

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2022 163

III 2022 164

## Entscheid vom 14. März 2024

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.\_\_\_\_\_ AG,**  
(Beschwerdeführerin im Verfahren III 2022 163 /  
Beschwerdegegnerin im Verfahren III 2022 164),  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B.\_\_\_\_\_,
2. **C.\_\_\_\_\_,**
3. **D.\_\_\_\_\_,**  
(Beschwerdeführer im Verfahren III 2022 164 /  
Beschwerdegegner im Verfahren III 2022 163),  
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. E.\_\_\_\_\_,

### 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 (in den Verfahren III 2022 163 + 164),
4. **F.\_\_\_\_\_ AG,**  
Beigeladene (in den Verfahren III 2022 163 + 164),

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung: Betrieb einer Sägerei)

## **Sachverhalt:**

**A.1** Die A. \_\_\_\_\_ AG (nachstehend: Bauherrschaft) mit Sitz in Rothenthurm bezweckt das Erstellen von Blockhäusern aus Rundholz sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten wie Architektur und Planung, Betrieb einer Zimmerei und Schreinerei. Seit 2018 nutzt sie eine seit vielen Jahren bestehende und vorübergehend stillgelegte Sägerei auf dem in der Wohnzone 2 (W2) gelegenen Grundstück KTN \_\_01 (G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_02, Unteriberg) zur Bearbeitung von Rundhölzern, wofür unter anderem Motorkettensägen eingesetzt werden.

Im Spätsommer 2018 beschwerte sich C. \_\_\_\_\_ beim Gemeinderat Unteriberg (nachfolgend: Gemeinderat) über den Zimmereibetrieb der Bauherrschaft wegen Lärm- und Staubimmissionen und verlangte die unverzügliche Einstellung der betrieblichen Tätigkeit. Weiter verlangte er die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, da die Inbetriebnahme der Zimmerei und Schreinerei durch die Bauherrschaft eine bewilligungspflichtige Zweckänderung darstelle. Diese Intervention bewirkte nach einem aufsichtsrechtlichen Beschwerdeverfahren (RRB Nr. 207/2019 vom 20.3.2019, bestätigt durch VGE III 2019 75 vom 21.11.2019 und Urteil BGer 1C\_23/2020 vom 5.1.2021 [soweit das Bundesgericht auf die Beschwerde eintrat]), nach dem Antrag von C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ beim Gemeinderat auf unverzügliche Anordnung eines Nutzungsstopps für den Betrieb der Sägerei sowie nach einer weiteren Aufsichts- (Rechtsverweigerungs-)Beschwerde von C. \_\_\_\_\_ und Mitbeteiligten an den Regierungsrat, dass der Gemeinderat schliesslich mit Beschluss (GRB Nr. 2021-0083) vom 16. März 2021 die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verpflichtete, jedoch auf den Erlass eines Nutzungsstopps verzichtete. Zur Einreichung gewährte der Gemeinderat der Bauherrschaft Fristerstreckungen (bis letztmals 8.6.2021). Im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2021 (S. \_\_\_\_ ) wurde das Baugesuch für den "Betrieb einer Sägerei/Zimmerei" publiziert und öffentlich aufgelegt. Bauliche Massnahmen wurden keine vorgesehen. Am 7. Juli 2021 erhoben C. \_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte Einsprache beim Gemeinderat.

**A.2** Bereits mit Zwischenbescheid vom 7. April 2021 hatte das Sicherheitsdepartement der Bauherrschaft den Gebrauch von Motorkettensägen bis zum Entscheid des Regierungsrates in der Hauptsache untersagt. Auf Einsprache der Bauherrschaft vom 19. April 2021 hin verfügte die Frau Landammann des Kantons Schwyz mit Präsidialverfügung Nr. 2/2021 vom 4. Mai 2021 (vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss [RRB] Nr. 336 vom 18.5.2021) ein vorsorgliches Verbot von Motorkettensägen bis zum Abschluss des nachträglichen Bau-

bewilligungsverfahrens bzw. erlaubte der Bauherrschaft die Arbeit mit Motorkettensägen auf dem Baugrundstück an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 11.00 Uhr sowie zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr.

Die von C.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligten hiergegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit VGE III 2021 92 vom 26. August 2021 ab, soweit es darauf eintrat. Bereits zuvor hatte der Einzelrichter den Antrag auf Anordnung eines sofortigen Nutzungsstopps mit Zwischenbescheid VGE III 2021 94 vom 27. Mai 2021 abgewiesen. Das Bundesgericht, an welches C.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte den VGE III 2021 92 weiterzogen, wies am 17. Dezember 2021 das Gesuch um Erlass eines Nutzungsstopps ebenfalls ab und schrieb mit Urteil 1C\_603/2021 vom 24. August 2022 die Beschwerde als gegenstandslos am Protokoll ab, nachdem am 8. Februar 2022 die kommunale Baubewilligung ergangen war.

**B.** Mit GRB Nr. 2022-0032 vom 8. Februar 2022 erteilte der Gemeinderat gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 9. Dezember 2021 die Baubewilligung wie folgt:

1. (Rechtsgrundlagen)
2. (Planunterlagen)
3. (Auflagen)
4. Abnahmen und Kontrollen
  - 4.1 Gemäss Gesamtentscheid B2021-0892 vom 9. November [recte: Dezember] 2021 ist die Schalldämmung des Tores zu verbessern. (...).
  - 4.2 Sobald die Schalldämmung am Tor erstellt ist, ist diese zur Schlussabnahme durch die Baukontrolle zu melden (...).
- 5.-9. (Nachführung der Vermessung; Gültigkeit der Baubewilligung; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Mitteilung).

Das ARE hatte (auf Antrag des Amtes für Umwelt und Energie [AUE]) folgende Auflagen formuliert (Gesamtentscheid vom 9.12.2021 S. 4 lit. b):

Arbeiten mit Maschinen sind ausschliesslich an Werktagen (ohne Samstag) von 07.00 bis 11.00 Uhr sowie von 14.00 bis 17.00 Uhr gestattet.

Das Tor der Halle ist während den Arbeiten, mit Ausnahme von Anlieferungen, geschlossen zu halten. Während den Arbeiten mit Motorkettensägen ist das Tor immer geschlossen zu halten.

Arbeiten mit Motorkettensägen sind erst nach 08:00 Uhr und bis maximal 16:00 Uhr (unter Achtung der Mittagsruhe) durchzuführen und auf maximal 20 Stunden pro Woche zu begrenzen.

Die Schalldämmung des Tores ist zu verbessern. Das Amt für Umwelt und Energie ist über die getroffene Massnahme bis Ende Februar 2022 zu informieren.

**C.1** Gegen den GRB Nr. 2022-0032 vom 8. Februar 2022 erhoben C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ am 25. Februar 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 29/2022]):

1. Es sei einerseits die durch den Gemeinderat erteilte Baubewilligung vom 08.02.2022 betreffend die Sägerei/Zimmerei auf KTN \_\_01, G. \_\_\_\_\_ -strasse \_\_02 in Unteriberg, und andererseits der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 09.12.2021 (B2021-0892), aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Gegenüber der A. \_\_\_\_\_ AG als Gewerbetreiberin sei im Falle einer Rückweisung an die Vorinstanz ein Nutzungsstopp für den Betrieb zu erlassen. Einer Beschwerde hiergegen sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen und für den Widerhandlungsfall sei auf Art. 292 StGB hinzuweisen und Ordnungsbusse für jeden Tag der Zuwiderhandlung anzudrohen.
4. Unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen bzw. des Staates.

**C.2** Mit Eingabe vom 2. März 2022 erhob auch die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren II [VB 31/2022]):

1. Beschluss-Ziff. 3.1 des GRB Nr. 2022-0032 vom 8. Februar 2022 (Baubewilligung zum Baugesuch Nr. UY34-2021 [B2021-0892]) sowie die dazugehörige Beschluss-Ziff. 1 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2021 seien aufzuheben und die Bewilligung für den Betrieb einer Sägerei/Zimmerei sei ohne Auflagen zu erteilen.
2. Eventualiter seien Beschluss-Ziff. 3.1 des GRB Nr. 2022-0032 vom 8. Februar 2022 (Baubewilligung zum Baugesuch Nr. UY34-2021 [B2021-0892]) sowie die dazugehörige Beschluss-Ziff. 1 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2021 aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen mit der Auflage, dass die Beschwerdeführerin mit den Arbeiten mit Motorkettensägen erst um 8.00 Uhr morgens beginnen darf.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.

**D.** Mit RRB Nr. 727/2022 vom 27. September 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde I der Beschwerdeführer I wird [ist] [in]soweit teilweise gutzuheissen, als der angefochtene Beschluss Nr. 2022-0032 der Vorinstanz 1 vom 8. Februar 2022 und der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 9. Dezember 2021 aufgehoben werden und die Sache im Sinne der Erwägungen zu ergänzenden Sachverhaltsabklärungen und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Auf den Antrag um Erlass eines Nutzungsverbots wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde II der Beschwerdeführerin II wird abgewiesen.
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden zu einem Zehntel den Beschwerdeführern I (Fr. 300.--), zu sechs

Zehnteln der Beschwerdeführerin II (Fr. 1800.--) und zu drei Zehnteln der Staatskasse (Fr. 900.--) auferlegt. (...).

4. Den Beschwerdeführern I wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1800.-- zugesprochen, welche zu zwei Dritteln (Fr. 1200.--) von der Beschwerdeführerin II und zu einem Drittel (Fr. 600.--) aus der Staatskasse zu bezahlen ist.

5.-7. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.1** Gegen diesen RRB Nr. 727/2022 (Versand am 4.10.2022) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 25. Oktober 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2022 163):

1. Der Beschluss Nr. 727/2022 des Regierungsrats vom 27. September 2022 sei aufzuheben und die Bewilligung für den Betrieb einer Sägerei/Zimmerei sei ohne Auflagen zu erteilen.
2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 727/2022 des Regierungsrats vom 27. September 2022 aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen mit der Auflage, dass die Beschwerdeführerin mit den Arbeiten mit Motorkettensägen erst um 08.00 Uhr morgens beginnen darf.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) sowohl für das vorliegende Verfahren wie auch für das vorinstanzliche Verfahren zulasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.

**E.2** Ebenfalls rechtzeitig mit Eingabe vom 25. Oktober 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) erheben C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2022 164):

1. Unter Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 727/2022 vom 27.09.2022 sei die durch den Gemeinderat Unteriberg erteilte Baubewilligung vom 08.02.2022 betreffend die Sägerei/Zimmerei auf KTN \_\_01, G. \_\_\_\_\_ -strasse \_\_02 in Unteriberg, wie auch der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 09.12.2021 (B2021-0892), vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Gegenüber der A. \_\_\_\_\_ AG als Gewerbebetreiberin auf Grundstück KTN \_\_01 Unteriberg, sei eine Nutzungsbeschränkung für deren Betrieb zu erlassen, und zwar soll auf KTN \_\_01 ein Verbot für die Verwendung von Motorkettensägen mit Verbrennungsmotor bzw. anderen lauten Maschinen erlassen werden. Einer Beschwerde hiergegen sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen und für den Widerhandlungsfall sei auf Art. 292 StGB hinzuweisen und Ordnungsbusse für jeden Tag der Zuwiderhandlung anzudrohen.
4. Die Nutzungsbeschränkung sei sofort unter Anordnung vorsorglicher Massnahmen zu erlassen.
5. Unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. des Staates.

**F.** Mit separaten Eingaben vom 2. November 2022 teilt das Sicherheitsdepartement im Verfahren III 2022 163 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit; im Verfahren III 2022 164 beantragt es die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Das ARE beantragt mit einer für die beiden Verfahren gemeinsamen Vernehmlassung vom 10. November 2022 die Vereinigung der beiden Verfahren.

Die Bauherrschaft äussert sich mit Eingabe vom 17. November 2022 zum Antrag betreffend vorsorgliche Massnahmen im Verfahren III 2022 164.

Die Beigeladene liess sich nicht vernehmen.

**G.** Mit Zwischenbescheid VGE III 2022 171 vom 25. November 2022 entschied das Verwaltungsgericht betreffend den Beschwerdeantrag Ziff. 3 i.V.m. Beschwerdeantrag Ziff. 4 im Verfahren III 2022 164 wie folgt:

1. In teilweiser Gutheissung von Beschwerdeantrag Ziff. 3 i.V.m. Beschwerdeantrag Ziff. 4 werden die Arbeiten mit Motorkettensägen auf Werktage (ohne Samstag) zwischen 08.00 Uhr und 11.00 Uhr sowie 14.00 Uhr und 16.00 Uhr und insgesamt maximal 20 Stunden pro Woche (d.h. durchschnittlich vier Stunden pro Werktag) beschränkt.

Das Tor der Halle ist während der Arbeiten, mit Ausnahme von Anlieferungen, geschlossen zu halten. Während der Arbeiten mit Motorkettensägen ist das Tor immer geschlossen zu halten.

2. (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen).
3. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 164 [+ 163]) entschieden.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

**H.** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 beantragen im Verfahren III 2023 163 vernehmlassend am 7. Dezember 2022 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Mit Vernehmlassung vom 30. Dezember 2022 beantragt die Bauherrschaft im Verfahren III 2023 164 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführer.

**I.1** Mit Eingabe vom 29. Dezember 2022 erhoben die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 gegen den Zwischenbescheid VGE III 2022 171 vom 25. November 2022 Beschwerde beim Bundesgericht mit den Anträgen auf dessen Aufhebung sowie Erlass eines Verbotes für die Verwendung von Motorkettensägen mit Verbrennungsmotor bzw. anderen lauten Maschinen.

Hierauf wurden die Verfahren III 2022 163+164 formlos sistiert und die den Beschwerdeführern am 3. Januar 2023 angesetzte Frist zur Einreichung einer Replik abgenommen.

**I.2** Mit Urteil 1C\_1/2023 vom 10. Juli 2023 wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war. Hierauf wurde den Beschwerdeführern der beiden Verfahren neu Frist zur Einreichung einer Replik angesetzt.

**J.1** Mit Replik vom 19. Oktober 2023 hält die Beschwerdeführerin Ziff. 1 unverändert an den Anträgen gemäss der Beschwerdeschrift vom 25. Oktober 2022 fest.

**J.2** Mit Replik vom 9. November 2023 halten die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 ebenfalls unverändert an den mit der Beschwerdeschrift vom 25. Oktober 2022 gestellten Anträgen fest. Mit Duplik vom 11. Januar 2024 hält die Beschwerdegegnerin im Verfahren III 2022 164 an ihren mit der Vernehmlassung vom 30. Dezember 2022 gestellten Anträgen fest. Hierzu und namentlich zum mit der Duplik vom 11. Januar 2024 eingereichten Suva-Besuchsprotokoll vom 2. März 2023 äussern sich die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 mit Eingabe vom 2. Februar 2024. Die übrigen Verfahrensbeteiligten liessen sich hierauf nicht weiter vernehmen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Die Voraussetzungen für die Vereinigung der beiden Verfahren sind gleich wie im regierungsrätlichen Verfahren offenkundig gegeben. Es kann auf die diesbezüglichen Erwägungen (E. 1 und E. 1.1) des angefochtenen RRB verwiesen werden.

**1.2** Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid unter anderem, der Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 bzw. der regelmässige Einsatz von Motor-kettensägen und anderen lärmintensiven Maschinen habe nicht mehr zonenkonforme störende Auswirkungen (E. 4).

Seit der Aufgabe der vormaligen Betriebstätigkeit der H.\_\_\_\_\_ AG im Jahr 2016 und der Aufnahme der Betriebstätigkeit durch die Beschwerdeführerin Ziff. 1 im Jahr 2018 seien weniger als fünf Jahre vergangen. Die gewerbliche Nutzung des Baugrundstücks sei daher grundsätzlich von der Bestandesgarantie geschützt. Die Umfirmierung der H.\_\_\_\_\_ AG in die F.\_\_\_\_\_ AG mit Zweckänderung im Jahr 2011 ändere nichts daran, dass die H.\_\_\_\_\_ AG den operativen Geschäftsteil der H.\_\_\_\_\_ AG übernommen und die gewerbliche

Tätigkeit eines Holzbaubetriebs bis ins Jahr 2016 weitergeführt habe. Ob kanadische Blockhäuser erstellt oder andere Holzbautätigkeiten ausgeführt würden, spiele keine Rolle. Ebenfalls nicht entscheidend sei, in welchem Gebäudeteil welche Arbeiten ausgeführt würden, solange die Lärmgrenzwerte der früheren Tätigkeit durch die aktuelle Nutzung an keinem Ort überschritten würden (E. 4.2).

Nicht nachgewiesen sei jedoch der Umfang der bestandesrechtlich geschützten gewerblichen Tätigkeit. Unbestritten sei, dass die Bestandesgarantie mindestens in dem Umfang für einen Holzbaubetrieb bestehe, als dieser die tiefsten Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986, also die Planungswerte, einhalte (E. 4.3). Dies ergebe sich auch aus der LSV, welche keine Bestandesgarantie kenne und entsprechend auch kein Wiederaufbaurecht im Sinne von § 72 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987. Unterschieden werde in der LSV nur zwischen bestehenden und neuen lärmverursachenden Anlagen. Das ARE habe zu Recht die Einhaltung der Planungswerte verlangt (E. 4.5).

Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 habe daher bei der I. \_\_\_\_\_ ein Lärmgutachten (nachstehend: Lärmgutachten I. \_\_\_\_\_) in Auftrag gegeben. Demgemäss halte der Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 die in der Wohnzone für Industrie- und Gewerbelärm geltenden Planungswerte von 55 dBA bei den Gebäuden an der G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_03, \_\_04, \_\_05, \_\_06 und \_\_07 ein. Allerdings sei berücksichtigt worden, dass die Beschwerdeführerin Ziff. 1 gemäss ihren eigenen Angaben nur an der Hälfte der Arbeitstage mit Motorkettensägen arbeite. Nur unter dieser Prämisse würden die Planungswerte bei den erwähnten Wohngebäuden eingehalten. Zudem empfehle das Lärmgutachten, dass die Schalldämmung des Tores bei der Produktionshalle überprüft werde, da dieses eine hörbar geringere Schalldämmung aufweise. Zudem werde empfohlen, dass das Tor während den Arbeiten mit Motorkettensägen immer geschlossen sein müsse und mit Motorkettensägen erst ab 8 Uhr gearbeitet werden sollte (E. 5).

Das ARE habe deshalb die Bewilligung unter der Auflage erteilt, dass die Schalldämmung des Tores bei der Produktionshalle verbessert werde und Arbeiten mit Motorkettensägen von 08.00 Uhr bis maximal 16.00 Uhr sowie während maximal 20 Stunden pro Woche (also durchschnittlich vier Stunden pro Arbeitstag) erfolge, dass das Tor der Halle während der Arbeiten mit Ausnahme von Anlieferungen geschlossen zu halten sei und während der Arbeiten mit Motorkettensägen immer geschlossen sein müsse. Zudem sei allgemein das Arbeiten mit Maschinen ausschliesslich an Werktagen (ohne Samstag) von 7.00 Uhr bis 11.00 Uhr sowie von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr gestattet (angefochtener RRB E. 5.1). Was

die Beschwerdeführerin Ziff. 1 hiergegen vorbringe könnte nicht unterstützt werden (E. 5.2).

Die Rügen der Beschwerdeführerin Ziff. 1 gegen die (partiellen) zeitlichen Betriebseinschränkungen seien bereits im Lichte des umweltschutzrechtlichen Vorsorgegrundsatzes gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 nicht stichhaltig. Darüber hinaus sei nicht nur der durch die Motorkettensägen verursachte Lärm, sondern sämtlicher durch den Betrieb der Beschwerdeführerin Ziff. 1 verursachter Lärm gesamthaft massgebend (E. 5.5).

Ebenso seien die Rügen der Beschwerdeführerin betreffend das Lärmgutachten (Modalitäten, Messkonzept, Pegelkorrektur, Korrekturwerte für die Tonhaltigkeit) nicht stichhaltig (E. 6.1). Die ergänzenden Abklärungen hätten ergeben, dass Lärmmessungen bei den Gebäuden G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_08 und \_\_09, dessen Eigentümer die Beschwerdeführer Ziff. 3 seien, fehlten. Es bleibe somit unklar, ob dort die Planungswerte eingehalten würden (E. 6.2). Auch in der Bereitstellungshalle werde mit Motorkettensägen und anderen lärmintensiven Maschinen gearbeitet. Zudem seien weitere Lärmquellen (aus der Anlieferung, Materialumschlag, Laubbläserinsatz) im Lärmgutachten nicht berücksichtigt worden (E. 6.3 f.). Der Regierungsrat zog aus seiner Analyse des Lärmgutachtens folgende Schlüsse:

6.5 Nach diesen Ausführungen steht fest, dass eine neue Lärmmessung bzw. ein neues Gutachten notwendig ist, welches zum einen alle Lärmemissionen des Betriebs (...) (Anlieferung, Materialumschlag, Laubbläserinsatz sowie den Lärm aus der Bereitstellungshalle usw.) berücksichtigt und zum anderen zusätzlich mit Lärmpegelmessungen G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_08 und \_\_09 ergänzt wird. Sofern dies mit verhältnismässigem Aufwand und Kosten möglich und gemäss dem beauftragten Gutachter sinnvoll ist, sind die Lärmmissionen an den Beurteilungspunkten nicht mittels einem Modell zu berechnen, sondern direkt am Beurteilungspunkt zu messen. Die Lärmmessung bzw. das neue Lärmgutachten ist zudem durch die Vorinstanz 1 [d.h. Gemeinderat] bei einem mit der Sache noch nicht befassten Lärmgutachter in Auftrag zu geben und hat, soweit möglich und sinnvoll, ohne vorgängige Ankündigung des Messzeitpunkts zu erfolgen. (...).

Gleichzeitig wies der Regierungsrat darauf hin, dass die Bauherrschaft im eigenen Interesse vor den - unangekündigten ergänzenden Lärmmessungen - die vom ARE vorgeschlagenen Massnahmen und Schallisolierungen des Hallentors und allenfalls auch Dämmungen in der Bereitstellungshalle vornehme (E. 6.6). Überdies hat der Regierungsrat die Reinigung des Hallenbodens mit einem Laubbläser als nicht mit der Luftreinhalteverordnung vereinbar beurteilt und den Einbau einer Hallenabluftanlage angeordnet (E. 7.1).

**1.3** Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 bestreitet, dass die tiefsten Grenzwerte der LSV eingehalten werden müssen. Entscheidend sei einzig, ob es sich um eine neue Anlage im Sinne von Art. 7 LSV handle. Dies sei zu verneinen. Ebensovwenig liege eine relevante Zweckänderung vor (Beschwerde S. 4 f. Ziff. 2 f.). Einzuhalten seien die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte. Gemäss dem Lärmgutachten I. \_\_\_\_\_ würden die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten. Daher sei auch eine Rückweisung zwecks Überprüfung, ob an den Gebäuden G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_08 und \_\_09 die Planungswerte eingehalten würden, nicht angezeigt (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 5 f.). Hieraus ergebe sich auch die Berechtigung, den Betrieb ohne Auflagen führen zu können, wie dies bereits bei der H. \_\_\_\_\_ AG der Fall gewesen sei (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 8). Was den Eventualantrag betreffe, lasse sich aufgrund des Gutachtens I. \_\_\_\_\_ nur die Auflage rechtfertigen, dass mit den Arbeiten mit Motorkettensägen erst um 08.00 Uhr morgens begonnen werden dürfe. Die Begrenzung auf werktags ohne Samstag von 07.00 Uhr bis 11.00 Uhr sowie von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sei sachlich nicht gerechtfertigt und vor allem nicht justiziabel (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 11 ff.).

**1.4** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 bestreiten in tatsächlicher Hinsicht, dass die Tätigkeit der Beschwerdeführerin Ziff. 1 als herkömmlicher Schreinerei- und Zimmereibetrieb erfasst werden könne. Zudem führe sie ihren Betrieb nicht in einem Gebäude. Auf dem Grundstück befänden sich zwei verschiedene Gebäude: das als solches bewilligte Betriebsgebäude mit Aussenisolation und eine reine, unisolierte und als Betriebshalle nicht bewilligte Lagerhalle. Der Umstand, dass die Baubewilligung nicht ohne Auflagen erteilt werden könne, zeige, dass der aktuelle Betrieb infolge der Nutzungsintensivierung nicht an seinen Vorgängerbetrieb anknüpfen könne (Beschwerde S. 4 f. lit. A Ziff. 1).

Des Weiteren sei der Sachverhalt zu ergänzen. Gemäss Situationsplan vom 16. August 1974 sei der südliche Teil des Grundstückes als Sägerei und die gegen Norden gerichtete Anlage als Lagerhalle bezeichnet worden. Im südlichen Teil sei mit Abbundmaschinen gearbeitet und die Lagerhalle zur Lagerung von Material benutzt worden. Am 23. Februar 2001 habe der Gemeinderat zwecks Unterschreitung der Grenzabstände und Überschreitung der Fassadenlänge eine Ausnahmegewilligung für den Anbau einer Werkhalle an die bestehende Sägerei erteilt. Auch betreffend die Überbauungsziffer seien bei der Bewilligungserteilung die Augen kräftig zugedrückt worden (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 2 f.). Am 3. Juni 2005 sei trotz bestehender massiver Übernutzung für den Anbau eines Betriebsgebäudes mit Wohnungen an die bestehenden Sägerei- und Holzbauhallen sowie den Abbruch des Turmdrehkrans und eines Teils der Sägerei eine weitere

Ausnahmebewilligung erteilt worden (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 4). Die H. \_\_\_\_\_ AG habe im Juni 2011 neben ihrer Firma (neu: F. \_\_\_\_\_ AG) auch den Zweck (neu: Immobilienerwerb/-bewirtschaftung) geändert. Eine Sägerei habe es nicht mehr gegeben. Die H. \_\_\_\_\_ AG, welche gewisse Holzbautätigkeiten auf dem Areal übernommen habe, habe den Holzbaubetrieb auf Ende April 2016 eingestellt. Die Lagerhalle sei vermietet worden (Beschwerde S. 7 Ziff. 5). Die Bauherrschaft nutze die Lagerhalle (auch als Halle Bereitstellung bezeichnet) seit dem Jahr 2018 insofern auch als Betriebshalle, als dort mit Motorkettensägen und anderen lärmintensiven Maschinen gearbeitet werde (Beschwerde S. 8 Ziff. 8).

Unter "Rechtliches" machen die Beschwerdeführer nach den Ausführungen zum vorliegend nicht mehr interessierenden Antrag der Nutzungsbeschränkung (Beschwerde S. 9 f. lit. B Ziff. 1) formelle Mängel des Baugesuchs geltend. Es fehlten Situations- und Baupläne, Beschreibung des Vorhabens/Betriebes, Katasterplan, Berechnung der Überbauungsziffer. Die Gemeinde verkenne, dass aufgrund der zahlreichen gewährten Baubewilligungen nicht Klarheit darüber herrsche, was und wie in welchem Umfang für welche Tätigkeit bewilligt worden sei. Insbesondere sei die Frage, ob in der Lagerhalle auch gearbeitet werden dürfe, von zentraler Bedeutung (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 13).

Die geplante Nutzung sei nicht zonenkonform, was auch der Regierungsrat bestätigt habe (Beschwerde S. 13 Ziff. 3). Angesichts der Nutzungsänderung greife die Bestandesgarantie nicht (Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 4; S. 17 Ziff. 5). Infolge der Lärmbelastung ab 2018 hätten sie als Vermieter eines Mehrfamilienhauses per 30. September 2022 einen Schaden von Fr. 48'430.-- erlitten. Die widerrechtliche Betriebstätigkeit tangiere die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer Ziff. 3 (Beschwerde S. 15).

Geltend gemacht werde auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanzen nicht auf die Tatsachen eingegangen seien, dass in der Lagerhalle gearbeitet und damit Lärm verursacht werde. Das Gleiche gelte für ihr Vorbringen, dass ihr Mehrfamilienhaus 2011 bei der heutigen lärmintensiven Nutzung nicht hätte bewilligt werden können (Beschwerde S. 16).

Betreffend das einzuholende Gutachten werde beantragt, dass dieses im Sinne von Art. 7 LSV in Form eines Lärmschutznachweises zu erfolgen habe ohne effektive Messungen. Allfällige Messungen müssten gezielt unter Einsatz aller Geräte und Berücksichtigung der empfindlichsten Räume durchgeführt werden (Beschwerde S. 18).

**2.1** Das Baubewilligungsgesuch 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 PBG). Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen (§ 77 Abs. 2 PBG). Umfassender ist der Katalog der einzureichenden Baugesuchsunterlagen in Art. 56 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 3. März 2002 (in Kraft seit 2.7.2002) ausgestaltet.

**2.2** Das Baugesuch vom Juni 2021 (Eingang bei der Baugesuchszentrale am 17.6.2021) umfasst unter anderem neben dem Lärmgutachten I. \_\_\_\_\_ einen ausführlichen Baubeschrieb vom 8. Juni 2021. Die Bauherrschaft (Beschwerdeführerin Ziff. 1) vertrat in diesem Baubeschrieb die Ansicht, ihr Betrieb sei "mehr oder weniger identisch" mit dem Vorgängerbetrieb (S. 2 Ziff. 2). Der Betrieb sei von der Bestandesgarantie vollumfänglich umfasst (S. 2 unten Ziff. 1).

**2.3** Bauliche Änderungen waren/sind nicht vorgesehen. Die Einreichung von Situations- und Bauplänen, Berechnung der Überbauungsziffer etc. erübrigte sich daher. Die Rüge der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3, die Baugesuchsunterlagen seien ungenügend, ist daher unbegründet.

**2.4** Fraglich war/ist mithin, ob die Bestandesgarantie greift oder nicht und wenn nicht, welche Konsequenzen dies für die allfällige Bewilligungsfähigkeit des von der Beschwerdeführerin geführten Nachfolgebetriebs hat.

**3.1.1** Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). 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; "Erweiterungsgarantie", vgl. Gisler, Das Wiederaufbaurecht unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Diss. Zürich 2003, S. 31 f.).

**3.1.2** 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 2019 182 vom 23.1.2020 E. 3.4.3; VGE III 2015 92 vom 26.8.2015 E. 2.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 E. 2.3; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 E. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, E. 3e).

**3.1.3** In den Wohnzonen (W1 und W2) sollen gemäss Art. 38 Abs. 1 BauR ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Es sind nur nichtstörende Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe zugelassen (Art. 38 Abs. 2 BauR). Diese Bestimmung entspricht Art. 37 Abs. 1 und 2 des alten Baureglements (altBauR) vom 17. Mai 1992. Der "zulässige Emissionsgrad" wird mit "nicht störend" ("ns") bezeichnet; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II (Art. 35 Abs. 2 BauR = Art. 35 Abs. 2 altBauR). Demgegenüber sind in der Kernzone K sowie der Wohn- und Gewerbezone mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen; es gilt die ES III (Art. 39 Abs. 1 BauR i.V.m. Art. 35 Abs. 2 BauR = Art. 35 Abs. 2 altBauR).

Art. 18 BauR mit der Marginalie "Immissionen" erklärt bauliche Massnahmen nur für zulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes keine übermässigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind (Abs. 1). Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe (Abs. 2). Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. 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. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend und werden nicht zugelassen (Abs. 3). Bestehenden Betrieben in Wohnzonen ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet (Abs. 4 [Erweiterungsgarantie, vgl. vorstehend E. 3.1.1]). Diese Bestimmungen von Art. 18 Abs. 1 bis Abs. 4 BauR entsprechen Art. 18 Abs. 1 bis Abs. 4 altBauR.

**3.1.4** Gegenüber dem vorbestehenden Zustand sind keine baulichen Änderungen und/oder Massnahmen geplant. Insoweit greift also die Bestandesgarantie. Fraglich ist, wie es sich diesbezüglich hinsichtlich der geplanten bzw. bereits geübten Nutzung verhält.

**3.2.1** Laut dem Gesamtentscheid des ARE (Baugesuch Nr. B2021-0892) vom 9. Dezember 2021 (S. 1 Sachverhalt I.1.c) wurde im Jahr 2001 ein "Anbau Werkhalle / Sägerei" und im Jahr 2005 ein "Teilabbruch alte Halle und Kran, Neubau Betriebsgebäude mit Wohnungen" bewilligt. Es kann somit nicht bezweifelt werden, dass die Betriebshalle und die Lagerhalle grundsätzlich rechtmässig betrieblich genutzt wurden/werden.

In der Baubewilligung vom 23. Februar 2001 (GRB Nr. 103/01, Beilage 5 zur Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3) wurde die bereits

damals in der W2 situierte Sägerei unter der Geltung des altBauR als "mässig störender Betrieb" beurteilt (S. 2 E. 5). Dank der Isolierung des Neubaus und der damit verbundenen Lärmemissionsverminderung wurde auf eine Verbesserung der Situation für die Nachbarschaft erkannt. Eine konkrete Lärmmessung/Lärmbeurteilung ist nicht aktenkundig und wurde offensichtlich damals auch nicht vorgenommen. Dies kann jedoch nichts an der Rechtsgültigkeit der damaligen Baubewilligung ändern. Die Baubewilligungen aus dem Jahre 2001 und 2005 wie auch die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers aus dem Jahre 2011 sind im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

**3.2.2** Aktenkundig sind Rechnungen der - am 22. Juni 2011 im Handelsregister eingetragenen und am 31. Januar 2018 durch Beschluss der Generalversammlung aufgelösten - H.\_\_\_\_\_ AG an Kunden wie auch von Lieferanten an die H.\_\_\_\_\_ AG bis ins Jahr 2016. Eine Betriebstätigkeit der H.\_\_\_\_\_ AG bis ins Jahr 2016 wird auch von verschiedenen Personen (insbesondere Nachbarn) im Frühjahr 2021 auf vorformulierten Bestätigungen bezeugt (vgl. RR-act. II/B. Baugesuchsunterlagen). Gemäss der Darstellung der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 hat die H.\_\_\_\_\_ AG den Holzbaubetrieb auf Ende April 2016 eingestellt (vgl. Einsprache vom 5.7.2021 S. 4 Ziff. II.A.2 [RR-act. II/D.1]).

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin Ziff. 1 die bestehenden Betriebsgebäude seit 2018 für holzwirtschaftliche Arbeiten (namentlich zur Bearbeitung von Rundhölzern) nutzt (vgl. Einsprache vom 5.7.2021 Beilage 3 [RR-act. II/D.1]).

**3.2.3** Insofern kann sich die Beschwerdeführerin Ziff. 1 hinsichtlich der bisherigen Nutzung grundsätzlich auf die Bestandesgarantie berufen, die in Analogie zum fünf Jahre bestehenden Recht auf Wiederaufbau eines abgebrochenen oder zerstörten Gebäudes (§ 72 Abs. 3 PBG) auch bei einem maximal fünf Jahre dauernden Nutzungsunterbruch noch greift. Es kann angesichts der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsbewilligungen - trotz fehlender Lärmmessungen des Vorzustandes in den Akten - davon ausgegangen werden, dass der vorbestehende "mässig störende" Betrieb unter Beanspruchung der erweiterten Bestandesgarantie im Sinne von § 72 Abs. 2 PBG sowie Art. 18 Abs. 4 altBauR (= Art. 18 Abs. 4 BauR) zonenkonform ist, also auch den in der W2 geltenden Lärmschutzbestimmungen entspricht.

Eine andere Frage ist, ob die Bestandesgarantie auch für eine allfällige Nutzungsintensivierung oder eine von den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3 geltend gemachte Erweiterung der lärmintensiv genutzten Anlagen gilt. Was diese Nut-

zung anbelangt, besteht an und für sich kein Anlass, die Angabe der Beschwerdeführerin Ziff. 1 in ihrem Baubeschrieb (S. 2 Ziff. 3) anzuzweifeln, dass nur in der Fertigungshalle Motorkettensägen zum Einsatz kommen, nicht aber in der Bereitstellungshalle (vgl. hierzu nachstehend E. 4.3.6). Dies zu prüfen, wird der-einst letztlich Aufgabe der (kommunalen) Baukontrolle/-abnahme sein.

**3.3.1** Verschiedene Personen haben mit ihrer Bestätigung einer Betriebstätigkeit bis ins Jahr 2016 auch bezeugt, dass damals "Motorkettensägen zum Einsatz" kamen. Eine Person (J. \_\_\_\_\_ AG) hat diesen entsprechenden Passus auf der am 16. April 2021 unterzeichneten Bestätigung allerdings gestrichen. Rechnungen der J. \_\_\_\_\_ AG liegen vom März 2013, August 2013, Oktober 2013 und Juni 2015 bei den Akten (RR-act. II/B. Baugesuchsunterlagen).

Der Zweck der H. \_\_\_\_\_ AG bestand im "Betrieb einer Holzbauunternehmung". Der Zweck der Beschwerdeführerin Ziff. 1 besteht im "Erstellen von Blockhäuser aus Rundholz, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten wie Architektur und Planung, Betrieb einer Zimmerei und Schreinerei".

Laut dem Gesamtentscheid des ARE vom 9. Dezember 2021 (S. 4 Ziff. 2.b) betrifft das Baugesuch lärmschutzrechtlich eine neue ortsfeste Anlage. In der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 8. Februar 2022 S. 2 lit. B (mit Hinweis auf Urteil BGer 1C\_23/2020 vom 5.1.2021) wird von einer "Nutzungsänderung" gesprochen, für welche ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müsse.

**3.3.2** Mag es einerseits durchaus zutreffen, dass die Tätigkeit der Beschwerdeführerin Ziff. 1 die gleiche Branche betrifft wie die H. \_\_\_\_\_ AG, kann nicht übersehen werden, dass die Beschwerdeführerin einen weiter gefassten und gleichzeitig auch spezifischeren Zweck im Bereich Holzbau mit einem Fokus auf Blockhäuser verfolgt. Dies legen auch die geschichtlichen Angaben zu den Log Homes wie der Artikel zu "Blockhaus" in Wikipedia nahe (Beilagen 5 und 6 zur Replik der Beschwerdeführerin Ziff. 1).

Andererseits darf aber auch davon ausgegangen werden, dass bereits in früheren Zeiten in holzverarbeitenden Betrieben lärmintensive Arbeitsgeräte Verwendung fanden. Mit dem Urteil 1C\_1/2023 vom 10. Juli 2023 (vgl. vorstehend Ingress lit. I.2, E. 2.2) bestätigte das Bundesgericht, dass namentlich in ländlichen Gegenden, wo der Holzwirtschaft eine mehr oder weniger grosse Bedeutung zukomme, gelegentlich Motorkettensägen zum Einsatz kommen. Für ländliche Gegenden ist es denn auch notorisch, dass nicht selten die noch zahlreich vorhandenen privaten Waldbesitzer vorzugsweise samstags oder an Feierabenden mit eigenen oder geliehenen kreischenden Motorholzsägen und Spaltmaschinen auf

ihren Hausvorplätzen in Wohn- und anderen Zonen für ihren Hausgebrauch ster- und klafferweise Holz zu fräsen und zu spalten pflegen. Als dort ortsübliche nebenberufliche oder Freizeit-Tätigkeiten und Beschäftigungen stösst dies nach wie vor vorwiegend auf Akzeptanz.

Es bestehen allerdings keine Anhaltspunkte, dass bis zur Übernahme der Betriebsgebäude durch die Beschwerdeführerin Ziff. 1 Motorkettensägen, deren Einsatz "von besonderer Bedeutung beim Tätigkeitsbereich des Blockhausbaus", dem betrieblichen "Schwerpunkt" der Beschwerdeführerin Ziff. 1, ist (vgl. Urteil BGer 1C\_23/2020 vom 5.2.2021 E. 3.6), in einem vergleichbaren Umfang zum Einsatz kamen. Die diesbezüglich beweisbelastete Beschwerdeführerin Ziff. 1 (vgl. angefochtener RRB E. 4.3; Urteil BGer 1C\_23/2020 vom 5.2.2021 E. 4.4) belegt ihre gegenteilige Auffassung nicht näher und insbesondere nicht substantiiert. Des Weiteren qualifiziert auch der mit der vorbestehenden Situation vertraute Gemeinderat die Tätigkeit der Beschwerdeführerin als Nutzungsänderung (vgl. vorstehend E. 3.3.1). Schliesslich hätten sich der seit Längerem in Unteriberg wohnhafte Beschwerdeführer Ziff. 2 wie auch die Beschwerdeführer Ziff. 3 zweifelsohne bereits zu einem früheren Zeitpunkt über Lärmbelästigungen beschwert, wenn diese das von den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3 beklagte Mass nicht erst mit der Betriebsaufnahme der Beschwerdeführerin Ziff. 1 angenommen hätten.

Insofern ist es nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat - allerdings vorab mangels Nachweises des Umfanges der vorbestehenden geschützten gewerblichen Tätigkeit - eine Bestandesgarantie für die neue bzw. erweiterte Nutzung im Sinne von § 72 Abs. 1 PBG (im Grundsatz) verneint hat. Anzumerken ist, dass sich der Gemeinderat diesbezüglich in einen Widerspruch verwickelt hat, wenn er zunächst (S. 2 oben lit. B) von einer Nutzungsänderung spricht, in der Folge mit der Begründung, es liege keine Nutzungsänderung vor, das Greifen der Bestandesgarantie bejaht (S. 5 Ziff. 1).

**3.4.1** Nachdem die Bestandesgarantie hinsichtlich der Nutzungsänderung bzw. -erweiterung im Sinne von § 72 Abs. 1 PBG nicht greift, ist als Nächstes zu prüfen, ob die strittige aktuelle Nutzung nach wie vor insoweit als zonenkonform taxiert werden kann, als die Erweiterungsgarantie im Sinne von § 72 Abs. 2 PBG und Art. 18 Abs. 4 BauR greifen kann, d.h. weiterhin von einem "mässig störenden Betrieb" (vgl. vorstehend E. 3.2.1) gesprochen werden kann. Da eine räumliche Erweiterung des Betriebs nicht zur Diskussion steht, ist einzig zu prüfen, ob die aktuelle Nutzung nach wie vor höchstens mässig störende Auswirkungen zeitigt.

**3.4.2** Die Begriffe der nicht störenden bzw. der mässig störenden Betriebe werden in Art. 43 Abs. 1 lit. b und c der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 definiert, indem diese Betriebe der Empfindlichkeitsstufe II bzw. III zugeteilt werden (und die stark störenden Betriebe in die Empfindlichkeitsstufe IV verwiesen werden, lit. d).

Diese lärmschutzrechtlich quantifizierten Definitionen nicht störender und mässig störender Betriebe sind indes von der raumplanungsrechtlichen Verwendung der gleichen Begrifflichkeit abzugrenzen. Von einer Übereinstimmung auszugehen hätte einerseits die Konsequenz, dass auf bestehende Betriebe in Wohnzonen die ES III zur Anwendung kommen könnte, womit die Wohnzone zu einer gemischten Wohn- und Gewerbezone, in welcher eine ES III gilt, mutierte. Andererseits nimmt Art. 18 Abs. 3 BauR eine von quantitativen Kriterien unabhängige Begriffsbestimmung vor, welche sich am Wesen der Betriebe, in deren Einpassung in die Wohnzone und in deren Auswirkungen orientiert, die in einem weiteren Sinn zu verstehen sind. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es gerade Aufgabe des Raumplanungsrechts ist, Immissionspotenziale vorausschauend zu vermeiden und Konflikte zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung gar nicht erst aufkommen zu lassen. So können Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar erscheinen, frühzeitig verhindert werden, auch wenn die Immissionen, zu denen sie führen, die bundesrechtlichen Grenzwerte nicht überschreiten (vgl. Urteil BGer 1C\_555/2018 vom 29.8.2019 E. 4.2 mit Hinweisen, u.a. auf Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 3 N 42; vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N 8; Häuptli, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 15 N 84).

Als nicht störende Bauten und Betriebe mit Quartierbezug ("funktioneller Zusammenhang") werden unter anderem genannt öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten und Haltestellen für öffentlichen Verkehr sowie für den täglichen Lebensbedarf notwendige Quartiergeschäfte und betrieblich nicht störende Kleingewerbe wie Coiffeur, Schneideratelier oder Arztpraxis (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N 30 lit. a und N 31 lit. a; EGV-SZ 1988 Nr. 2). Zum mässig störenden Gewerbe sind mechanische Werkstätten und metallverarbeitende Betriebe wie Autowerkstätten und Schlossereien zu zählen (EGV-SZ 1988 Nr. 2 mit Hinweisen; EGV-SZ 1988 Nr. 4 [Erweiterung einer Selbstbedienungstankstelle]). Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, können nicht mehr als bloss mässig störend erachtet werden (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Band 1, Wädenswil 2019, S. 160).

Mit der Charakterisierung der mässig störenden Betriebe in Art. 18 Abs. 3 BauR als solche, die auf die üblichen Arbeitszeiten tagsüber beschränkt sind und deren Auswirkungen nur vorübergehend auftreten, werden Betriebe ausgeschlossen, denen aufgrund unüblicher Arbeits- und Betriebszeiten ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung innewohnt (vgl. Urteil BGer 1C\_555/2018 vom 29.8.2019 E. 4.4). Bei der Beurteilung, ob im konkreten Fall von einem mässig störenden Betrieb auszugehen ist, der (noch) mit dem Zonenzweck vereinbar ist, kommt dem Gemeinderat, auch wenn der Begriff der "mässig störenden Auswirkungen" dem kantonalen Recht angehört (§ 72 Abs. 2 PBG), ein gewisser Entscheidungsspielraum zu, der von den Rechtsmittelinstanzen mit Zurückhaltung zu überprüfen ist (vgl. Urteil BGer 1C\_555/2018 vom 29.8.2019 E. 5.1 f.).

**3.4.3** Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage und des vorstehend dargestellten Sachverhaltes (E. 3.3.1 f.) ist der Betrieb der Beschwerdeführerin trotz ihrer Nutzungsänderung/-erweiterung nach wie vor als im Sinne von Art. 18 Abs. 4 BauR nur mässig störend und somit insofern weiterhin entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer Ziff. 2 und Ziff. 3 (vgl. auch Replik S. 5 oben) im Sinne der Erweiterungsgarantie als zonenkonform zu qualifizieren.

Insbesondere bleibt der Betrieb auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt; damit ist keine unverhältnismässige Verkehrszunahme verbunden. Aufgrund eines Augenscheins vom 14. Januar 2020 hat das AFU die Anlieferungen und den Verkehr auf dem Betriebsareal als gering beurteilt (Mitbericht des Amtes für Umwelt und Energie [AUE] vom 15.3.2022 in den Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 29/2022 und VB 31/2022, zitiert in der Vernehmlassung des ARE vom 28.3.2022 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren S. 5). Soweit sich allfällige störende Auswirkungen nicht nur als vorübergehend bzw. temporär erweisen und dies insoweit zu einer übermässigen Störung durch den Betrieb führen sollte, wäre dem gegebenenfalls im Zeichen der Verhältnismässigkeit mit entsprechenden betrieblichen Auflagen Rechnung zu tragen.

**4.** Weiter stellt sich die Frage, welchen lärmschutzrechtlichen Anforderungen der Betrieb gerecht werden muss und ob diese - allenfalls unter welchen Bedingungen - eingehalten werden können.

**4.1.1** Das USG unterscheidet neue, geänderte und bestehende, ortsfeste Anlagen. Neue Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen, vorbehaltlich Erleichterungen, die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (vgl. Art. 25 Abs. 1 USG). Die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten wie auch der Änderung einer neuen ortsfesten Anlage sind so

weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und (kumulativ) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 lit. a und b sowie Art. 8 Abs. 4 LSV).

**4.1.2** Für Altanlagen sieht Art. 18 Abs. 1 USG vor, dass sanierungsbedürftige Anlagen nur umgebaut oder erweitert werden dürfen, wenn sie gleichzeitig saniert werden. Art. 8 LSV konkretisiert Art. 18 USG und unterscheidet dabei wesentliche und unwesentliche Änderungen: Unwesentliche Änderungen oder Erweiterungen lösen keine Sanierungspflicht für die bestehenden Anlageteile aus (vgl. Art. 8 Abs. 1 LSV). Die Lärmimmissionen wesentlich geänderter oder erweiterter Anlagen müssen die Immissionsgrenzwerte (IGW) einhalten (vgl. Art. 8 Abs. 2 LSV). Als wesentliche Änderungen gelten nach Art. 8 Abs. 3 LSV Umbauten, Erweiterungen und vom Inhaber der Anlage verursachte Änderungen des Betriebs, wenn zu erwarten ist, dass die Anlage selbst oder die Mehrbeanspruchung bestehender Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugen (Satz 1). Der Wiederaufbau von Anlagen gilt in jedem Fall als wesentliche Änderung (Satz 2).

**4.1.3** Art. 8 LSV darf allerdings nicht unbesehen auf alle Fälle von Änderungen bestehender ortsfester Anlagen angewendet werden. Werden bestehende Anlagen in konstruktiver oder funktionaler Beziehung so verändert, dass das, was von der bisherigen Anlage weiterbesteht, von geringerer Bedeutung erscheint als der erneuerte Teil, ist Art. 7 LSV einschlägig. Für die Abgrenzung sind vor allem ökologische Kriterien, im Speziellen des Lärmschutzes, und generell die dem Gesetz zugrundeliegende Zielsetzung der Vorsorge massgeblich. Eine bestehende Anlage wird dann zu einer neuen Anlage, wenn ihr Zweck vollständig geändert wird (vgl. Art. 2 Abs. 2 LSV) oder wenn sie baulich oder betrieblich derart weitgehend verändert wird, dass das Bestehende in lärmässiger Hinsicht im Vergleich zum Neuen nur noch von untergeordneter Bedeutung ist (Urteil BGer 1C\_10/2010 vom 16.9.2010 = URP 2010 S. 867 E. 4 mit Hinweisen, u.a. auf BGE 125 II 643 E. 17a, BGE 133 II 181 E. 7.2 u.w.). Die Änderung einer nicht sanierungspflichtigen (und wenig oder nur geringfügig Lärm verursachenden) Anlage wird mithin der Errichtung einer Neuanlage gleichgestellt, wenn die Änderung der Anlage zu mehr Lärm führt (vgl. Urteile BGer 1C\_252/2017 vom 5.10.2018 E. 4.3; 1A.195/2006 v. 17.7.2007 E. 2.5.1 [nicht publ. in BGE 133 II 292]; Wolf in: Kommentar USG, Art. 25 Rz 46). Es sind in diesen Fällen somit die (strengeren) Planungswerte einzuhalten (Art. 25 Abs. 1 Satz 1 USG).

**4.2** Das ARE ist im Gesamtentscheid vom 9. Dezember 2021 (S. 4 Ziff. 2.b) gestützt auf den Fachbericht des AUE ohne einlässliche Begründung von der Anwendbarkeit von Art. 7 LSV ausgegangen, d.h. von einer neuen ortsfesten Anlage, welche die Planungswerte einzuhalten hat. Mit Mitbericht vom 15. März 2022 in den Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 29/2022 und VB 31/2022 (zitiert in der Vernehmlassung des ARE vom 28.3.2022 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren S. 4 f. sowie S. 8 f.) hat das AUE zutreffend dargelegt, dass die LSV keine Bestandesgarantie kennt, sondern zwischen bestehenden und neuen Anlagen differenziert. Weil am Standort während (mindestens) zwei Jahren kein Betrieb aktiv gewesen sei, sei die seit April 2018 eingezogene Beschwerdeführerin Ziff. 1 aus Sicht der LSV als neue Anlage zu betrachten. Nebst den Grenzwerten gelte es auch das Vorsorgeprinzip zu beachten.

Dieser Beurteilung des AUE und diesem folgend des ARE (Vernehmlassung des ARE vom 28.3.2022 S. 10 u. S. 12) ist beizupflichten. Für die Qualifizierung als neue Anlage infolge des (mindestens) zweijährigen Betriebsunterbruchs ist insbesondere auch auf den qualitativ anders gelagerten betrieblichen Schwerpunkt der Beschwerdeführerin Ziff. 1 im Vergleich mit einer herkömmlichen Holzbaunternehmung (vgl. vorstehend E. 3.3.1) zu verweisen. Insbesondere kann, auch wenn ein allfälliger früherer Einsatz von Motor(ketten)sägen bzw. ein entsprechender Umfang nicht erstellt ist, kein Zweifel bestehen, dass der Einsatz von Motorkettensägen im Rahmen des Blockhausbaus mit einer nicht unerheblichen Lärmzunahme verbunden ist. Wie erwähnt (vgl. vorstehend E. 3.3.2), hat auch die kommunale Baubewilligungsbehörde von einer Nutzungsänderung gesprochen, was eine Qualifizierung des Betriebs der Beschwerdeführerin Ziff. 1 als neue Anlage rechtfertigt. Nichts anderes ergibt sich aus der vom Regierungsrat verneinten Bestandesgarantie, weil eine vergleichbare frühere lärmintensive Nutzung von der Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen werden konnte und sich offensichtlich auch nicht nachweisen lässt.

Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen die Einhaltung der Planungswerte verlangt haben. Die gegenteilige Argumentation der Beschwerdeführerin Ziff. 1 kann nicht verfangen.

**4.3.1** Die Anhänge 3 bis 9 LSV bieten mit den Planungs-, Immissions-, und Alarmwerten (vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV) objektive Beurteilungskriterien, die auf die durchschnittliche Reaktion normal lärmempfindlicher Personen abgestützt (BGE 133 II 292 E. 3.2) und für die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) sowie für Tag und Nacht verschieden hoch angesetzt sind (vgl. Art. 40 LSV). Anhang 6 LSV gibt die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm vor. In der

ES II gelten PW von 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht sowie IGW von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A).

**4.3.2** Mit dem Lärmgutachten I. \_\_\_\_\_ wurde der Lärmpegel während rund zwei Stunden messtechnisch rund um das Areal der A. \_\_\_\_\_ AG in verschiedenen Abständen zur Hallenwand ermittelt. Gleichzeitig wurde während der ganzen Zeit der Lärmpegel im Innern der Produktionshalle erhoben. Der Betrieb wurde von den Gutachtern während der Messungen als repräsentativ erachtet (Lärmgutachten S. 7 Ziff. 3.1). Die Bereitstellungshalle wurde während der Messungen nicht betrieblich genutzt (S. 10 Ziff. 3.3.2 f.). Die berücksichtigten Beurteilungspunkte befinden sich südlich und östlich der Betriebsgebäude (S. 12 Ziff. 4.1 Abbildung 4).

Für die Beurteilung der Lärmbelastungen an den umliegenden Wohnhäusern wurde die Situation im Lärmberechnungsmodell SLIP'20 modelliert (S. 11 Ziff. 4). Die Lärmbeurteilung ohne zeitliche Korrektur ergab, dass die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten werden, die Planungswerte hingegen an den drei südlich gelegenen Gebäuden (G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_05: 57 dB[A], G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_06 [direkt vor der Südwand der Betriebshalle]: 58 dB[A], G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_07: 56 dB[A]) überschritten werden. Gestützt auf die Angaben der Beschwerdeführerin Ziff. 1, dass nur an rund 80 Arbeitstagen pro Jahr mit Motorsägen gearbeitet wird, und unter Annahme einer Sicherheitsmarge derart, dass es an rund der Hälfte der Arbeitstage (d.h. 110 Arbeitstage) zu Lärmemissionen kommt, wurde eine Korrektur von 3 dB(A) ermittelt. Dies bedeutet, dass der Planungswert von 55 dB(A) an allen Beurteilungspunkten eingehalten wird (S. 13 Ziff. 4.2.1 f.).

Die Messungenauigkeit wurde aufgrund des relativ geringen Abstandes der Messpunkte von der Lärmquelle, der Anzahl durchgeführter Messungen sowie der äusseren Bedingungen auf +/- 0.5 dB(A) veranschlagt. Die Unsicherheit bei der Ausbreitungsberechnung wurde auf - 0.2 dB(A) bis + 2.0 dB(A) veranschlagt. Insgesamt wurde die Unsicherheit der Lärmbeurteilung auf rund +/- 2.1 dB(A) geschätzt. Grundsätzlich erachteten die Lärmgutachter die Lärmbeurteilung als eher auf der sicheren Seite, d.h. zu Ungunsten der Betreiberin (S. 13 f. Ziff. 4.3.1 ff.). Als Massnahmen wurde empfohlen (S. 15 Ziff. 5.1 f.) bei der Produktionshalle Blockhäuser das Tor zur Halle während den Arbeiten mit Motorsägen immer geschlossen zu halten, mit den Arbeiten mit Motorsägen erst am Morgen zu beginnen sowie zu prüfen, ob die Schalldämmung des Tores verbessert werden könne; in der Bereitstellungshalle, welche eine äusserst geringe Schalldämmung aufweise, seien die Arbeiten mit Motorsägen auf ein Minimum zu beschränken.

Einem E-Mail der Gutachterin vom 6. Juli 2021 an den Beschwerdeführer Ziff. 3 (RR-act. II/01/E.1 [Beilage 3 zur Einspracheantwort der Beschwerdeführerin Ziff. 1 vom 13.8.2021]) ist ergänzend zu entnehmen, dass in Richtung der G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_08 und \_\_09 keine Messungen vorgesehen waren. Dennoch habe man sich spontan entschieden, zwei kurze Messungen zu machen. Bei den Messpunkten 9 und 10 im Lärmgutachten (S. 10 Ziff. 3.3.2) handle es sich um diese Messungen, die fälschlicherweise in Abbildung 4 des Berichts nicht aufgeführt seien. Auf einer Kopie von Abbildung 4 wurden diese beiden Messpunkte (wie auch der Messpunkt 8 nordwestlich der Bereitstellungshalle) handschriftlich eingetragen.

**4.3.3** Mit Fachbericht vom 17. Juni 2021 (RR-act. III/02/B5) stimmte das Amt für Umweltschutz (AFU; bzw. das AUE) dem Lärnmachweis bzw. Lärmgutachten zu, ohne - wie im folgenden "Korrigendum" vom 5. Dezember 2021, welches in den Gesamtentscheid vom 9. Dezember 2021 (welcher einen ersten Gesamtentscheid vom 25.11.2021 [RR-act. III/02/B4] ersetzte) einfloss - näher auf dieses einzugehen.

Einlässlich mit dem Lärmgutachten hat sich das AUE hingegen im Mitbericht vom 15. März 2022 in den Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 29/2022 und VB 31/2022 (zitiert in der Vernehmlassung des ARE vom 28.3.2022 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren S. 5 f.) auseinandergesetzt. Dabei ist es zum Schluss gekommen, dass aufgrund der eingegangenen Beschwerden das Lärmgutachten einerseits zusätzlich mit allen vorhandenen Lärmquellen zu ergänzen sei. Andererseits seien auch die Wohnhäuser an der G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_08 und \_\_09 als Immissionspunkte zu betrachten.

Auf Verlangen des Sicherheitsdepartements vom 12. Juli 2022 äusserte sich die Lärmgutachterin am 19. Juli 2022 (RR-act. VI) noch einmal im gleichen Sinne wie im Mail vom 6. Juli 2021 zu den Messpunkten 8 bis 10. Zudem begründete sie, weshalb nicht direkt bei den Beurteilungspunkten effektive Lärmmessungen vorgenommen, sondern die Lärmbelastungen modellmässig ermittelt worden waren.

**4.3.4** Angesichts der unbestrittenen Tatsache, dass im Zeitpunkt der Lärmmessungen in der - sehr schlecht schallgedämmten - Bereitstellungshalle mit einer Standsäge gearbeitet wurde, die gemäss dem Lärmgutachten "deutlich wahrnehmbar" war und den "Lärmpegel auch signifikant" (bis um 7 dB[A]) erhöhte (Lärmgutachten S. 10 Ziff. 3.3.2), sowie des vom AUE verlangten Einbezugs aller vorhandenen Lärmquellen hat der Regierungsrat zu Recht eine neue Lärmmessung bzw. ein neues Gutachten angeordnet.

**4.3.5** Der Regierungsrat zieht eine effektive Messung der Lärmimmissionen einer Berechnung mittels eines Modells vor, überlässt dies letztlich jedoch den Fachleuten bzw. dem zu beauftragenden Gutachter (angefochtener RRB E. 6.5). Zudem rät er der Beschwerdeführerin Ziff. 1, die empfohlenen Schallisierungen des Hallentores und auch die Dämmungen in der Bereitstellungshalle bereits vor der Lärmmessung vorzunehmen (angefochtener RRB E. 6.6). Auch dies wird aber letztlich der Beschwerdeführerin anheimgestellt.

**4.3.6** Klarzustellen gilt es allerdings den Verwendungszweck der beiden Hallen; insoweit ist den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3 beizupflichten. Gemäss dem Baubeschrieb vom 8. Juni 2021 (vgl. vorstehend E. 3.2.3) kommen Motorkettensägen nur in der Fertigungshalle zum Einsatz. Im angefochtenen RRB (E. 6.3) wird indes - insbesondere gestützt auf die Angaben der Beschwerdeführer Ziff. 2 und Ziff. 3 (vgl. auch Replik der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 S. 2 Ziff. 2 und S. 3 Ziff. 4) - angenommen, auch in der Bereitstellungshalle kämen Motorkettensägen zum Einsatz. Indes ist nicht ersichtlich, dass die entsprechende Angabe der Beschwerdeführerin Ziff. 1 im Baubeschrieb nicht mehr gültig bzw. nicht mehr als Teil des Baugesuchs zu betrachten ist.

Es empfiehlt sich jedoch - zumal angesichts des hohen, dem Betreib der Beschwerdeführerin innewohnenden Konfliktpotentials -, diesen Aspekt vorab zu prüfen, da der Verwendungszweck der Bereitstellungshalle unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten zweifelsohne relevant ist, und eine entsprechende Klarstellung betreffend den Verwendungszweck der beiden Hallen auch in die allfällige Baubewilligung aufzunehmen. Andernfalls lassen sich Baukontrollen kaum sachgerecht bewerkstelligen.

**5.1** Art. 6 Abs. 1 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) vom 16. Dezember 1985 verlangt, dass Emissionen möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten sind, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Sie müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden (Art. 6 Abs. 2 LRV).

Laut dem Mitbericht des AUE vom 15. März 2022 entstehen durch das Reinigen des Hallenbodens mit einem Laubbläser übermässige (sichtbare) Staubemissionen, was Art. 6 LRV widerspreche. Hallen, in denen Holz mit Motorsägen bearbeitet würden, müssten daher über eine Hallenabluftanlage verfügen. Die Hallenabluft müsse einem Staubfilter zugeführt werden und die gereinigte Abluft müsse über das Dach geführt werden.

Der Regierungsrat hat diesen Ausführungen zu Recht zugestimmt und die mit der Verwaltungsbeschwerde angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderates und

des ARE auch aus Gründen der Luftreinhaltung aufgehoben (angefochtener RRB E. 7.1).

**5.2.1** Zu ergänzen ist, dass das Amt für Arbeit mit Mitbericht vom 23. März 2022 erläutert hat, dass Feinstaub in der Regel bei der Holzbearbeitung mittels Schleifen entsteht, was bei Schreinereien und Zimmereien mit stationären Anlagen (Schleifmaschinen) der Fall sei. Bei solchen Anlagen werde jeweils eine Quellensaugung mit entsprechender nachgelagerter Filter-/Siloanlage verlangt. Beim Betrieb von Kettensägen entstünden demgegenüber primär Holzspäne, die von der Lunge nicht aufgenommen werden könnten. Würden für Schleifarbeiten Winkelschleifer (Handarbeitsgeräte) genutzt, käme die persönliche Schutzausrüstung PSA (Atemschutzmaske) zum Einsatz.

Zudem wies das Amt für Arbeit auf einen unangemeldeten Besuch der Suva vom 6. September 2018 vor Ort hin (dies offensichtlich im Nachgang zu einer Meldung der Beschwerdeführer Ziff. 2 und Ziff. 3), als festgestellt werden konnte, dass die PSA fachgerecht eingesetzt wird mit vorschriftsgemäsem Tragen von Schnittschutzhosen, Gehörschutz, Augenschutz, festen Schuhen und auch Atemschutzmasken mit Filter.

**5.2.2** Am 2. März 2023 führte die Suva auf Anzeige hin bei der Beschwerdeführerin Ziff. 1 wegen der Nutzung von Verbrennungsmotoren (Kettensägen) in geschlossenen Arbeitsräumen eine Betriebsbesichtigung durch. Gemäss dem Besuchsprotokoll vom 6. März 2023 (Beilage 4 zur Replik der Beschwerdeführerin Ziff. 1) wurde der MAK-Wert (maximaler Arbeitsplatzkonzentrations-Wert) für CO (Kohlenmonoxid) von 30ppm mehrmals kurz überschritten. Die bestimmten Konzentrationen blieben aber deutlich unter dem gültigen Kurzzeitgrenzwert von 60ppm CO. Die Aufkonzentration des Kohlenmonoxids in der Produktionshalle in einen gesundheitsgefährdenden Bereich wurde aufgrund der geringen Anzahl Geräte, der kurzen Bearbeitungsdauer und des grossen Raumvolumens (20m x 20m x 9-15 m; Raumvolumen: 4'000 m<sup>3</sup> bis 5'000 m<sup>3</sup>) als eher unwahrscheinlich erachtet. Zudem trugen die Mitarbeiter, welche die benzinbetriebenen Geräte bedienten, einen Atemschutz. Mit letzterem bestätigte sich mithin die bereits anlässlich des unangemeldeten Besuchs der Suva vom 6. September 2018 gemachte Feststellung, dass das Personal die gebotene persönliche Schutzausrüstung trug (vgl. vorstehend E. 5.2.1). Dass die Suva bei diesem angemeldeten Besuch nach zwei erfolglosen, unangekündigten Besuchen eine gewissermassen "gestellte" Situation angetroffen hätte, lässt sich dem Bericht nicht entnehmen.

Angesichts dieses Besuchsergebnisses der Suva als Fachinstitution vom März 2023 können die Hinweise der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 auf schriftliche Auskünfte der Suva (Mail vom 17.11.2022 an den Beschwerdeführer Ziff. 3) sowie der Lungenliga Schweiz (Mail vom 10.11.2022 an den Beschwerdeführer Ziff. 3) nicht verfangen. Abgesehen davon hält die Suva in jenem Bericht einleitend fest, dass sie sich zum konkreten Fall nicht äussern könne, und macht entsprechend theoretisch-abstrakte Darlegungen. Gleiches gilt für das Mail der Lungenliga, dem sich - ebenfalls - nicht entnehmen lässt, wie weit sie ihre Stellungnahme in Kenntnis über die effektiven Betriebsabläufe (Dauer, Art etc. der Motorkettensägen und deren Einsatzes) verfasste. Den Beweiswert verliert diese Stellungnahme auch aufgrund ihres pauschalen Vorwurfs an die sachkompetente Suva, die Sache auf die leichte Schulter zu nehmen.

**6.** Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass weitere Rügen der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 unbegründet sind.

Der Regierungsrat hat die Vorbringen, in der Bereitstellungshalle werde lärminintensiv gearbeitet, berücksichtigt und damit unter anderem auch die Rückweisung zur ergänzenden Lärmbeurteilung begründet (hierzu vgl. auch vorstehend E. 4.3.6).

Auf die Frage der (Un-)Rechtmässigkeit der Bewilligung des eigenen Mehrfamilienhauses der Beschwerdeführer Ziff. 3 hatte der Regierungsrat nicht einzugehen, weil dies nicht Verfahrensgegenstand war und auch nicht zu sein hatte.

Der beantragte Augenschein (Replik der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 S. 6 Ziff. 9; Eingabe vom 2.2.2024 S. 3 f.) betreffend die bauliche Beschaffenheit, die Ausstattung und die Nutzung der Lagerhalle erübrigt sich. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Unregelmässigkeiten bei den von der Beschwerdeführerin Ziff. 1 verwendeten Apparaturen und Anlagen bestehen, und/oder dass diese überdies Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zu sein hätten. Allfällige Lärmimmissionen der Arbeitsgerätschaften werden sich in den Resultaten der neuen Lärmbegutachtung niederschlagen.

Ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind allfällige Ausfälle der Beschwerdeführer Ziff. 3 bei den Mieteinnahmen.

Unbehelflich ist auch der Hinweis auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Diese begründet in erster Linie ein gegen den Staat gerichtetes Abwehrrecht. Aus der Eigentumsgarantie kann dem Staat unter Umständen die Verpflichtung erwachsen, gegen private Eigentumsstörer vorzugehen. Als Bestandesgarantie schützt das Eigentumsgrundrecht den Bestand konkreter vermögenswerter Rechte des Einzelnen (des Eigentümers usw.) vor staatlichen Eingriffen (Biaggini, BV Kom-

mentar, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 26 N 6 und 18; vgl. Vallender/Hettich, St. Galler Kommentar zu Art. 26 BV Rz. 29 f.). Vorliegend ist es zum einen nicht der Staat, der eine betriebliche Nutzungsänderung/-erweiterung anstrebt, was die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 verhindern wollen. Zum andern wird sich die betriebliche Nutzungsänderung/-erweiterung entweder als rechtmässig erweisen, womit den Beschwerdeführern Ziff. 2 und Ziff. 3 hiergegen konsequenterweise kein Abwehranspruch gegenüber dem Staat erwachsen wird. Oder aber die betriebliche Nutzungsänderung/-erweiterung erweist sich als unzulässig, womit die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie obsolet wird.

**7.1** Die beiden Beschwerden erweisen sich somit im Sinne der vorstehenden Erwägungen als unbegründet und sind abzuweisen.

**7.2** Die Anordnungen gemäss dem Zwischenbescheid vom 25. November 2022 (Disp.-Ziff. 1 und 2) mit Beschränkung der Arbeiten mit Motorkettensägen auf Werktage (ohne Samstag) zwischen 08.00 Uhr und 11.00 Uhr sowie 14.00 Uhr und 16.00 Uhr und insgesamt maximal 20 Stunden pro Woche (d.h. durchschnittlich vier Stunden pro Werktag) samt Androhungen für den Fall der Zuwiderhandlung behalten ihre Gültigkeit auch für die Fortsetzung des Verfahrens (Rückweisung betreffend ergänzende Lärmabklärungen und Neubeurteilung).

**8.1.1** Die Kosten der beiden vereinigten verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 4'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend je zur Hälfte (je Fr. 2'000.--) einerseits der Beschwerdeführerin Ziff. 1 und andererseits den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3, diesen unter solidarischer Haftbarkeit, aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**8.1.2** Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des Zwischenbescheids VGE III 2022 171 vom 25. November 2022 von insgesamt Fr. 1'000.-- sind dem dortigen Verfahrensausgang (teilweise Gutheissung) entsprechend je zur Hälfte einerseits der Beschwerdeführerin Ziff. 1 und andererseits den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3, diesen unter solidarischer Haftbarkeit, aufzuerlegen.

**8.2** Die Parteientschädigungen der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 1 einerseits und der beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3 werden ebenfalls dem Ausgang der Hauptverfahren III 2022 163 und III 2022 164 sowie des Zwischenbescheidverfahrens VGE III 2022 171 entsprechend wettgeschlagen.

**8.3** Die Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen und wird entsprechend so oder anders weder kostenpflichtig noch entschädigungsberechtigt.

**9.** Mit dem vorliegenden Entscheid wird ein regierungsrätlicher Rückweisungsentscheid bestätigt.

Rückweisungsentscheide, mit denen eine Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, sind in der Regel Zwischenentscheide, welche nur unter der Voraussetzung von Art. 92 und 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 beim Bundesgericht anfechtbar sind (vgl. Urteil BGer 2C\_525/2013 + 2C\_526/2013 vom 2.7.2013 E. 2 mit Hinweisen). Es ist daher fraglich, ob gegen diesen Entscheid eine selbständige Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Entscheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, wobei die Parteien daraus im Falle eines Weiterzuges nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerden in den Verfahren III 2022 163 sowie III 2022 164 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten der beiden Verfahren III 2022 163 sowie III 2022 164 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sowie des Zwischenbescheids VGE III 2022 171 von insgesamt Fr. 5'000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 2'500.--) einerseits der Beschwerdeführerin Ziff. 1 und andererseits den Beschwerdeführern Ziff. 2 und 3, diesen unter solidarischer Haftbarkeit, auferlegt.

Die Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 haben am 2. November 2022 und die Beschwerdeführerin Ziff. 1 am 10. November 2022 einen Kostenvorschuss von je Fr. 2'500.-- geleistet, womit die Rechnungen ausgeglichen sind.

3. Die gegenseitigen Ansprüche der Beschwerdeführer auf eine Parteien-schädigung werden wettgeschlagen.
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 Beschwerdeführerin Ziff. 1 (2/R)
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer Ziff. 2 und 3 (2/R)
  - die Beigeladene (R)
  - den Gemeinderat Unteriberg (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - das Amt für Raumentwicklung ARE (EB)
  - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 14. März 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumanzsch 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: 21. März 2024