

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 75

Entscheid vom 21. November 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A._____ AG,**
2. **B._____ AG,**
Beschwerdeführerinnen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,

gegen

1. **Gemeinderat Unteriberg,** Waagtalstrasse 27,
Postfach 46, 8842 Unteriberg,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE,** Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D._____,**
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Rechtsverweigerung; nachträgliches
Baubewilligungsverfahren)

Sachverhalt:

A. Am 10. August 2018 beschwerte sich D. _____ beim Gemeinderat Unteriberg (nachfolgend: Gemeinderat) über den Zimmereibetrieb der A. _____ AG an der I. _____ strasse in Unteriberg wegen unerträglichem Lärm der lauten Maschinen bei offenen Toren sowie feinem Staub, welcher durch die offenen Tore einfach aus der Zimmerei nach draussen geblasen werde (Vi-act. I.-01 Bel. 6). Am 4. September 2018 forderte D. _____ den Gemeinderat auf, gestützt auf § 87 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 die unverzügliche Einstellung der betrieblichen Tätigkeit an der I. _____ strasse zu verfügen. Weiter verlangte er die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, da die Inbetriebnahme der Zimmerei und Schreinerei an der I. _____ strasse durch die A. _____ AG eine bewilligungspflichtige Zweckänderung darstelle (Vi-act. I.-01 Bel. 8).

B. Die Baukommission der Gemeinde Unteriberg teilte D. _____ mit Schreiben ohne Rechtsmittelbelehrung vom 10. September 2018 mit, sie sehe keine Grundlage, um den gewerblichen Betrieb der A. _____ AG an der I. _____ strasse in Unteriberg mit einem Nutzungsverbot zu untersagen; zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens äusserte sie sich nicht (vgl. Vi-act. I.-01 Bel. 9). Daraufhin liess D. _____ am 21. September 2018 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz eine als "Aufsichtsbeschwerde" bezeichnete Rechtsverweigerungsbeschwerde einreichen mit den Anträgen (Vi-act. I.-01):

1. Die Gemeinde Unteriberg sei anzuhalten in Bezug auf die Zweckänderung bzw. baurechtlich relevanten Tätigkeiten und Immissionen der A. _____ AG als Betreiberin sowie der B. _____ AG als Grundeigentümerin bezüglich deren neu in Betrieb genommenen Sägerei auf dem Grundstück GB 001. _____ (I. _____ strasse, 8842 Unteriberg) ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zu eröffnen und durchzuführen.
2. a) Es sei gegenüber der A. _____ AG, ein Nutzungsstopp für den Betrieb der genannten Sägerei zu erlassen. Einer Beschwerde hiergegen sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen und für den Widerhandlungsfall sei auf Art. 292 StGB hinzuweisen und Ordnungsbusse von Fr. 300.-- für jeden Tag der Zuwiderhandlung anzudrohen.
b) Eventualiter habe die Gemeinde diesen Nutzungsstopp (lit. a) ohne Verzug zu verfügen.
c) Der Nutzungsstopp sei sofort und ohne Anhörung zu erlassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Unteriberg sowie der A. _____ AG.

C. Mit Zwischenbescheid vom 9. Oktober 2018 verfügte das Sicherheitsdepartement bezüglich des Gesuchs um vorsorgliche Anordnung eines Nutzungsstopps im Beschwerdeantrag Ziff. 2 was folgt (Sicherheitsdepartement-act. 1):

1. Das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten für diesen Zwischenbescheid werden zusammen mit dem Entscheid in der Hauptsache erhoben. Ebenso wird über die Parteientschädigung mit der Hauptsache entschieden.
- 3.-4. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit Beschluss (RRB) Nr. 207/2019 vom 20. März 2019 (versandt am 26.3.2019) entschied der Regierungsrat (Sicherheitsdepartement-act. 2):

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Sache wird zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte der Gemeinde Unteriberg (Fr. 750.--) und den Beschwerdegegnerinnen (Fr. 750.--) auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für ihren Anteil. (...).
3. Dem Beschwerdeführer wird eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- zugesprochen. Diese ist je zur Hälfte von der Gemeinde Unteriberg (Fr. 400.--) und den Beschwerdegegnerinnen (Fr. 400.--) zu tragen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für ihren Anteil.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen den RRB Nr. 207/2019 vom 20. März 2019 lassen die A. _____ AG und die B. _____ AG mit Eingabe vom 15. April 2019 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Rechtsverweigerungsbeschwerde des Beschwerdegegners sei abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist;
2. Die Vernehmlassungen des Beschwerdegegners, der Vorinstanzen sowie weiterer Behörden oder Dritter seien den Beschwerdeführerinnen umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;
3. Den Beschwerdeführerinnen sei für dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren je eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;
4. Es seien die Kosten für dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren dem Beschwerdegegner aufzuerlegen.

E. Das ARE verzichtet mit Eingabe vom 18. April 2019 auf eine explizite Antragstellung. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit

Vernehmlassung vom 23. April 2019 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde zu Lasten der Beschwerdeführerinnen.

F. Der Beschwerdegegner lässt am 8. Juni 2019 vernehmlassend beantragen:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Der Beschluss des Regierungsrates, RRB Nr. 207/2019 v. 20. März 2019, sei zu bestätigen.
3. a) Es sei gegenüber den Beschwerdeführerinnen ein Nutzungsstopp für den Betrieb der genannten Sägerei, eventuell beschränkt auf den Einsatz von Motorkettensägen und die Entästung von Baumstämmen, zu erlassen. Für den Widerhandlungsfall sei auf Art. 292 StGB hinzuweisen und eine Ordnungsbusse von Fr. 500.-- für jeden Tag der Zuwiderhandlung anzudrohen.
b) Der Nutzungsstopp sei sofort und ohne Anhörung zu erlassen.
c) Eventualiter sei der Beschwerde sofort und ohne Anhörung die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
4. Unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerinnen.

G. Mit prozessleitender Verfügung vom 11. Juni 2019 wies das Verwaltungsgericht den Antrag auf Anordnung eines sofortigen Nutzungsstopps ab.

H. Die Beschwerdeführerinnen lassen mit Replik vom 2. Juli 2019 die Gutheissung der Beschwerde beantragen. Der Beschwerdegegner lässt mit Duplik vom 19. Juli 2019 darum ersuchen, es sei antragsgemäss zu verfahren.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das Grundstück KTN 001._____ in Unteriberg, auf welchem die Beschwerdeführerin Ziff. 1 eine Sägerei betreibt, liegt in der Wohnzone (W2).

Nach Art. 38 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Unteriberg (BauR) vom 19. April 2016 sollen in den Wohnzonen (W1 und W2) ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Zugelassen sind nur nichtstörende Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe (Art. 38 Abs. 2 BauR). Als nicht störend gelten laut Art. 18 Abs. 3 Satz 1 BauR Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (vgl. VGE III 2009 117 vom 19.11.2009 Erw. 3.2.2). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss den Lärmschutzvorschriften (Art. 17 BauR i.V.m. Art. 35 Abs. 2 BauR [i.V.m. Art. 43 Abs. 1 lit. b sowie Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15.12.1986]).

1.2 Nach § 72 Abs. 1 PBG sind bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestande garantiert. Die Besitzstandesgarantie von § 72 Abs. 1 PBG bezieht sich auch auf deren Nutzung. Es darf nur die bisherige Nutzung weitergeführt werden. Die Besitzstandesgarantie vermittelt keinen Anspruch auf Nutzungsänderungen, worunter auch der Wechsel von einer bisher zugelassenen zonenfremden zu einer anderen zonenfremden Nutzung fällt (vgl. Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Zürich 2003, S. 29). Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG). Ebenso gewährleistet Art. 18 Abs. 4 BauR den Weiterbestand von bestehenden Betrieben in Wohnzonen sowie eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen. Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten (Art. 18 Abs. 3 Satz 2 BauR). Mit Ausnahme der Industrie- und Gewerbezone (I/G) gelten in sämtlichen Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, die Empfindlichkeitsstufe III gemäss den Lärmschutzvorschriften (Art. 17 BauR i.V.m. Art. 35 Abs. 2 BauR [i.V.m. Art. 43 Abs. 1 lit. c sowie Anhang 6 LSV]).

1.3 Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 sowie § 75 Abs. 1 Satz 1 PBG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer solchen Bewilligung ist namentlich, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 1 lit. a RPG). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG).

Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen, auch solche die äusserlich nicht in Erscheinung treten, unterliegen der Baubewilligungspflicht, wenn sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen; es kommt auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 311; BGE 119 Ib 222 Erw. 3a und 3b; Urteil des BGer 1C_505/2017 vom 15.5.2018 Erw. 5.1 f.). Massgebend ist, ob die mit der neuen Bewerbung verbundenen Auswirkungen in irgendeiner Hinsicht intensiver sind oder sonst ein planungs-, bau- und umwelt-

rechtlich geschütztes Rechtsgut berühren. In Lehre und Rechtsprechung wird postuliert, in Zweifelsfällen ein Bewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 268).

Umnutzungen sind nach der Rechtsprechung dann bewilligungspflichtig, wenn ihrer Realisierung im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Davon ist auszugehen, wenn entweder feststeht oder doch hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Zweckänderung die Zonenordnung oder die Umwelt berührt, sei es dass die Zweckänderung eine Nutzung bewirkt, die von ihrer Art her in Widerspruch zur Zonenordnung steht (bzw. stehen könnte), oder dass das (geänderte) Mass der Nutzung bzw. die mit der Zweckänderung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere in Form von Immissionen oder Erschliessungsbedürfnissen, einer antizipierten Überprüfung bedürfen (vgl. Stalder/Tschirky, in: Griffel et al., Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.100; Urteile des BGer 1C_518/2016 vom 26.9.2016 Erw. 4.2; 1A.216/2003 vom 16.3.2004 Erw. 2.1).

1.4 Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (§ 72 Abs. 3 Satz 1 PBG). Mit dem Recht auf Wiederaufbau bzw. der Bestandesgarantie ist die Nutzungsänderung einer Baute vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näher bringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (VGE III 2018 106 vom 17.10.2018 Erw. 3.2.1; VGE III 2016 172 vom 28.6.2017 Erw. 2.4; VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 Erw. 2.3; VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 4.3.1; EGV-SZ 2011 B 8.4. Erw. 3.4; Gisler, a.a.O., S. 66).

1.5 Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.1 mit Hinweisen auf VGE III 2007 110 vom 29.8.2007 Erw. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4a; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.). Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4b mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., Rz. 623 f.).

Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. statt vieler VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.2; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4c mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62 f.). Eine nachträgliche Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Baute die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften einhält (d.h. materiell baurechtskonform ist) oder eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG erteilt werden kann. Neben den in § 73 Abs. 1 lit. a-d PBG festgelegten Voraussetzungen ist dabei erforderlich, dass die Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzt werden (§ 73 Abs. 2 PBG).

2.1 Auf dem Grundstück KTN 001._____ in der Wohnzone (W2) wurde gemäss den Ausführungen des Gemeinderates in der Vernehmlassung vom 4. Oktober 2018 seit den "50er Jahren" eine Sägerei betrieben, welche nach und nach in einen Zimmereibetrieb mit Wohnungen umgewandelt wurde (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates vor Vorinstanz vom 4.10.2018 = Vi-act. II.-01 lit. b S. 2, "Grobe Altlastenbeurteilung" der F._____AG vom 1.4.2005 S. 2 = Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 2; angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019 Erw. 3.2 und 3.4, mit Hinweis auf eine Luftaufnahme aus dem Jahre 1971, auf welcher das ursprüngliche Sägereigebäude bereits ersichtlich ist).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 103/01 vom 23. Februar 2001 (Vi-act. II.-01 Bel. 1) hat der Gemeinderat der Beschwerdeführerin Ziff. 2 (bis Ende Juni 2011 firmierend als G._____AG; vgl. dazu Vi-act. I.-04 Bel. 2; Bf-act. 1), den Anbau einer Werkhalle an die vorbestehende Sägerei auf KTN 001._____ als Ausnahme und mit Auflagen bewilligt. In den Erwägungen dieses GRB Nr. 103/01 wurde dazu u.a. festgehalten, KTN 001._____ liege in der Zone W 0,5, in der ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein sollen. Hier seien nur nichtstörende Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe zulässig. Die Sägerei als solche gelte als mässig störender Betrieb. Nach Art. 20 Abs. 4 des damals geltenden Baureglementes der Gemeinde Unteriberg (vom 1.12.1996) sei "bestehenden Betrieben in Wohnzonen der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen" gewährleistet (Erw. 5). Nach Ansicht des Gemeinderats handle es sich bei vorliegendem Projekt um eine angemessene Erweiterung. Da der Neubau isoliert werde, dringe der Lärm weniger

nach aussen, womit sich für die Nachbarn eine Verbesserung der Situation ergebe (Erw. 6).

Mit GRB Nr. 308/05 vom 3. Juni 2005 (Vi-act. II.-01 Bel. 2) wurde auf KTN 001._____ ein Teilabbruch der alten Halle und des Drehkrans sowie der Anbau eines Betriebsgebäudes mit Wohnungen in Richtung Riedstrasse bewilligt.

2.2 Es kann nach dem Gesagten nicht zweifelhaft sein, dass der ursprüngliche Sägerei- und Zimmereibetrieb auf KTN 001._____ Bestandesschutz genießt. Unbestrittenerweise wurde dieser Sägerei- und Zimmereibetrieb jedoch an einem nicht exakt bestimmbareren Zeitpunkt eingestellt.

2.2.1 Laut der Einsprache (Dritter) vom 20. August 2018 (Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 4) wurde im Jahre 2015 - als sie eine benachbarte Liegenschaft erworben haben - auf KTN 001._____ nur noch in einem reduzierten Umfang gearbeitet und der Betrieb danach aufgegeben. Zwischen 2016 und 2018 sei die ehemalige Sägerei zunächst leer gestanden und danach als Einstellhalle für Wohnwagen genutzt worden. Seit Mitte 2018 nehme die Beschwerdeführerin Ziff. 2 darin lärmintensive Vorarbeiten für den Blockhausbau vor.

2.2.2 Der Beschwerdegegner hielt dazu in seiner Rechtsverweigerungsbeschwerde vom 21. September 2018 fest, die frühere Zimmerei sei "vor zig Jahren stillgelegt" worden (Vi-act. I.-01 Ziff. 3 S. 4). In der Stellungnahme vor Vorinstanz vom 21. November 2018 hielt er - mit Hinweis auf die Handelsregisterauszüge der G._____AG sowie der H._____AG, welche bei ihrer Gründung im Juni 2011 den operativen Teil der G._____AG (seit Ende Juni 2011 firmierend als B._____AG) gemäss Vertrag und Übernahmebilanz übernahm (vgl. Vi-act. I.-04 Bel. 1 und 2) - sodann fest, die Zimmerei sei vor geraumer Zeit, wohl bereits ab 2011 sukzessive aufgegeben worden. Wohl habe die H._____AG einen operativen Teil des Geschäfts übernommen, den Betrieb aber nur noch eingeschränkt aufrechterhalten (Vi-act. I.-04 S. 1 f.).

2.2.3 Die Beschwerdeführerinnen legen in ihren Stellungnahmen vor Vorinstanz vom 4. Oktober 2018, vom 5. November 2018 und vom 18. Februar 2019 dagegen dar, es habe nur einen kurzzeitigen Leerstand im Jahre 2017 gegeben, durch welche die Bestandesgarantie der Werkhalle für die Nutzung als Zimmereibetrieb nicht untergegangen sei. Der Betrieb sei 2011 durch die H._____AG weitergeführt worden. Für eine Einstellung des Betriebes im Jahre 2013 sei der Beschwerdegegner beweispflichtig (Vi-act. IV.-01 Ziff. II.1b S. 3; Vi-act. IV.-04 Ziff. II.a S.3; Vi-act. IV.-08 Ziff. I. S. 2).

2.2.4 Der Gemeinderat führte in seinen Vernehmlassungen vor Vorinstanz vom 4. und 11. Oktober 2018 aus, der Zimmereibetrieb sei bis Ende April 2016 "durch die Besitzerfamilie Herger" aufrechterhalten worden. Danach sei eine Zwischenutzung als Lagerhalle erfolgt. Seit April 2018 würden die Räumlichkeiten durch die A._____ AG genützt (Vi-act. II.-01 S. 2 lit. e; Vi-act. II.-02 S. 2 lit. e).

2.2.5 Der Regierungsrat vermochte aufgrund der von Parteien und der Vorinstanz zu den Akten gegebenen Unterlagen den Zeitpunkt dieser Betriebseinstellung nicht näher als auf den Zeitrahmen 2011 bis 2017 einzugrenzen, resp. nicht ohne Weiteres festzustellen, ob die Bestandesgarantie für eine "Holzbautätigkeit" auf KTN 001._____ noch bestehe. Zur Abklärung dieser Frage erachtete er die Eröffnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens als erforderlich (vgl. angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019 Erw. 3.6).

2.3 Soweit die Beschwerdeführerinnen anführen, dass der Beschwerdegegner für eine Einstellung des Sägerei- und Zimmereibetriebs auf KTN 001._____ im Jahre 2013 beweispflichtig sei (vgl. Erw. 2.2.3 hiavor; Beschwerde vom 15.4.2019 Ziff. II.2), ist vorab festzuhalten, dass die Parteien laut § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 verpflichtet sind, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken, soweit dies nötig und ihnen zumutbar ist. Sodann beschlägt die Besitzstandsgarantie nicht die Frage der Bewilligungspflicht, sondern die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Soweit geklärt werden muss, ob eine in besitzstandsrechtlicher Hinsicht zu schützende Rechtsposition vorliegt oder nicht, kann dies nur mittels Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfolgen (vgl. EGV-SZ 2012 B 8.2 Erw. 3.1.3; Gisler, a.a.O., S. 28 m.w.H. in Fn 41, u.a. auf EGV-SZ 1997 Nr. 54 Ziff. 2).

Die Beschwerdeführerinnen können aus der Anrufung der von ihr behaupteten Beweispflicht des Beschwerdegegners (für die Betriebseinstellung im Jahre 2013) somit für vorliegendes Verfahren nichts zu ihren Gunsten ableiten. Nachdem trotz der Aufforderung des Regierungsrates im Zwischenbescheid vom 9. Oktober 2018 (Erw. 2.3) an die Parteien sowie den Gemeinderat, sich in ihren Vernehmlassungen ausführlich zum Zeitpunkt der Aufgabe des Sägerei- und Holzbaubetriebs und zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Zimmerei- und Schreinereitätigkeit auf KTN 001._____ zu äussern und ihre Beweismittel mit den entsprechenden Unterlagen zu belegen, keine eindeutigen Beweismittel eingereicht wurden (vgl. angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019 Erw. 3.6), zeitigt dies nicht die Folge, dass (in Abweisung des Antrages 1 der Rechtsverweigerungsbeschwerde vom 21.9.2018 = Vi-act. I.-01) kein nachträgliches Bau-

bewilligungsverfahren durchzuführen, und stattdessen das Nichtbestehen einer Bewilligungspflicht unter diesem Aspekt festzustellen gewesen wäre.

Bei diesem Beweisergebnis hat der Regierungsrat richtig erkannt, dass die verbleibenden Zweifel darüber, ob für den seit April 2018 auf KTN 001._____ geführten Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 2 eine in besitzstandsrechtlicher Hinsicht zu schützende Rechtsposition vorliegt, die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erforderlich machen, in welchem die Frage der Bestandesgarantie, welche die Bewilligungsfähigkeit dieses Betriebes betrifft, zu klären ist (angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019 Erw. 3.6; vgl. Gisler, a.a.O., S. 28).

2.4 Welche Kenntnisse der Gemeinderat aufgrund welcher Behördentätigkeiten bezüglich des Zeitpunktes der Einstellung des Sägerei- und Zimmereibetriebs auf KTN 001._____ sowie der Art des von der H._____AG seit Ende Juni 2011 auf dieser Liegenschaft geführten Unternehmung gehabt hat, lässt sich seinen Eingaben vor Vorinstanz nicht entnehmen (vgl. Erw. 2.2.4 hiavor). Unterlagen, welche die Aufrechterhaltung des Sägerei- und Zimmereibetriebs auf KTN 001._____ bis Ende April 2016 untermauert hätten, wurden vom Gemeinderat nicht beigebracht. Insofern kann den Beschwerdeführerinnen nicht gefolgt werden, dass die Ausführungen des Gemeinderates (im Sinne einer gesetzlichen Vermutung) bis zum Beweis des Gegenteils als zutreffend zu gelten hätten (vgl. Beschwerde vom 15.4.2019 Ziff. II.2a).

2.5 Ordentliche Folge der Gutheissung der Rechtsverweigerungsbeschwerde vom 21. September 2018 durch den Regierungsrat - auf dessen überzeugende Begründung hierzu im angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20. März 2019 (Erw. 2.2) verwiesen werden kann - wäre grundsätzlich eine Rückweisung an den Gemeinderat gewesen, damit dieser die verweigerte Amtshandlung nachholt.

Der Gemeinderat hat in seinen Vernehmlassungen vom 4. und 11. Oktober 2018 im vorinstanzlichen Verfahren unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass es nach seiner Ansicht unverhältnismässig und nicht angezeigt sei, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zu eröffnen und durchzuführen (vgl. insb. Vi-act. II.-02 S. 2 lit. a und i). Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass der Gemeinderat den Antrag des Beschwerdegegners auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens vom 4. September 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 8) damit faktisch bereits abgewiesen hat (vgl. angefochtener RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019 Erw. 2.3).

Eine Rückweisung an den Gemeinderat zum Erlass eines formellen Beschlusses darüber, dass er kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eröffnen und durchführen werde, wäre demnach in casu auf einen formellen Leerlauf hinausgelaufen. Bei dieser Sachlage ist es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen (vgl. Beschwerde vom 15.4.2019 Ziff. II.1h) nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 207/2019 vom 20. März 2019 (Erw. 2.3) auf eine Rückweisung an den Gemeinderat verzichtet und stattdessen geprüft hat, ob vorliegend auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren verzichtet werden könne, resp. ob der Gemeinderat den Antrag des Beschwerdegegners auf Durchführung eines solchen zu Recht (faktisch) abgelehnt habe. Die Beschwerdeführer mussten dadurch keine Rechtsnachteile in Kauf nehmen.

3.1 Im vorliegenden Verfahren machen die Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerde vom 15. April 2019 (Ziff. II.1c - e) geltend, der Sägereibetrieb sei ab 2011 von der H. _____AG in Liquidation bis zur Einstellung des operativen Betriebs am 30. April 2016 (weiter)geführt worden (Bf-act. 2 - 4). Der Nutzungsunterbruch der Gebäude auf KTN 001. _____ als Sägerei bis April 2018 habe mithin weniger als zwei Jahre betragen.

3.2 Der Beschwerdegegner hält dem in der Vernehmlassung vom 8. Juni 2018 im Wesentlichen entgegen, der Betrieb der früheren Zimmerei sei wohl bereits ab 2011 sukzessive aufgegeben worden. Der im Jahre 2005 erfolgte Anbau eines Betriebsgebäudes mit Wohnungen (vgl. dazu Vi-act. II-02 Bel. 2) habe es nicht mehr zugelassen, die Zimmerei - insbesondere mit Sägerei - aufrechtzuerhalten. Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 sei seit 2011 eine Immobiliengesellschaft und die H. _____AG, welche einen operativen Teil des Geschäfts übernommen habe, habe den Betrieb nur noch eingeschränkt geführt bzw. letztlich nicht mehr aufrechterhalten (Ziff. ad 1a). Aus den im Kontrollblatt zur Lohnbescheinigung der H. _____AG vom 15. Dezember 2016 aufgeführten Lohnzahlungen (Bf-act. 4) lasse sich kein Schluss auf einen Sägereibetrieb ziehen. Aus dem Handelsregisterauszug der H. _____AG in Liquidation (Bf-act. 2) gehe hervor, dass keine Zimmerei mehr bestanden habe, sondern eine "Holzbauunternehmung", was auch immer das bedeuten möge (Ziff. ad 1c). Ein Nutzungsunterbruch als Sägerei-/Zimmerbetrieb auf KTN 001. _____, der kürzer gedauert habe als 5 Jahre werde damit nicht belegt. Ob die von den Beschwerdeführerinnen behauptete Rechtsposition vorliege, könne nur mittels Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen (Ziff. ad 1e).

3.3 Die von den Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Verfahren zu den Akten gegebenen Unterlagen lassen keine verlässlichen Rückschlüsse über die Art

des 'operativen Betriebs' zu, welchen die Holzbauunternehmung H._____AG von Juni 2011 bis zu dessen Einstellung Ende April 2016 geführt hat. Namentlich ergeben sich hieraus keine Anhaltspunkte dafür, dass die Infrastruktur auf KTN 001._____ über das Jahr 2011 hinaus weiterhin als Sägerei und Zimmerei genutzt worden ist. Dem Auszug aus der Jahresrechnung 2016 der H._____AG (Bf-act. 3) lässt sich über die Angaben im Handelsregister (Bf-act. 2) hinaus kaum mehr entnehmen, als die Einstellung des 'operativen Betriebs' dieser Gesellschaft per Ende April 2016 erfolgt ist. Aus dem Kontrollblatt zur Lohnbescheinigung vom 15. Dezember 2016 (Bf-act. 4) ergibt sich lediglich, dass neben den Verwaltungsräten zwei weitere Personen vom 1. Januar 2016 bis 30. April 2016 bei dieser Gesellschaft beschäftigt waren, und es sich bei einer dieser Personen - aufgrund der Lohnsumme - wohl um einen Lernenden gehandelt hat.

Damit bleibt die Frage, ob eine in besitzstandsrechtlicher Hinsicht zu schützende Rechtsposition vorliegt resp. im April 2018 vorgelegen hat, als die betriebliche Nutzung der Räumlichkeiten auf KTN 001._____ durch die Beschwerdeführerin Ziff. 1 begonnen hat, weiterhin offen. Die verbleibenden Zweifel ob diese Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des Betriebes der Beschwerdeführerin Ziff. 1 auf KTN 001._____ erfüllt ist, ist nicht im vorliegenden Verfahren zu klären, sondern im Rahmen eines nachträglich durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens (vgl. Erw 2.3 f. hiavor).

4.1 Sofern dieses nachträgliche Baubewilligungsverfahren das Ergebnis zeitigen wird, dass der Bestandesschutz des ursprünglichen Sägerei- und Zimmereibetriebes auf KTN 001._____ (vgl. Erw. 2.2 hiavor) nicht untergegangen ist, sondern einem seit April 2018 auf dieser Liegenschaft geführten Sägerei- und Zimmereibetrieb weiterhin eine in besitzstandsrechtlicher Hinsicht geschützte Rechtsposition verschafft, wird sich als nächstes die Frage stellen, ob auch der konkrete Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1, welcher offenbar das Arbeiten mit Motorkettensägen in den Betriebsgebäuden auf KTN 001._____ mitumfasst (vgl. dazu Erw. 4.3.1 ff. hiernach), von diesem Bestandesschutz gedeckt ist.

4.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 207/2019 vom 20. März 2019 (Erw. 3.7) dazu u.a. ausgeführt, für den Fall, dass der Gemeinderat (im Rahmen der Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens) die Bestandesgarantie nicht als erloschen beurteilt, habe er abzuklären, ob tatsächlich Motorsägen verwendet würden. Zusätzlich seien die Emissionen der aktuellen Nutzung als Zimmerei und Schreinerei (mit Motorsägen) mit den Emissionen der allenfalls bestandesrechtlich geschützten Nutzung zu vergleichen und zu be-

urteilen, ob die neue Nutzung auch hinsichtlich der Lärmemissionen von der Bestandesgarantie gedeckt sei. Weiter sei zu prüfen, ob bezüglich der Lärmemissionen aufgrund anderer Normen z.B. aus dem Umweltschutzgesetz Handlungsbedarf bestehe. Selbst wenn ohne Weiteres hätte bejaht werden können, dass die Bestandesgarantie nicht erloschen sei, hätte alleine zur Klärung dieser Fragen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eröffnet werden müssen.

4.3.1 Seit April 2018 betreibt die Beschwerdeführerin Ziff. 1 ihren Gewerbebetrieb auf KTN 001._____. Die aus diesem Betrieb resultierenden Emissionen (insb. Lärm, aber auch Staub und Abgase) führten zu Beschwerden verschiedener Anwohner bei der Gemeinde Unteriberg (vgl. Vi-act. I.-01 Bel. 9; Vi-act. I.-04 Bel. 3; Vi-act. II.-01 lit. g S. 2; weitere Beilagen in Vi-act. II.-02 Bel. 4 und Bel. 5). Laut dem Schreiben des Beschwerdegegners vom 4. September 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 8) werden in den nicht isolierten Betriebsräumlichkeiten täglich stundenlang mit Motorkettensägen Baumstämme entrindet und Aststümpfe entfernt. Diese Tätigkeit habe nichts mehr mit der früheren praktizierten Bearbeitung mittels Bandsägen zu tun, sondern stelle eine neue und erheblich intensivere Lärmquelle dar, die überdies neu auch noch Gestank und übermässigen Staub verursache. Dafür bestehe kein Bestandesschutz (vgl. Vi-act. I.-04 S. 2).

4.3.2 Dass die Beschwerdeführerin Ziff. 1 in den Betriebsgebäuden auf KTN 001._____ mit Motorkettensäge arbeitet, bestätigte auch der Gemeinderat implizit in seinen Vernehmlassungen vor Vorinstanz vom 4. und 11. Oktober 2018, indem er darin ausführte, nach seiner Intervention und nach der klimatischen Abkühlung nach der Sommerhitze 2018 würden Arbeiten mit der Motorsäge "seit geraumer Zeit" bei geschlossenen Toren ausgeführt (vgl. Vi-act. II.-01 S. 2 lit. h; Vi-act. II.-02 S. 2 lit. h).

4.3.3 Einen zumindest gelegentlichen Einsatz der Motorkettensägen scheinen sodann auch die Beschwerdeführerinnen in der Stellungnahme vor Vorinstanz vom 18. Februar 2019 zuzugestehen (Vi-act. IV.-08 Ziff. I. S. 2 f.; Erw. 4.5 hier-nach).

4.4 Der Zweck der Beschwerdeführerin Ziff. 1 liegt gemäss Handelsregistereintrag im Erstellen von Blockhäusern aus Rundholz, sowie allen damit zusammenhängenden Arbeiten wie Architektur und Planung, Betrieb einer Zimmerei und Schreinerei etc. (vgl. HR-Tagesregister-Eintrag vom 3.3.2009; Vi-act. I.-01 Bel. 4).

Beim Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 handelt es sich somit nicht, zumindest nicht primär um einen herkömmlichen Zimmerei- und Sägereibetrieb, mit den aus einer solchen Nutzung typischerweise verbundenen Auswirkungen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen (Erw. 4.3.1 ff.) erscheint es offensichtlich, dass im Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 in den Betriebsgebäuden auf KTN 001._____ mit einer gewissen Regelmässigkeit Motorkettensägen für die Bearbeitung der Rundhölzer verwendet werden. Es kann diesbezüglich auch auf die Fotoaufnahme in der Strafanzeige (Dritter) vom 24. März 2018 [recte wohl 2019] auf S. 3 (Bg-act. 1) verwiesen werden. Ein Indiz hierfür ist auch in den Beschwerden verschiedener Anwohner bei der Gemeinde Unteriberg zu erblicken, welche insbesondere auch die Emissionen aus der Holzbearbeitung mittels Motorsägen beklagen (vgl. Erw. 4.3.1 hiavor).

Nachdem der Gemeinderat selber seit längerem aus eigener Wahrnehmung Kenntnis über die Verwendung von Motorkettensägen im Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 auf KTN 001._____ hat - und sich deswegen nach eigenen Angaben zur Intervention veranlasst gesehen hat (vgl. Erw. 4.3.2 hiavor; Erw. 4.7 hiernach), ist diesbezüglich von einer hinlänglich erstellten Tatsache auszugehen, die keiner weiteren Abklärung bedarf.

4.5 Soweit die Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerde vom 15. April 2019 festhalten, es sei nicht erstellt, dass die Verwendung von Motorsägen neu sei (Ziff. II.1f S. 5) und damit allenfalls intendieren, der Beschwerdegegner habe zu beweisen, dass im ursprünglichen Sägerei- und Zimmereibetrieb auf KTN 001._____ nicht auch Motorkettensägen verwendet worden seien, kann ihnen nicht gefolgt werden.

Mit GRB Nr. 103/01 vom 23. Februar 2001 (Vi-act. II.-01 Bel. 1) wurde die Baubewilligung für den Anbau einer Werkhalle an die vorbestehende Sägerei als angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen erteilt (vgl. Erw. 1.2 und 2.1 hiavor). Ausschlaggebend dafür, ob der seit dem April 2018 auf KTN 001._____ geführte Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 von der Bestandesgarantie (soweit nicht erloschen; Erw. 4.1 f. hiavor) des ursprünglichen, im Jahre 2001 erweiterten Gewerbebetriebes auf KTN 001._____ profitieren kann, ist demnach, dass auch die aktuelle gewerbliche Nutzung der Liegenschaft KTN 001._____ in der Wohnzone W2 in Unteriberg durch den Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 weiterhin höchstens mässig störende Auswirkungen hat. Dies bedingt, dass die Auswirkungen dieses im April 2018 auf KTN 001._____ in Betrieb genommenen Gewerbes im Rahmen 'herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetrieben' bleiben, d.h. innerhalb der Empfindlichkeitsstufe III gemäss den Lärmschutzvorschriften (vgl. Art. 17 BauR i.V.m. Art. 35 Abs. 2 BauR; Erw. 1.2 hiavor), auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Nicht weiter relevant ist dagegen vorliegend, ob in der ursprünglich betriebenen resp. im Jahre 2001 angemessen erweiterten Zimmerei und Sägerei auf KTN 001._____ allenfalls vereinzelt auch Motorkettensägen eingesetzt worden sind. Einerseits ist die Zonenkonformität des ehemaligen Gewerbebetriebes auf KTN 001._____ nicht (mehr) zu prüfen und andererseits könnten die Beschwerdeführerinnen auch nichts zu ihren Gunsten ableiten, wenn Auswirkungen eines früheren Zimmerei- und Sägereibetriebes auf KTN 001._____ den Rahmen von 'höchstens mässig störend' teilweise überschritten hätten. Die Bestandesgarantie für einen Gewerbebetrieb auf KTN 001._____ kann so oder anders nicht über die im Jahre 2001 rechtmässig bewilligte Nutzung hinausgehen.

4.6 Der Umfang der zeitlichen Dauer des gewerblichen Einsatzes von Motorkettensägen in der Wohnzone W2 bedarf vorliegend keiner näheren Abklärung. Mit den vorstehenden Ausführungen (Erw. 4.3.1 ff., Erw. 4.4) kann eine zumindest 'gelegentliche' Verwendung von Motorkettensägen im Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 auf KTN 001._____ als erstellt gelten.

Auch Auswirkungen eines Betriebes, welche nur vorübergehend auftreten, müssen gemäss Art. 18 Abs. 3 Satz 2 BauR im Rahmen der Auswirkungen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, damit dieser Betrieb noch als höchstens mässig störend gelten kann. Soweit (auch) vorübergehende Auswirkungen eines Betriebes diesen Rahmen überschreiten, kann der Betrieb demnach nicht mehr als 'höchstens mässig störend' gelten.

Der Einsatz von Motorkettensägen ist mit Lärmemissionen verbunden, welche gemeinhin als Synonym für ohrenbetäubend gelten. Auch eine 'gelegentliche' Verwendung von Motorkettensägen zur Bearbeitung von Rundhölzern auf KTN 001._____ legt daher die Vermutung nahe, dass die damit einhergehenden Auswirkungen den Rahmen dessen übersteigen, was noch als 'mässig störend' gelten kann. Bereits der gelegentliche Einsatz von Motorkettensägen ist mit anderen Worten geeignet, vorab aufgrund des Lärms aber auch der Abgase und der Staubentwicklung, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen, welche den Rahmen der von einem herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetrieb typischerweise ausgehenden Belästigungen (deutlich) übersteigen.

Es bestehen somit klare Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund des Schwerpunktes des Gewerbebetriebes der Beschwerdeführerin Ziff. 1 im Tätigkeitsbereich Blockhausbau und der damit einhergehenden Bearbeitung von Rundhölzern mittels Motorkettensägen eine - gegenüber einem herkömmlichen Schreinerei- und Sägereibetrieb - Nutzungsänderung auf KTN 001._____ erfolgt ist. Die mit

dieser Nutzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere in Form von Immissionen bedürfen einer Überprüfung, d.h. es ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. Erw 1.3 hiervor).

4.7 Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung vor Vorinstanz vom 4. Oktober 2018 ausgeführt, nach seiner Intervention und nach der klimatischen Abkühlung nach der Sommerhitze 2018 würden "seit geraumer Zeit" Arbeiten mit der Motorsäge bei geschlossenen Toren ausgeführt, was zu einer erheblichen, für die Umgebung kaum mehr störenden Lärmreduzierung geführt habe (Vi-act. II.-01 S. 2 lit. h). Aufgrund welcher konkret erfolgten Abklärungen, Untersuchungen und/oder (Lärmpegel)Messungen er zu dieser Beurteilung gelangt ist, hat der Gemeinderat nicht dargelegt.

Diese Ausführungen des Gemeinderates sind daher nicht geeignet, den Bedarf für die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens in casu in Frage zu stellen.

4.8 Ein Anlagebetrieb im Freien, in offenen Hallen oder in Gebäuden mit offenen Fenstern ist im Übrigen bereits in dem - im Rahmen des im Dezember 2000 eingereichten Baugesuchs für den Anbau einer Werkhalle an die vorbestehende Sägerei auf KTN 001._____ - zu Händen des Arbeitsinspektorats ausgefüllten "Baubeschrieb und Emissionserklärung für Betriebe" vom 12. Dezember 2000 verneint worden (Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 1 Ziff. C 3 S. 6). Als Art der Tätigkeit war eine "Abbundhalle, Holzlagerplatz" vorgesehen (Ziff. B 2) mit einer natürlichen Lüftung in der geplanten Werkhalle (2 Falttore, 1 x 18 m² und 1 x 27 m²) (Ziff. B 11 S. 2). Dagegen war (soweit ersichtlich) weder ein Lüftungskonzept für eine künstliche Lüftung vorgesehen (Ziff. B 12 S. 2), noch war eine örtliche Absaugung verunreinigter Luft (Gase, Dämpfe, Rauch, Staub, Späne) geplant (Ziff. B 12 f. S. 2).

Vor diesem Hintergrund erscheint die vom Gemeinderat beschriebene 'Lösung' - selbst unter der Annahme, dass die (unbegründet gebliebene) Vermutung zutreffe, wonach infolge Schliessens der Tore der Werkhalle beim Arbeiten mit Motorsägen die Lärmsituation für die Umgebung kaum mehr störend sei - als in keiner Weise adäquat. Es kann diesbezüglich auch auf das Factsheet Nr. 33062.d der Suva vom März 2013 'Arbeiten mit der Kettensäge bei nichtforstlichen Tätigkeiten' sowie die BfA Info 40/2 des Schweizerischen Arbeitgeberverbandes vom November 2015 verwiesen werden, wonach in geschlossenen Räumen nur elektrische Kettensägen zu verwenden sind "(Vergiftungsgefahr!)". Anzuführen ist, dass auch die Verwendung von elektrischen Kettensägen nicht a priori den Schluss auf 'höchstens mässig störende' Auswirkungen zulassen würde.

Wenig wahrscheinlich erscheint auch, dass das kantonale Arbeitsinspektorat in der "Planbegutachtung / Anbau Werkhalle an Sägerei in Unteriberg" vom 18. Januar 2001 (Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 1) einer Arbeitstätigkeit mit Motorkettensägen (anstelle von "Abbundhalle, Holzlagerplatz") in einer geschlossenen, ungelüfteten Werkhalle (ohne örtliche Absaugung verunreinigter Luft) zugestimmt hätte. Die darin formulierten Arbeitnehmer- und Umweltschutzbedingungen verlangen denn u.a. auch, dass die Umwelt durch betriebliche Einflüsse (Luft, Lärm) weder belästigt noch geschädigt werden dürfe (Ziff. 2), dass sämtliche Räume, die ihrem Verwendungszweck entsprechend nicht ausreichend natürlich gelüftet werden können, künstlich zu belüften sind (Ziff. 8.4), und setzen örtliche Absaugungen für Luft voraus, welche durch Gerüche, Gase, Dämpfe, Nebel, Rauch, Staub oder Späne in gesundheitsgefährdender, brand- oder explosionsgefährlicher Weise verunreinigt wird (Ziff. 9.1), ebenso wie geeignete Absauganlagen für Holzstaub (Ziff. 9.2).

Auch insofern erscheint die Arbeitstätigkeit mit Motorkettensägen als Umnutzung / Zweckänderung der im Jahre 2001 als "angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen" (vgl. GRB Nr. 103/01 vom 23.2.2001 Erw. 5) bewilligten Werkhalle mit dem damals gegenüber dem Arbeitsinspektorat (wie auch der Abteilung Brandschutz; vgl. Feuerpolizei-Bewilligung Nr. 15.0400 vom 30.1.2001 Ziff. 1.4 = Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 1) deklarierten Verwendungszweck "Abbundhalle, Holzlagerplatz".

Daran vermag die Darlegung der Beschwerdeführerinnen in der Stellungnahme vor Vorinstanz vom 5. November 2018 (Vi-act. IV.-04 Ziff. II.d S. 4) nichts zu ändern, dass die Werkhalle entlüftet werde. Unbesehen davon, ob sie damit auf die im Dezember 2000 deklarierte natürlichen Lüftung Bezug nehmen oder auf eine zu einem späteren Zeitpunkt erstellte (soweit ersichtlich nicht aktenkundige) künstliche Entlüftung, ergibt sich daraus keine unveränderte Nutzung.

4.9 Soweit die Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerde vom 15. April 2019 (Ziff. II.1g S. 5) die Ansicht vertreten, es sei dem Regierungsrat verwehrt, den Gemeinderat (im Rahmen des anzuordnenden und durchzuführenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens) anzuweisen, die "Emissionen der aktuellen Nutzung als Zimmerei und Schreinerei (mit Motorsägen) mit den Emissionen der allenfalls bestandesrechtlich geschützten Nutzung zu vergleichen und zu beurteilen", kann grundsätzlich auf die vorstehenden Ausführungen (Erw 1.2 ff.) verwiesen werden. Die Überprüfung im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, ob das (geänderte) Mass der Nutzung auf KTN 001._____ noch mit der bisher zugelassenen zonenfremden Nutzung vereinbar ist, d.h. die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere in Form von Immissi-

onen höchstens mässig störend sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 268, Stalder/Tschirky, in: a.a.O., Rz. 2.100; Gisler, a.a.O. S. 29; Erw 1.2 f. hiervor m.w.H.), erfordert und erlaubt zwangsläufig entsprechende Abklärungen.

Die entsprechende Anordnung des Regierungsrates erweist sich als rechtsfehlerfrei. Der Umstand, dass gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, ändert hieran nichts.

5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

5.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt. Sie haben am 16. Mai 2019 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben unter solidarischer Haftbarkeit dem beauftragten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt Fr. 2'000.-- zu bezahlen.
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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen (3/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Gemeinderat Unteriberg (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 21. November 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***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: 25. November 2019