entsprechend habe es das AfU im Gesamtentscheid bei Empfehlungen bewenden lassen können für den hypothetischen Fall einer Aussenbeleuchtung. Ob eine allfällige spätere Installation einer Aussenbeleuchtung eine Baubewilligung erheische, sei im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen.

3.9.2 Zur "Lichtverschmutzung" hat sich das ASTRA in seinem erwähnten Bericht vom 14. Mai 2018 geäußert (RR-act. III/04 [ARE-act.] B4). Es wies darauf hin, dass die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen des USG auch für Leuchtreklamen gälten. Mit geeigneten Massnahmen (z.B. Ausschalten der Be-

leuchtung spätestens um 22.00 Uhr bzw. Einschalten frühestens um 06.00 Uhr; keine Beleuchtung von unten her) lasse sich die Lichtverschmutzung verhindern. Das ASTRA empfehle die Berücksichtigung der SIA-Norm 491 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) (S. 3 Ziff. 4). Im Weiteren hat sich das ASTRA vorbehalten, bei allfällig störender Blendwirkung und Lichtimmission von allfällig beleuchteter Firmenanschriften auf die Bereiche der Nationalstrasse eine Reduktion der Lichtstärke zu verlangen (S. 3 Ziff. 3.5).

Das AFU führte unter Hinweis auf Art. 1 Abs. 2 USG sowie Art. 11 Abs. 2 USG (Vorsorgeprinzip) aus (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 4.12.2018 S. 6 Ziff. 2.a; vom AFU inhaltlich bestätigt mit Stellungnahme vom 15.5.2019 im Regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren), sofern eine Aussenleuchte notwendig sei, soll sie so installiert werden, dass möglichst viel Nutzen geschaffen und keine Beeinträchtigung verursacht werde. Entscheidend sei die Wahl des Leuchtmittels und die korrekte Platzierung der Leuchten. Die Abstrahlung in Richtung Himmel - über die Waagrechte hinaus - sei beispielsweise mit Blenden zu verhindern. Die Norm SIA 491 definiere den Stand der Technik. Als Empfehlung formulierte das AFU, eine Verminderung der Lichtverschmutzung sei möglich, wenn nur die notwendigen Objekte beleuchtet und die Leuchtstärken auf das notwendige Minimum dimensioniert würden. Gegebenenfalls könnten Synergien mit bestehenden Leuchtanlagen geschaffen werden. Die Leuchtdichte der Reklamebeleuchtung soll 400 cd/m² nicht überschreiten.

Der Gemeinderat nahm diese Vorgaben/Empfehlungen als Auflage in die Baubewilligung auf. Betreffend die Innenbeleuchtung gab der Gemeinderat vor, dass sie bei Eindämmerung mit geeigneten Vorkehrungen (z.B. Vorhängen, Storen) so zu erstellen sei, dass das umliegende BLN-Gebiet sowie die Bewohner des Alters- und Pflegezentrums AF. _____ nicht gestört würden (Disp.-Ziff. 3.25).

3.9.3 Der Regierungsrat hat diese Auflagen zu Recht unbeanstandet gelassen. Insbesondere hat er richtigerweise festgehalten, dass gemäss den Planunterlagen keine Aussenbeleuchtung geplant ist. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 30 Ziff. 14 lit. b) ist unbegründet. Eine Verletzung der Untersuchungspflicht kann den Vorinstanzen bezüglich der Frage der Aussenbeleuchtung nicht vorgeworfen werden. Für den Fall, dass entgegen den Planunterlagen eine Aussenbeleuchtung ergänzend erstellt werden soll, sind einerseits die erwähnten Auflagen zu beachten und wird sich andererseits insbesondere die Frage einer Baubewilligung für eine allfällige, vorliegend nicht mitbewilligte Aussenbeleuchtung stellen und zu prüfen sein.

3.9.4 In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden (Art. 18a Abs. 1 RPG [in Kraft seit 1.5.2014]). Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 formuliert Anforderungen an bewilligungsfreie Solaranlagen; sie gelten als auf einem Dach genügend angepasst, wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen (Abs. 1 lit. a), von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen (Abs. 1 lit. b), nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden (Abs. 1 lit. c) und als kompakte Fläche zusammenhängen (Abs. 1 lit. d). Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Abs. 1 (Art. 32a Abs. 2 RPV). Die Voraussetzung der Reflexionsarmut ist primär als gestalterische Vorgabe zu verstehen; indes muss nach dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip die Blendwirkung auch möglichst geringgehalten werden (vgl. Solaranlagen, in: Raum und Umwelt 6/2014 S. 10; Urteile BGer 1C_177/2011 vom 9.2.2012 Erw. 6.5 = URP 2012 S. 315; 1C_345/2014 vom 17.6.2015 Erw. 3.4), wobei die Reflexionsarmut nicht mit "blendfrei" gleichgesetzt werden darf (vgl. Swissolar, Leitfaden Solaranlagen gemäss Art. 18a des Raumplanungsgesetzes, S. 12).

Das kantonale Recht kann bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können (Art. 18a Abs. 2 lit. a RPG) und in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen (Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG). Die Kantone können also die Bewilligungsfreiheit von Solaranlagen im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben ausdehnen oder aber in bestimmten Fällen einschränken. Beispielsweise erklärt § 49a der aargauischen Bauverordnung (BauV; SRAG 713.121) vom 25. Mai 2011 Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen für baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen. § 2a Abs. 1 lit. b der Zürcher Bauverfahrensordnung (BVV; LS 700.6) vom 3. Dezember 1997 unterstellt Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen (nur) der Meldepflicht, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind. Gerade in Industrie- und Gewerbebezonen besteht ein riesiges Potential an Infrastrukturen, welches für Solaranlagen genutzt werden soll (Schweizer Heimatschutz, Solaranlagen, Baudenkmäler und Ortsbildschutz, Positionspapier, vom 29.11.2008, S. 2).

Im vorliegenden Fall ist die Photovoltaikanlage, welche auf der südlichen Dachseite des in der Gewerbezone liegenden Bauvorhabens geplant ist, auf dem Plan "Projektänderung Ansichten/Schnitt (1:100, vom 26.4.2018, rev. 28.6.2018) spezifiziert (330 Stück Solarpanel monokristallin, AG. _____, kompl. schwarz; Gesamtleistung von 87.45 kWp). Der Gemeinderat hat die Beachtung der in BLN-Gebieten besonders sorgfältig einzuhaltenden Gestaltungsvorgaben verlangt, die Eingabepläne vom 26. Mai (recte April) 2018 (Baueingabe Dach, 1:200) für verbindlich erklärt und auch hierbei zwingend zu beachtende Auflagen formuliert (Disp.-Ziff. 3.26). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gemeinderat diese Auflagen, die den vorerwähnten gesetzlichen Vorgaben entsprechen (und welche an und für sich eine Bewilligungsfreiheit begründen), unbesehen der Prüfung der Planunterlagen und der Produktspezifikationen formuliert hat. Sofern die Beschwerdeführer davon ausgehen, dass die Solaranlage eine zu starke Blendwirkung zur Folge hat, bestehen auch hierfür keine Anhaltspunkte. Dass der Gemeinderat der Blendwirkung Beachtung geschenkt hat, ergibt sich auch aus der (allgemeinen) Auflage betreffend die Materialisierung der Baute (Disp.-Ziff. 3.27). Aus dem Bundesgerichtsurteil 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015 können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten herleiten. Allein der Sachverhalt - eine Solaranlage auf einem über 80-jährigen Bootshaus, das teils in einer W2b und teils in einer kommunalen Freihaltezone und überdies im Gewässerraum liegt und durch welche entsprechend auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes des Bootshauses einherging - ist zu verschieden.

3.10.1 Die Beschwerdeführer rügen, die betrieblichen und hygienischen Anforderungen an einen Betrieb von der geplanten Art seien nicht erfüllt.

3.10.2 Das Amt für Arbeit (Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz) hat sich zuhanden des ARE unter Bezugnahme auf die massgebenden gesetzlichen Vorgaben in der gebotenen Kürze unter anderem zur Gestaltung der betrieblichen Einrichtungen und zu den Arbeitsabläufen, zum Gesundheitsschutz, zu den Arbeitsmitteln und Arbeitsplätzen geäußert (Gesamtentscheid des ARE S. 4 ff. Ziff. II.1).

Der Gemeinderat hat unter anderem auf diese Stellungnahme des Amtes für Arbeit verwiesen. Zudem hat er auf die Notwendigkeit der Einholung einer Gastgewerbebewilligung vor Inbetriebnahme eines Gastgewerbes hingewiesen (Baubewilligung S. 10 Ziff. 12). Dieser Hinweis hat auch Eingang ins Dispositiv gefunden (Ziff. 3.21) wie auch die Verpflichtung zur zwingenden Beachtung der allgemeinen Hygienevorschriften für den Umgang mit Lebensmitteln (ebenda). Zu den betrieblichen und hygienischen Anforderungen in einem weiteren Sinne können auch das Verbot des freien Campierens (Disp.-Ziff. 3.2) und das Verbot einer

Hundezucht, eines Hundehotels oder eines Hundehomes (Disp.-Ziff. 3.12) gezählt werden.

In der Verwaltungsbeschwerde vom 10. April 2019 haben die Beschwerdeführer namentlich gerügt (S. 24 Ziff. 12), die zuständige Behörde dürfe sich bei ungenügenden Raumverhältnissen nicht damit begnügen, blosse Empfehlungen abzugeben; es sei vielmehr eine planerische Projektänderung zu verlangen und durchzusetzen. Hierzu habe sich der Gemeinderat mit keinem Wort geäußert. Art. 29 BV und das baurechtliche Bestimmtheitsgebot seien in schwerwiegender Weise verletzt worden. Dies könne augenscheinlich nicht hingenommen werden und müsse gemäss ständiger Praxis zur Aufhebung der angefochtenen Entscheide führen. Wie bereits einleitend festgehalten (vorstehend Erw. 1.4.1), werden diese Vorbringen vor dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen erneuert.

Der Regierungsrat hat diese Argumentation der Beschwerdeführer berechtigterweise auf die hygienischen und betrieblichen Voraussetzungen für eine Gastgewerbebewilligung bezogen und festgehalten, die Eröffnung einer Gaststätte setze unter anderem auch den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Räume und Einrichtungen voraus; indessen setze der Bau oder die Einrichtung von Gaststätten nicht bereits eine erteilte Gastgewerbebewilligung voraus. Die Einhaltung der Bestimmungen der Lebensmittelgesetzgebung werde im gastgewerblichen Bewilligungsverfahren zu prüfen sein. Hierzu habe sich der Gemeinderat in der Baubewilligung nicht geäußert; ein entsprechendes Gesuch sei auch noch nicht eingereicht worden. Insoweit sei auf die Beschwerde nicht einzutreten (angefochtener Beschluss Erw. 1.2; vgl. vorstehend Erw. 2.3).

3.10.3 Diese Beurteilung kann trotz des Festhaltens der Beschwerdeführer an den bereits in den vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Rügen bestätigt werden. § 6 des Gesetzes über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (Gastgewerbegesetz, SRSZ 333.100) vom 10. September 1997 regelt die Voraussetzung für eine Gastgewerbebewilligung. Der Bewilligungsinhaber oder die von ihm beauftragten Personen sind verpflichtet, im Betrieb oder am Anlass sowie in deren Umgebung für Ruhe, Ordnung, Sicherheit und Hygiene zu sorgen. Sie haben insbesondere dafür einzustehen, dass die Nachbarschaft nicht durch übermässige Einwirkungen belästigt wird (§ 7 Gastgewerbegesetz). Fragen der Betriebsführung und insbesondere Hygiene können im Verfahren für die Erteilung einer Gastgewerbebewilligung geprüft werden; ebenso, ob die Küche und die übrige Restaurationsinfrastruktur den Anforderungen des geplanten Restaurationsbetriebes/Bistros gerecht wird. Die Zuständigkeit für die Erteilung wie für den Entzug der Betriebsbewilligung liegt beim Gemeinderat (§ 16 Abs. 2 lit. a Gastgewerbegesetz).

Den Beschwerdeführern ist zwar beizupflichten, dass § 10 Abs. 2 des kantonalen Lebensmittelgesetzes (KLMG; SRSZ 580.110) vom 18. Mai 2011 vorsieht, dass das Laboratorium (Labor der Urkantone) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Stellung zu Baugesuchen für Betriebe nimmt, deren Tätigkeit dem Lebensmittelrecht unterstehen. Laut dem RRB Nr. 200/2011 vom 22. Februar 2011 (Lebensmittelrecht, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat) wird damit sichergestellt, dass die Bauprojekte bereits im Planungsstadium die lebensmittelrechtlichen Anforderungen erfüllen. Mit einer vorgängigen Kontrolle sei einem Bauherrn mehr gedient als wenn er nachher bereits erstellte Einrichtungen aufwändig anpassen müsste. Bereits im Berichtszeitpunkt würden Baugesuche, welche die Aspekte des Laboratoriums betreffen, diesem zur Stellungnahme zugestellt.

Vorliegend fällt allerdings zum einen ins Gewicht, dass der Hauptzweck des Bauvorhabens der Betrieb eines Hundeausbildungszentrums und nicht die Führung eines Bistros o.ä. ist. Zum andern wurde das Baugesuch auch dem Labor der Urkantone unterbreitet (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 4.12.2018 S. 10 Ziff. 5), ohne dass sich dieses veranlasst sah, sich auch hinsichtlich des ergänzend vorgesehenen Restaurationsbetriebes (vgl. den allgemeinen Objektbeschreibung) zu äussern. Es ist daher zu folgern, dass eine entsprechende Koordination nicht zwingend geboten ist. Wie sich aus dem zitierten RRB Nr. 200/2011 vom 22. Februar 2011 ergibt, nimmt ein Gesuchsteller bei einer späteren Gesuchstellung für eine gastgewerbliche Bewilligung das Risiko allenfalls aufwändiger Anpassungen auf sich. Rechtssubjekte hiervor zu schützen ist indes letztlich weder Aufgabe noch Sinn und Zweck der Lebensmittel- und Gastgewerbegesetzgebung.

3.10.4 Was die sanitärischen Anlagen anbelangt, sind die vorgesehenen zwei Damentoiletten und zwei Herrentoiletten zuzüglich zwei Pissoirs im Untergeschoss und das Behinderten-WC samt Dusche im Erdgeschoss gemessen an den Vorgaben der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV 3, Gesundheitsschutz; SR 822.113) vom 18. August 1993 (vgl. Art. 32 ArGV 3 und dazugehörige Wegleitung des SECO vom Dezember 2015 [S. 332-1]) zwar eher knapp bemessen. Indessen lässt sich die ArGV 3 zum einen nicht ohne weiteres auf das Hundeausbildungszentrum anwenden; zum andern kann dennoch nicht gesagt werden, die geplanten sanitärischen Anlagen könnten angesichts des konkreten Zweckes des Bauvorhabens nicht genügen.

3.11.1 Die procap (Fachstelle hindernisfreies Bauen des Kantons Schwyz) beurteilte das Bauvorhaben mit Bericht vom 19. März 2018 auf seine behindertengerechte Ausgestaltung. Sie verlangte (als objektbezogene Anforderungen), die Anforderungen der Norm SIA 500 (Kapitel 3 bis 8 inkl. entsprechende Anhänge)

seien der Bauherrschaft gesamthaft zur Auflage zu machen. Unter "Objektbezogene Beurteilung" wurden sieben Anforderungen an die Norm SIA 500 als "nicht eingehalten, respektive deren Einhaltung [...] aufgrund Pläne nicht überprüfbar" aufgelistet. Es betrifft dies die Behindertenparkplätze (1), eine ebene Fläche von 1.40 m x 1.40 m vor der Eingangstüre im EG (2), eine Rampe von maximal 6 % als Zugang zum UG sowie ebenfalls eine ebene Fläche von 1.40 m x 1.40 m vor der Türe (3), nutzbare Breite von Wegen und Korridoren von mindestens 1.20 m (4), Mindestbreite aller Türen von 80 cm sowie schwellenlose Ausführung (5), Wahl der Beläge der Wege im Aussenbereich gemäss Tabelle 7 im Anhang B der Norm SIA 500 (6), rollstuhlgerechte Ausbildung allfälliger Naturbeläge (7).

3.11.2 Im (undatierten) allgemeinen Objektbescrieb nimmt die Bauherrschaft Bezug auf die Beurteilung der procap und führt aus, die Baute sei behindertengerecht geplant. Der Eingangsbereich (nördlich) werde mit einer Rampe erschlossen; das behindertengerechte WC/Dusche sei im Erdgeschoss geplant; der Zugang ins Untergeschoss sei ebenfalls mit einer Rampe, versehen mit sickerfähigen Verbundsteinen, im Südbereich für Rollstuhlfahrer eingeplant; eingeplant seien auch genügend behindertengerechte Parkplätze.

Der Gemeinderat nahm die Vorgaben der procap als zwingend zu beachtende Auflagen in die Baubewilligung auf (Disp.-Ziff. 3.22, vgl. Erw. 11) unter explizitem Hinweis, dass die Behindertengerechtigkeit bei der Bauabnahme durch die Baubewilligungsbehörde geprüft werde; gleichzeitig wurde die procap eingeladen, als Expertin bei der Bauabnahme anwesend zu sein.

3.11.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid (Erw. 9.3) erwogen, der für den Aussenplatz vorgesehene Belag aus durchlässigen Sickersteinen eigne sich für Rollstuhlfahrer. Ab den Besucherparkplätzen sei eine rollstuhlgängige Rampe mit Manövrierflächen ins Bistro geplant; sie weise ein Gefälle von 6 % auf (9 m Länge und Höhendifferenz von rund 0.5 m); die Breite der Rampe von 1.4 m sei zulässig. Ansonsten weise der Bodenbelag ein Gefälle von maximal 2 % auf. Eine weitere Rampe sei von den Besucherparkplätzen ins Untergeschoss geplant. Die Trainingshalle im Untergeschoss, das Bistro und das Behinderten-WC im Erdgeschoss seien stufenlos erreichbar. Die Türen wiesen Mindestbreiten von 0.8 m auf. Der Sanitärraum erfülle die notwendigen Ausmasse von mindestens 1.8 m x 1.8 m. Soweit die Anforderungen der SIA-Norm 500 planlich dargestellt werden könnten, gäben die bewilligten Baupläne ausreichend Auskunft darüber, dass die Norm eingehalten werde.

Diese metrische Analyse lässt sich anhand der Planunterlagen (Projektänderung Grundriss sowie Projektänderung Ansichten/Schnitt, beide 1:100 vom 26.4.2018

rev. 28.6.2018; insbesondere Nordansicht, Erdgeschoss und Untergeschoss) (mittels eines Massstabes) überprüfen. Es wäre zwar durchaus wünschenswert, wenn die Planunterlagen auch (vermehrt) konkrete metrische Angaben aufweisen würden; allein deshalb können sie jedoch nicht als unvollständig und/oder gesetzeswidrig qualifiziert werden. Die von den Beschwerdeführern unter Bezugnahme auf die Ostansicht vorgenommene Berechnung eines Gefälles von 12.22 % entbehrt indes trotz graphischer Darstellung in der Beschwerde (S. 24) einer Grundlage in den Plänen. Schliesslich ist es angesichts der Zweckbestimmung des Bauvorhabens und der zitierten Beurteilung seitens der procap auch vertretbar, dass eine Behindertentoilette nur im Erdgeschoss vorgesehen ist. Betreffend die Parkplätze für behinderte Menschen wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen (Erw. 3.3.1 ff.).

3.12.1 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung verlangt, dass das Gebäude vor seiner Nutzung im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein muss. Anschluss, Betrieb und Unterhalt richten sich nach dem kommunalen Abwasserreglement, den SIA-Vorschriften und den kantonalen Auflagen (Disp.-Ziff. 3.17).

3.12.2 Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden; dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Einleitungen, die nicht in einer vom Kanton genehmigten kommunalen Entwässerungsplanung ausgewiesen sind, bedürfen der Bewilligung der kantonalen Behörde. Im Kanton Schwyz nimmt das AFU als kantonale Gewässerschutzfachstelle die dieser nach Bundesrecht und kantonalem Recht sowie vom Regierungsrat und Departement übertragenen Aufgaben wahr (§ 5 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz [EGzGSchG; SRSZ 712.110] vom 19.4.2000 i.V.m. § 4 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [VVzGSchG; SRSZ 712.111] vom 3.7.2001). Es erteilt unter anderem die Bewilligung für die Einleitung von unverschmutztem Abwasser in ein Oberflächengewässer, sofern der generelle Entwässerungsplan dies nicht allgemein zulässt (§ 17 Abs. 2 lit. e EGzGSchG). Die Bezirke als Hoheitsträger über die fliessenden öffentlichen Gewässer arbeiten mit den zuständigen Stellen des Gewässerschutzes zusammen (§ 6 Abs. 1 EGzGSchG). Das Amt für Wasserbau nimmt gemäss § 6 lit. e VVzGSchG Stellung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Fliessgewässer.

Das kommunale Reglement über die Siedlungsentwässerung (Abwasserreglement) vom 7. April 2006 bestimmt in Art. 12 ("Unverschmutztes Abwasser"), dass unverschmutztes Abwasser wie z.B. sauberes Regenwasser gemäss Generellem Entwässerungsplan versickern zu lassen oder einem Vorfluter zuzuleiten ist. Dachwasser ist, wo möglich, versickern zu lassen. Die Versickerung hat in der Regel auf dem Grundstück zu erfolgen, auf dem das nicht verschmutzte Abwasser anfällt (Abs. 1). Einleitungen von unverschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer bedürfen einer Bewilligung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle und des zuständigen Bezirksrats, sofern die Einleitung nach Generellem Entwässerungsplan nicht allgemein vorgesehen ist (Abs. 3).

3.12.3 Das erste Projekt sah ein Versickern des Dachwassers über einen Versickerungsschacht vor. Dies wurde vom AFU aufgrund der hohen Lage des mittleren Grundwasserspiegels auf 454 m ü.M als nicht möglich erachtet. Es verlangte daher einen angepassten Kanalisationsplan ("Plan Untergeschoss"). Als Alternative schlug das AFU die Einleitung des Dachwassers via die bestehende Meteorwasserleitung in die Z._____ (Bach) vor (Schreiben des ARE vom 7.6.2018 an die Bauherrschaft = RR-act. II/01/A6). Hierauf nahm das AFU in seiner Stellungnahme vom 15. Mai 2019 zuhanden des ARE im regierungsrätlichen Verfahren Bezug.

Der Vorschlag des AFU floss in die Projektänderung vom 28. Juni 2018 ein (vgl. Projektänderung Grundrisse 1:100 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018). Die Entwässerung wird demgemäss mittels Schlammstammler über den bestehenden Schacht Nr. 2004 und die von einer Drittpartei erstellte Leitung über deren Grundstück (KTN 006) und KTN 007 (im Eigentum des Bezirks) in offenes Gewässer (Z._____ (Bach)) geleitet (vgl. Beschrieb vom 28.6.2018 zur Projektänderung).

3.12.4 Bei dieser Sachlage ist die Annahme berechtigt, dass das AFU die auf seinen Vorschlag hin getroffene Lösung mit der Entwässerung des Meteorwassers über eine bestehende Leitung auch ohne explizite Beurteilung zuhanden des ARE (konkludent) genehmigte. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass diese bestehende Leitung nicht regelkonform bewilligt worden war. Die von den Beschwerdeführern angeführten Entscheide (EGV-SZ 2009 S. 151 [C 3.1] und EGV-SZ 2017 B 8.7, vgl. Beschwerde S. 31) sind nicht einschlägig. Der eine Fall betraf eine geplante Neuerrichtung einer Meteorwasserleitung durch Nichtbaugebiet, welche ohne weiteres durch Baugebiet geführt werden konnte; im andern Fall wurde die Bewilligungszuständigkeit des Bezirksrates für den Anschluss eines geplanten Bauvorhabens an eine bestehende Meteorwasserleitung

- ohne das Erfordernis baulicher Eingriffe im Gewässerbereich des Fließgewässers (Leewasser) - verneint (EGV-SZ 2009 S. 151 Erw. 3.2).

3.12.5 Hingegen ist den Beschwerdeführern beizupflichten, dass es dem Baugrundstück an den erforderlichen (gesicherten) Durchleitungsrechten zu Lasten der Grundstücke KTN 007 und KTN 006 gebricht. Jedenfalls lässt sich den Akten nichts anderes entnehmen. Dieser Mangel kann die Aufhebung der Baubewilligung allerdings nicht rechtfertigen. Indes ist vor Baubeginn (bzw. Baufreigabe, vgl. analog vorstehend Erw. 3.3.4) der Nachweis der gesicherten Durchleitungsrechte zu erbringen.

3.12.6 Laut der Baubewilligung wird das Oberflächenwasser auf der Parzelle KTN 003, die mit einem Asphaltbelag versehen wird (vgl. hierzu vorstehend Erw. 3.3.5 zweiter Absatz), mittels einer Sickerrigole versickert (S. 6 unten). Diese planerisch ausgewiesene, befahrbare Sickerrigole ist entlang der ganzen Westgrenze von KTN 003, d.h. auf einer Länge von 115 m geplant (vgl. Umgebungsplan 1:300 vom 26.4.2018 rev. 28.6.2018). Einerseits ist weder ersichtlich, dass damit das auf dem Grundstück anfallende Meteorwasser nicht regelkonform abgeleitet wird, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Sickerrigole nicht plangemäss ausgeführt wird. Andernfalls wird die Baubewilligungsbehörde die entsprechenden Massnahmen ergreifen. Die Bezugnahme der Beschwerdeführer auf die aktuelle Situation (Beschwerde S. 32 lit. cc) ist irrelevant und unbehelflich.

3.13.1 Zur Gestaltung des Bauvorhabens führte der Gemeinderat aus (Baubewilligung S. 13 Ziff. 17), er habe die Bauherrschaft aufgefordert, ein solches Farb- und Materialkonzept zu wählen, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einpasse. Er sei nach eingehender Prüfung mit der Materialisierung einverstanden, da erdfarbige Töne verwendet werden sollten, die Fläche der opaken Bauteile aus Polycarbonat verringert worden und die opaken Bauteile in der Projektänderung angepasst worden seien. Die Fassaden würden mit einer naturbelassenen Tannen-/Fichten-Holzschalung eingekleidet werden. Das lichtdurchlässige, aber nicht durchsichtige Polycarbonat als Fassadenbauteil solle für genügend Tageslicht im Hallenbereich; es wirke weder blendend noch reflektierend. Das Hallendach werde mit einem gedämmten Profilblech (braun) eingedeckt. Auf der Südseite sei eine Photovoltaikanlage geplant.

Eine entsprechende Auflage, namentlich dass keine auffallenden und glänzenden Farben und Materialien verwendet werden dürfen, wurde ins Dispositiv (Ziff. 3.27) aufgenommen. Zudem wurden auch Gestaltungsvorgaben für die Photovoltaikanlage gemacht (Disp.-Ziff. 3.26; vgl. vorstehend Erw. 3.9.4).

3.13.2 In der Verwaltungsbeschwerde machten die Beschwerdeführer geltend, die lichtdurchlässigen Kunststofffassaden würden "sich nachts wie gigantische Flachbildschirme präsentieren". Ausserdem seien "von der gigantischen, 536.87 m² grossen (...) Solaranlage stark störende Lichtemissionen bzw. Reflexionen zu befürchten" (S. 29 Ziff. 16 lit. a). Die Begründung des Gemeinderats, der nicht einmal die anwendbare Gesetzesbestimmung zitiere, könne augenscheinlich nicht genügen (S. 30 oben lit. b).

Der Regierungsrat ist auf diese Rüge der Beschwerdeführer ausführlich eingegangen (angefochtener Beschluss S. 15 f. Erw. 14). Vorab hat er der Situierung der Baugrundstücke im BLN-Gebiet Nr. P._____ Rechnung getragen (Erw. 14.1). Er hat Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 zitiert, wonach mit der Aufnahme eines Objektes in ein Bundesinventar dargetan wird, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdiene. Indes bedeute dies gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Urteil BGer 1A.185/2006 vom 5.3.2007 Erw. 6.3; vgl. Urteil BGer 1C_173/2016 vom 23.5.2017 Erw. 3.3) nicht, dass sich am bestehenden Zustand überhaupt nichts mehr ändern dürfe. Des Weiteren hat der Regierungsrat die gesetzlichen Grundlagen zur Einordnung dargelegt (§ 56 PBG; Art. 6b Ziff. 1 BauR) und die gemäss konstanter Rechtsprechung zu respektierende Autonomie der Gemeinden in Bezug auf den Ortsbildschutz, welche eine entsprechende Zurückhaltung des Regierungsrates bei der Überprüfung der kommunalen Beurteilung gebietet. Der Regierungsrat hat keinen Anlass erkennen können, die kommunale Beurteilung in Frage zu stellen. Dabei konnte er sich auch auf die Meinungsäusserung des ANJF vom 29. Mai 2019 abstützen, welche das Bauvorhaben für eine gewerbliche Baute innerhalb der Bauzone als genügend eingepasst erachtete. Auch das ARE folgte dieser Stellungnahme in seiner Vernehmlassung vom 4. Juni 2019 im regierungsrätlichen Verfahren. Ebenso konnte der Regierungsrat wie bereits die Gemeinde keine störende Wirkung der geplanten Solaranlage feststellen (Erw. 14.5).

3.13.3 Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Es ist ihm grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis ge-

gebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. statt vieler VGE III 2018 216 vom 24.4.2019 Erw. 5.1; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2).

Vorliegend kann das Verwaltungsgericht der vorinstanzlichen Beurteilung, auf die zu verweisen ist, vollumfänglich folgen. Festzuhalten ist dabei insbesondere auch, dass die Vorinstanzen ihrer Begründungspflicht rechtsgenügend nachgekommen (hierzu vgl. vorstehend Erw. 3.1.3) und nicht in Willkür verfallen sind. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer sind ebenfalls unbegründet.

3.14.1 Die Beschwerdeführer halten auch an ihrer Rüge fest (Beschwerde S. 30 f. Ziff. 14), das Bau- und Nutzungsvorhaben verstosse gegen Vorschriften zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt, dies nicht zuletzt deshalb, weil das Hundespaziergangskonzept Teil des Betriebskonzeptes sei. Ausserdem sei nachgewiesen worden, dass eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG zur Diskussion stehe. Der Regierungsrat halte hierzu nur fest, der Betrieb der Hundearena führe zu keiner Beeinträchtigung der nahegelegenen Schutzziele, was vom Verwaltungsgericht bestätigt werde. Die Vorgaben des Verwaltungsgerichts vom 27. September 2017 würden nicht eingehalten; diese Auffassung werde auch von den Schutzverbänden geteilt.

3.14.2 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung (S. 12 f. Erw. 16) auf den Mitbericht des ANJF und den Gesamtentscheid des ARE vom 4. Dezember 2018 verwiesen, welche einer Baubewilligung (unter Auflagen; vgl. Disp.-Ziff. 3.11, auch Disp.-Ziff. 3.2 [Verbot freien Campierens], 3.5 [Aufstellen von genügend Robidog-Behältern], 3.14 [Hinweis auf Leinenpflicht], ebenso die bereits erwähnten Auflagen betreffend Reklameleuchten, Gestaltungsvorgaben u.ä.) zustimmten. Mit der Umsetzung des Hundespaziergangskonzeptes könnten die Störungen im Naturschutzgebiet grösstmöglich vermieden werden. Das Projekt sei mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar. Das Verwaltungsgericht habe in seinem Entscheid vom 27. September 2017, auf den zu verweisen sei, ausführlich begründet, weshalb die verfügten Massnahmen genügend seien.

Der Regierungsrat stellte im angefochtenen Entscheid fest (Erw. 12), dass die Bf ihre Rügen in sehr allgemeiner Weise vortrügen, und verwies im Übrigen auf seinen RRB Nr. 215 vom 21. März 2017 und die Erwägungen 5.6 f. des ersten VGE. Das Verwaltungsgericht führte dort im Wesentlichen aus, dass in Beachtung der gesetzlichen Grundlagen und in Würdigung der konkreten Umstände eine Baubewilligung nicht mit dem Hinweis auf ein allfälliges Fehlverhalten der Benutzer des Hundeausbildungszentrums verweigert werden könne. Zu Recht halte der

Regierungsrat fest, dass der bestimmungsgemässe Betrieb des Hundeausbildungszentrums keine absehbaren nachteiligen Auswirkungen auf die in der Nähe gelegenen Schutzgebiete haben werde. Es sei im Weiteren auch nicht zu beanstanden, dass und wenn der Regierungsrat keine weitergehenden Massnahmen verlange, als bereits auflagenweise angeordnet worden seien, und diese Massnahmen als ausreichend erachte, um unnötigen Störungen im Naherholungsgebiet rund um den P._____ entgegen zu wirken. Weitergehende Massnahmen seien auch kaum mit den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und der Gleichbehandlung zu vereinbaren. Vorliegend werde kein geschütztes Biotop unmittelbar tangiert; hingegen sei auch zu verlangen, dass die Leinenpflicht konsequent durchgesetzt werde. Den Beschwerdeführern sei indes beizupflichten, dass im Rahmen der Beurteilung eines neuen bzw. überarbeiteten Baugesuchs auch zu prüfen sei, welche Möglichkeiten der Bauherrschaft offenstünden, allenfalls fehlbare Kurs- und Turnierbesucher zu sanktionieren (z.B. Ausschluss von weiteren Kursen/Turnieren) und der Bauherrschaft entsprechende Auflagen zu machen.

3.14.3 Das überarbeitete Baugesuch gibt keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Die Auflage in der Baubewilligung betreffend die Robidog-Behälter und die Leinenpflicht (Disp.-Ziff. 3.5 und 3.14) wurde mit dem Hinweis auf die gesetzlich vorgesehenen Sanktionsmöglichkeiten verbunden (§ 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über das Halten von Hunden [HuG; SRSZ 546.100] vom 23.6.1983 i.V.m. § 12 Abs. 1 HuG). Des Weiteren wurde die Bauherrschaft verpflichtet, auf die Einhaltung weiterer Auflagen durch Besucher des Hundeausbildungszentrums bedacht zu sein (Disp.-Ziff. 3.2, 3.4). Mithin kann nicht gesagt werden, den verwaltungsgerichtlichen Vorgaben sei nicht nachgelebt worden. Im Übrigen haben die von den Beschwerdeführern angesprochenen Schutzverbände die Baubewilligung nicht beim Verwaltungsgericht angefochten, was dafür spricht, dass das Bauvorhaben auch den Anliegen der Tier- und Pflanzenwelt nunmehr rechtsgenügend Rechnung trägt.

3.15.1 Über das Grundstück KTN 003 führt eine Hochspannungsleitung. Art. 38 der Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV; SR 734.31) vom 30. März 1994 regelt den Abstand von Hochspannungsfreileitungen zu Gebäuden (gemäss Anhang 8 mind. 5 m horizontaler Abstand); Art. 39 LeV enthält Bestimmungen zu Hochspannungsleitungen bei Arealen "mit grossen Menschenansammlungen, Spiel- und Sportanlagen". Im Leitungsbereich von Hochspannungsleitungen dürfen sich keine Areale befinden, auf denen zeitweise grosse Menschenmengen vorkommen (Abs. 1). Beispielhaft genannt werden Versammlungs-, Markt-, Schausteller-, Pausen-, Sport-, Campingplätze, öffentliche Liegewiesen usw. Solche Areale dürfen ausnahmsweise überführt werden.

Über Zulässigkeit der Überführung, Abstände und Schutzmassnahmen entscheidet die Kontrollstelle (Abs. 2). Abs. 3 enthält des Weiteren Bestimmungen zu Wasserzonen von öffentlichen Schwimmbädern im Freileitungsbereich, Abs. 4 zu Fussballfeldern, Abs. 5 zu Spiel- und Sportanlagen und Abs. 6 zu Tribünen, Klubhäuser, Garderoben und dergleichen von Spiel- und Sportanlagen, die Gebäuden gleichgestellt werden.

3.15.2 Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass die Parkplätze auf KTN 003, welche überdies nur während 30 Wochenend- und Feiertagen benützt werden (was die Beschwerdeführer ausblenden), nicht unter die vorerwähnten Bestimmungen, insbesondere die in Art. 39 LeV genannten Arealarten, fallen (vgl. auch Erläuterungen zur Leitungsverordnung, hrsg. vom Eidg. Starkstrominspektorat, gültig ab 1.9.1999, S. 11 f.). Der Unterschied dieses temporären Parkplatzes und den Arealen wie Versammlungs-, Pausen-, Sportplätzen, was Anzahl Personen wie deren Verweildauer anbelangt, ist eklatant. Insbesondere kann bei den auf KTN 003 parkierenden Fahrzeugen bzw. Personen einerseits nicht von "grossen Menschenansammlungen" gesprochen werden; andererseits werden sich diese Personen auf KTN 003 nur während eines minimalsten Zeitraumes aufhalten. Inwiefern aufgrund allfälliger Gebäude auf KTN 003 vorliegend eine Ausnahmebewilligung erforderlich war/ist, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu klären. Aus ihrem Hinweis auf die Baubewilligung der Gemeinde AH. _____ vom 16. Mai 2019 betreffend die Liegenschaft KTN (bzw. L-Nr.) 008 (Bf-act. B II/7) können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Einerseits war die dortige Erstellung eines Aussenparkplatzes mit Umgebungstreppe entsprechend mit baulichen Massnahmen ("Konstruktionsmerkmale von Dach und Wand: Beton und Metallgeländer", vgl. Ausnahmebewilligung des ESTI vom 27.11.2018 S. 2) verbunden, zum andern gehört der Aussenparkplatz zu einem Wohnhaus mit entsprechend beständiger Nutzung. Die Rüge der Beschwerdeführer unter dem Stichwort "Sicherheit" ist mithin ebenfalls unbegründet.

4.1 Mit Ausnahme des vor Baubeginn bzw. vor Baufreigabe zu erbringenden Nachweises der gesicherten Durchleitungsrechte für die Entwässerung des Meteorwassers der Bauliegenschaft durch die Grundstücke KTN 007 und KTN 006 (vorstehend Erw. 3.12.5) erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist sie daher abzuweisen. Insoweit sind auch der angefochtene RRB Nr. 606/2019 vom 3. September 2019 sowie die kommunale Baubewilligung (GRB Nr. 64) vom 11. März 2019 samt dem Gesamtentscheid des ARE vom 4. Dezember 2018 zu bestätigen.

4.2.1 Die Gutheissung der Beschwerde betreffend die fehlenden bzw. (noch) nicht belegten Durchleitungsrechte erweist sich im Vergleich zur Vielzahl der Rügen als marginal und ist bei der Kostenverlegung und auch bei der Regelung der Parteientschädigung als vollständiges Unterliegen zu werten.

4.2.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.2.3 Weder die Gemeinde noch die Beschwerdegegnerin ist beanwaltet, womit ihnen praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Die unterliegenden Beschwerdeführer haben dem Verfahrensausgang entsprechend keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als die Beschwerdegegnerin (Bauherrschaft) im Sinne der Erwägungen (Erw. 3.12.5) verpflichtet wird, vor Baubeginn den Nachweis gesicherter Durchleitungsrechte zu Lasten der Grundstücke KTN 007 und KTN 006 zu erbringen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 17. Oktober 2019 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe der Gemeinde vom 11.11.2019)
 - die Beschwerdegegnerin (R; unter Beilage der Eingabe der Gemeinde vom 11.11.2019)
 - den Gemeinderat Steinen (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Gemeinde vom 11.11.2019)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE (unter Beilage der Eingabe der Gemeinde vom 11.11.2019)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern (A).

Schwyz, 23. Januar 2020

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 3. Februar 2020