Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.46/2003
1P.166/2003

Urteil vom 2. September 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident, Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Loretan, Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
X._____ AG,
A._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Schelbert, Riedstrasse 2, Postfach 533, 6431 Schwyz,

gegen

Y._____ AG,
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Hans Rudolf Ziegler, Felsenstrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ,
Gemeinderat Ingenbohl, Parkstrasse 1, 6440 Brunnen,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2266, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Nutzungsverbot betreffend die Nutzung des alten Gütsch-Eisenbahntunnels als Käselager,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 30. Januar 2003.

Sachverhalt:
A.
Die Y._____ AG nutzt seit Ende 1999 den seit ca. 1950 von den SBB nicht mehr für Bahnzwecke verwendeten Gütschtunnel in Brunnen zur Lagerung und Reifung von Käse. Am 16. Oktober 2000 erteilte der Gemeinderat Ingenbohl der Y._____ AG auf deren Begehren hin für den Tunnel eine Kanalisationsanschlussbewilligung. In der Folge erhielt der Tunnel auch einen Frischwasseranschluss. Am 22. August 2001 verlangte der Gemeinderat Ingenbohl von der Y._____ AG die Einreichung eines Baugesuchs. Nach dessen Ausschreibung im Februar 2002 gingen verschiedene Einsprachen ein. Zwei der Einsprecher, die X._____ AG und die Z._____ AG, beantragen ausserdem den Erlass eines sofortigen Nutzungsstopps. Der Gemeinderat Ingenbohl lehnte dieses Begehren am 27. Mai 2002 ab.
B.
Der Regierungsrat des Kantons Schwyz wies die gegen diese Verfügung erhobenen Beschwerden der X._____ AG, der - inzwischen aus der X._____ AG hervorgegangenen - A._____ und der Z._____ AG am 24. September 2002 im Sinne der Erwägungen ab (Dispositiv-Ziff. 1) und behaftete die Y._____ AG auf ihrer Zusicherung, dass sie beim Gütschtunnel innert sechs Wochen seit Rechtskraft dieses Entscheids auf eigenes Risiko eine (näher spezifizierte) Luftfilteranlage einbaue (Dispositiv-Ziff. 2).

Gegen diese Verfügung gelangten sowohl die X._____ AG und die A._____ als auch die Z._____ AG an das kantonale Verwaltungsgericht, dem sie erneut in erster Linie beantragten, für das Käselager sei ein

Nutzungsstopp anzuordnen. Mit Zwischenbescheid vom 25. November 2002 untersagte das Verwaltungsgericht der Y._____ AG für die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, gleichzeitig mehr als 6000 Käselaibe mit einem höchstzulässigen Gewicht von 39 Tonnen im Gütschtunnel zu lagern und zu bewirtschaften, wies die weitergehenden Verfahrensanträge der Parteien jedoch ab. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten.

Mit Urteil vom 30. Januar 2003 untersagte das Verwaltungsgericht der Y._____ AG für die Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen, gleichzeitig mehr als 6000 Käselaibe mit einem höchstzulässigen Gewicht von 39 Tonnen im Gütschtunnel zu lagern und zu bewirtschaften, unter Androhung von Ordnungsbusse und Strafverfolgung bei Missachtung der Anordnung. Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses hob es auf und wies die Beschwerden im Übrigen ab.
C.
Gegen dieses Urteil haben die X._____ AG und die A._____ am 10. März 2003 beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde sowie staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Sie beantragen in erster Linie die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Anordnung eines Nutzungsverbots, bis über die Nutzung des Gütschtunnels als Käsekeller rechtskräftig entschieden sei.

Der Gemeinderat Ingenbohl, der Regierungsrat, das Verwaltungsgericht sowie die Y._____ AG schliessen auf Abweisung der Beschwerden, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.

Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft nahm am 6. Juni 2003 zur Beurteilung der Geruchsimmissionen Stellung. Die Vernehmlassung wurde den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt.

Am 11. Juni 2003 reichten die Beschwerdeführerinnen dem Bundesgericht unaufgefordert eine weitere Eingabe ein.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf ein Rechtsmittel eingetreten werden kann (BGE 128 I 177 E. 1 S. 179; 128 II 13 E. 1a S. 16, 259 E. 1.1 S. 262, 311 E. 1 S. 315, je mit Hinweisen). Entsprechend der subsidiären Natur der staatsrechtlichen Beschwerde (Art. 84 Abs. 2 OG) ist zunächst zu prüfen, ob die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offen steht.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG), sofern diese von einer in Art. 98 OG genannten Vorinstanz erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe greift. Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen bzw. (auch) auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung (BGE 128 I 46 E. 1b/aa S. 49; 123 II 359 E. 1a/aa S. 361, je mit Hinweisen).

Im Rahmen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann der Beschwerdeführer auch geltend machen, der angefochtene Entscheid verletze Bundesverfassungsrecht, da dieses zum Bundesrecht im Sinne von Art. 104 lit. a OG gehört (BGE 126 II 300 E. 1b S. 302; 121 II 39 E. 2d/bb S. 47, je mit Hinweisen).
1.2 Im angefochtenen Urteil wird unter anderem festgestellt, dass die bei der Käselagerung entstehenden Geruchsimmissionen dank der zwischenzeitlich erfolgten Installation einer mobilen Luftfilteranlage kein Problem mehr darstellten. Insofern stützt sich das Urteil zumindest sinngemäss auf das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) und die Luftreinhalte-Verordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1). Die Tatsache, dass das Verwaltungsgericht über eine vorsorgliche Massnahme und nicht über eine endgültige Bewilligung des Käselagers zu urteilen hatte, ändert daran nichts, da die vorsorglichen Massnahmen im Verwaltungsrecht (auch) auf den materiellen Normen beruhen, zu deren Durchsetzung sie dienen (Christoph Schaub, Der vorläufige Rechtsschutz im Anwendungsbereich des Umwelt-

schutzgesetzes, Zürich 1990, S. 41 ff.; Isabelle Häner, Vorsorgliche Massnahmen im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, ZSR 1997 II 253 ff., Rz. 73 f.). Weiter beruht das angefochtene Urteil auf selbständigem kantonalem Recht, namentlich dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG), dessen Anwendung vorliegend in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Immissionsschutzrecht des Bundes steht. Somit ist hinsichtlich der Rüge, das Verwaltungsgericht habe § 87 PBG falsch angewendet, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegeben. Die Kognition des Bundesgerichts richtet sich bei der Überprüfung von selbstständigem kantonalem Recht nach den für die staatsrechtliche Beschwerde geltenden Grundsätzen (BGE 121 II 235 E. 1 S. 238, 118 Ib 234 E. 1b S. 237, je mit Hinweisen).
Die Rügen, der angefochtene Entscheid verkenne die Bedeutung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und verletze den Anspruch auf rechtliches Gehör, können ebenfalls im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde behandelt werden.

Der Rüge der Verletzung von Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) kommt keine selbständige Bedeutung zu, da diese Bestimmung im vorliegenden Zusammenhang keine über die §§ 85 ff. PBG hinausgehende Tragweite aufweist.
1.3 Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen von in der Nähe des Südportals des Tunnels gelegenen Grundstücken. Diese befinden sich im Einflussbereich tatsächlich festgestellter und möglicher Geruchsimmissionen. Die Beschwerdeführerinnen sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Sie sind daher zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG).
1.4 Der angefochtene Entscheid betrifft eine vorsorgliche Massnahme. Seine Wirksamkeit ist auf die Dauer der (nachträglichen) Baubewilligungsverfahrens für das Käselager der Beschwerdegegnerin beschränkt. Entscheide betreffend vorsorgliche Massnahmen lassen sich oft als Zwischenentscheide qualifizieren, was namentlich Folgen für die Anfechtbarkeit hat (vgl. Häner, a.a.O., Rz. 26 ff. und 140 ff.). Das Bundesgericht hat indessen in verschiedenen vergleichbaren Fällen vorsorgliche Anordnungen als Endverfügungen angesehen (vgl. in URP 1994 138 veröffentlichte E. 1b von BGE 120 Ib 89). Es besteht kein Anlass, heute anders zu entscheiden. Die besonderen Voraussetzungen für die Anfechtung von Zwischenverfügungen sind daher vorliegend ohne Bedeutung. Namentlich ist die Beschwerde innert 30 Tagen einzureichen (Art. 106 Abs. 1 OG). Diese Frist haben die Beschwerdeführerinnen eingehalten.
1.5 Für die subsidiäre staatsrechtliche Beschwerde bleibt kein Raum, da die Rügen der Beschwerdeführerinnen im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde behandelt werden können. Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist daher nicht einzutreten.
2.
2.1 Die Beschwerdeführerinnen haben dem Bundesgericht nach Abschluss des Schriftenwechsels unter anderem Zeugenaussagen eingereicht, die in einem von ihnen angestrengten, ebenfalls gegen die Verwendung des Tunnels als Käselager gerichteten zivilrechtlichen Verfahren gemacht wurden. Diese Eingabe muss unbeachtet bleiben.
Einerseits ist sie verspätet: Zwar erfolgte die Zeugeneinvernahme erst im April 2003 und damit nach Ablauf der Beschwerdefrist. Dennoch kann dieses Protokoll nicht als Novum zugelassen werden. Es wäre den Beschwerdeführerinnen zuzumuten gewesen, bereits im kantonalen Verfahren Zeugenaussagen ihrer Mieter oder von direkt Betroffenen zu offerieren bzw. schriftliche Aussagen solcher Personen einzureichen. Sie haben indessen im kantonalen Beschwerdeverfahren nur ganz pauschal die Behauptung aufgestellt, das Käselager verursache in der Umgebung übermässige Geruchsimmissionen.
Anderseits ist zu beachten, dass vorsorgliche Massnahmen aus der Natur der Sache heraus in einem möglichst raschen Verfahren und aufgrund einer summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage zu beurteilen sind (Häner, a.a.O. Rz. 1). Zeugnis, Augenschein und Gutachten kommen daher nur beschränkt als Beweismittel in Frage (Schaub, a.a.O., S. 78). Vorliegend besteht für ein erweitertes Beweisverfahren umso weniger Anlass, als die zuständigen Behörden den erstinstanzlichen Bewilligungsentscheid bereits getroffen haben und die Dauer des provisorischen Zustands daher in überblickbarem Rahmen bleibt.
2.2 Gemäss Art. 105 Abs. 2 OG bindet die Feststellung des Sachverhalts das Bundesgericht, wenn wie vorliegend eine richterliche Behörde als Vorinstanz gewirkt und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat. Die in dieser Hinsicht vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführerinnen gehen zu weiten Teilen am Thema vorbei, weshalb darauf

nicht einzutreten ist. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin einer ordentlichen Baubewilligung für die Umnutzung des Tunnels in ein Käselager und für die damit verbundenen baulichen Vorkehren bedarf. Es spielt insofern keine Rolle, ob die Anlage der Beschwerdegegnerin als Käselager oder als gewerblicher Produktionsbetrieb bezeichnet wird.
3.
3.1 Mit der Anordnung eines Baustopps oder eines Nutzungsverbots soll der Grundsatz durchgesetzt werden, dass die Errichtung von Bauten und Anlagen einer vorgängigen Bewilligung bedarf. Baustopp und vorläufiges Nutzungsverbot zielen darauf, ein widerrechtliches Handeln zu unterbinden. Typischerweise werden durch solche Massnahmen vorhandene, wenn auch (vorläufig) nicht rechtmässig erlangte Vermögensvorteile nicht oder nur in geringem Umfang zerstört (Urs Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1983, S. 55 ff.). In der Regel genügt daher die Feststellung, dass Bauarbeiten oder (vorgesehene) Nutzungen formell baurechtswidrig sind, um einen Baustopp oder ein vorläufiges Nutzungsverbot anzuordnen, wobei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen zu beachten bleibt (vgl. Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 98 ff.).

Zutreffend weisen die Beschwerdeführerinnen darauf hin, dass die vorgängige Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass jede Massnahme, die auf die Unterbindung einer formell rechtswidrigen, d.h. ohne Bewilligung vorgenommenen Nutzungsänderung gerichtet ist, ohne nähere Betrachtung der Umstände ebenfalls dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit genügt.
3.1.1 Der vorliegende Fall weist Besonderheiten auf. Der Gütschtunnel konnte mit verhältnismässig bescheidenen baulichen Massnahmen als Käselager eingerichtet werden, unter anderem deshalb, weil er zuvor schon als Lager für Öl sowie für Weine und Spirituosen gedient hatte, aber auch wegen der im Tunnel natürlicherweise vorhandenen klimatischen Verhältnisse. Die Beschwerdeführerinnen versuchen wortreich aufzuzeigen, dass der Tunnel aufwendig umgebaut wurde; diese Ausführungen überzeugen aber nicht. Es war möglich, nach der anfänglichen Versuchsphase innert kurzer Zeit einen Betrieb zu entwickeln, in welchem weit über 30 Tonnen Käse gelagert und gepflegt werden. Diese Arbeiten erfolgten nicht im Geheimen; vielmehr ersuchte die Beschwerdegegnerin die kommunalen Behörden rechtzeitig um eine Kanalisationsanschlussbewilligung, und auch das kantonale Arbeitsinspektorat war über die Umnutzung des Tunnels informiert.
3.1.2 Weiter scheint die Nutzung des Tunnels als Käselager nicht grundsätzlich rechtswidrig zu sein. Jedenfalls liegen die erforderlichen erstinstanzlichen Bewilligungen seit Anfang dieses Jahres vor, wenn auch Rechtsmittel dagegen eingelegt wurden. Das kantonale Amt für Raumplanung hat sich noch während der Hängigkeit des Verfahrens vor Verwaltungsgericht in diesem Sinne geäussert, was das Verwaltungsgericht berücksichtigen durfte. Zu Unrecht werfen die Beschwerdeführerinnen dem Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Dem Verwaltungsgericht lag zunächst ein Schreiben des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 17. Dezember 2002 vor, in welchem das Amt erklärt, es beurteile das Vorhaben als bewilligungsfähig und die entsprechende Verfügung werde dem Gericht nach Ausfertigung zugestellt werden. Das Verwaltungsgericht stellte dieses Schreiben am 20. Dezember 2002 allen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis- und Stellungnahme zu. Die Bewilligung des Amtes für Raumplanung ging dem Verwaltungsgericht ebenfalls am 20. Dezember 2002 zu und wurde den Parteien nicht zugestellt, offenbar da die Eröffnung durch die Gemeinde erfolgen sollte. Im angefochtenen Urteil zitiert das Verwaltungsgericht zwar
Details aus der Bewilligung. Der Kern des verwaltungsgerichtlichen Arguments ist indessen, dass das Amt für Raumplanung die Bewilligung erteilt habe und ein Nutzungsverbot damit voraussichtlich nur vorübergehender Natur sein werde. Dies wurde den Parteien sinngemäss bereits am 20. Dezember 2002 so mitgeteilt und sie erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.
3.1.3 Die Beschwerdeführerinnen stellen die Auffassung des Verwaltungsgerichts in Frage, dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Umnutzung des Tunnels als gutgläubig anzusehen sei. Das Verwaltungsgericht hat nicht, auch nicht implizit, erwogen, dass ein Baugesuch nur auf Aufforderung durch die zuständigen Behörden hin einzureichen sei. Es hat indessen festgestellt, dass auch die Behörden über die Bewilligungspflicht und deren Ausmass im vorliegenden Fall unsicher waren, weshalb der Beschwerdegegnerin keine Bösgläubigkeit vorgeworfen werden könne. Ob diese Auffassung so zutrifft, kann dahingestellt bleiben. Wenn die Beschwerdegegnerin ein Verschulden trifft, so wiegt dies jedenfalls nicht besonders schwer und kann für sich allein kein Grund dafür sein, die inzwischen eingerichtete Lagertätigkeit zu unterbinden.

3.2 Die Frage, ob die vorliegend bereits aufgenommene Nutzung zu unterbinden sei, ist unter den gegebenen Umständen eher mit jener zu vergleichen, die sich bei einer Abbruchverfügung oder einem endgültigen Nutzungsverbot stellt. Daher sind die Gründe, die für das vorläufige, sofortige Nutzungsverbot sprechen, gegenüber den Interessen an einer Beibehaltung des geschaffenen Zustands bis zur Klärung der Rechtslage abzuwägen.
3.2.1 Als einziges konkretes Interesse für ein sofortiges Nutzungsverbot nennen die Beschwerdeführerinnen die Geruchsbeeinträchtigungen. Aufgrund der Akten kann als erstellt gelten, dass es seit 2000 verschiedentlich zu teilweise erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen durch das Käselager gekommen ist.

Dank der im Herbst 2002 installierten mobilen Luftfilteranlage konnten die Emissionen indessen nach den Erwägungen des Verwaltungsgerichts deutlich gesenkt werden. Die Beschwerdeführerinnen machen zu Unrecht geltend, die Argumentation des Verwaltungsgerichts in diesem Punkt sei widersprüchlich. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dank des mobilen Luftfilters seien die Emissionen soweit zurückgegangen, dass der Geruch kein Problem mehr darstelle. Diese Feststellung gilt für den derzeitigen Betriebszustand mit einer maximalen Lagermenge von 39 t Käse. Anderseits hat das Verwaltungsgericht erwogen, im vorliegenden Verfahren sei nicht über die Tauglichkeit der geplanten Filteranlage zu entscheiden. Damit ist die fest installierte Anlage gemeint, die im definitiven Betrieb gemäss Baubewilligungsgesuch installiert werden soll. Hierbei soll die rund fünffache Menge Käse gelagert und gereift werden, was entsprechend grössere Luftmengen erwarten lässt, die gereinigt werden müssen. Diese Erwägungen, die sich auf verschiedene Sachverhalte beziehen, widersprechen sich nicht. Aus dem gleichen Grund können sich die Beschwerdeführerinnen auch nicht darauf berufen, dass sich die Bewilligungsbehörden zur Tauglichkeit der für den Vollbetrieb
vorgesehenen Luftfilteranlage offenbar nicht abschliessend äussern wollen, sondern eine Versuchsphase von fünf Jahren für angebracht halten.

Im Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Überdies muss ausgeschlossen werden können, dass übermässige Immissionen auftreten, d.h. es sind bereits in der Baubewilligung verschärfte Emissionsbegrenzungen anzuordnen, wenn ansonsten übermässige Geruchsbelästigungen zu erwarten wären (Art. 11 Abs. 3 USG; vgl. André Schrade/Theo Loretan, Kommentar USG, Art. 11 N. 40a). Praktisch bedeutet dies wohl, dass nachzuweisen ist, dass die während der Lagerung entstehenden Gerüche so eliminiert werden können, dass keine unzulässigen Immissionen auftreten, dass in den Portalbereichen wenn erforderlich Schleusen vorhanden sind, dass keine Abluft durch andere Öffnungen des Tunnels austreten kann etc.

All dies ist indessen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Derzeit ist nur zu beurteilen, ob der vorhandene mobile Luftfilter, in Verbindung mit der ebenfalls vorhandenen Entfeuchtungsanlage, zur Reinigung der Gerüche genügt, welche aus der vorläufig zulässigen Lagermenge entstehen. Der Gemeinderat Ingenbohl weist in seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht darauf hin, dass seit November 2002 beim Bauamt der Gemeinde nur noch eine Reklamation eingegangen sei. Diese sei die Folge einer versehentlich bzw. nachlässigerweise offen gelassenen Türe zwischen Käsekeller und Vorraum gewesen. Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft führt in seiner Stellungnahme zur Beschwerde aus, es erscheine als plausibel, dass wegen der erwähnten Anlagen keine Beschwerden mehr aufgetreten seien. Die Installation dieser Anlagen sei richtig gewesen und ihr Betrieb grundsätzlich wirkungsvoll. Das Bundesgericht hat angesichts dieser Beurteilung und der wenig substanziierten Ausführungen der Beschwerdeführerinnen keinen Grund, von der Beurteilung durch das Verwaltungsgericht abzuweichen. Vielmehr ist es an dessen tatsächliche Feststellung gebunden (Art. 105 Abs. 2 OG).

Schliesslich ist zu beachten, dass das Verwaltungsgericht ausdrücklich eine Neubeurteilung durch den Gemeinderat vorbehalten hat, wenn sich die Verhältnisse ändern sollten, namentlich wenn wider Erwarten erneut unzumutbare Geruchsimmission auftreten würden.

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass der gegenwärtige Betrieb des Käselagers keine oder nur geringe störende Geruchsimmissionen verursacht. Dementsprechend lässt sich ein sofortiges Nutzungsverbot unter diesem Titel nicht rechtfertigen.
3.2.2 Ein generelles Interesse an vorsorglichen Massnahmen zur Durchsetzung der (formellen) Bewilligungs-

pflicht besteht insofern, als die verschiedenen Bauherrschaften Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung haben. Es geht grundsätzlich nicht an, dass der selbstherrliche Bauherr, der ein Vorhaben ohne Bewilligung an die Hand nimmt, sich besser stellen kann als derjenige, der den korrekten Weg über das Baubewilligungsverfahren einhält. Auch dieses öffentliche Interesse kann indessen nicht absolut gesetzt werden. Die Missachtung der formellen Bewilligungspflicht ist jedenfalls nicht durch unverhältnismässige Strenge bei Sofortmassnahmen, sondern durch geeignete Verwaltungssanktionen wie etwa eine Busse zu bestrafen (vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., S. 103; Alexander Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 N. 8).
3.2.3 Für die Frage, ob die Käselagerung einstweilen zu unterbinden sei, spielt es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen keine Rolle, ob die vorgesehene Nutzung des Tunnels seitens des Kantons einer Bewilligung oder einer Konzession - entsprechend der kantonalen Verordnung über das Bergregal und die Nutzung des Untergrundes vom 10. Februar 1999 - bedarf. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zu dieser Frage ist daher nicht einzutreten. Massgeblich ist hingegen, dass der Kanton gewillt ist, die entsprechende Bewilligung zu erteilen, und dies auch bereits getan hat.

Andere Gründe, die für ein sofortiges Nutzungsverbot sprechen würden, sind auch im Lichte der Ausführungen der Beschwerdeführerinnen nicht ersichtlich.
3.3 Die Interessen des Betreibers daran, das Käselager bis zur Klärung der Rechtslage nicht auflösen zu müssen, sind demgegenüber beachtlich. Die eingelagerte Käsemenge ist mit gegen 39 t gross, und gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdegegnerin, die auch das Verwaltungsgericht als glaubhaft bezeichnet hat, steht ein Ausweichlager nicht zur Verfügung. Ein solches zu beschaffen und einzurichten wäre mit grossen Kosten verbunden. Dies von der Beschwerdegegnerin zu verlangen, solange nicht geklärt ist, ob das jetzige Lager bewilligt werden kann - was wie erwähnt zumindest als möglich erscheint -, wäre unverhältnismässig. Dabei macht es keinen wesentlichen Unterschied, ob der Beschwerdegegnerin gemäss dem Eventualantrag der Beschwerdeführerinnen nur untersagt wird, anstelle des gelagerten, ausgereiften (und damit in den Verkauf gelangenden) Käses neuen Käse einzulagern, oder ob ihr die Lagerhaltung ganz verboten wird. So oder so wäre sie gezwungen, für die Aufrechterhaltung des Betriebs mit dem entsprechenden Aufwand ein anderes Lager einzurichten. Der Verzicht auf ein Ersatzlager wiederum wäre mit grossen Verlusten verbunden. Der vorhandene Käse müsste verschleudert werden oder würde verderben, neuer Käse könnte
nicht gelagert werden, was nicht nur Folgen für den Betrieb der Beschwerdegegnerin, sondern auch für deren Lieferanten hätte.

Der Beschwerdegegnerin ist hinsichtlich ihres Vorgehens allenfalls ein gewisses Verschulden vorzuwerfen, indem sie nicht von sich aus rechtzeitig und umfassend abgeklärt hat, welches die rechtlichen Voraussetzungen für ihr Projekt sind, um die entsprechenden Verfahren einzuleiten. Es würde aber wie erwähnt zu weit führen, ihr einen bösen Glauben anzulasten, der die sofortige Betriebsstilllegung rechtfertigen würde.

Bei der Interessenabwägung ist schliesslich auch zu berücksichtigen, dass eine Klärung der Rechtslage innert absehbarer Frist erfolgen dürfte, nachdem die erstinstanzlichen Entscheide bereits vorliegen.
3.4 Es bedarf keiner weiteren Begründung, dass die vorstehenden Erwägungen einen Weiterbetrieb des Käselagers nicht rechtfertigen könnten, wenn sich zeigen sollte, dass die Anlage nicht bewilligt werden kann.
4.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Diese haben ausserdem die Beschwerdegegnerin für die Parteikosten unter solidarischer Haftbarkeit angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2.
Auf die staatsrechtliche Beschwerde wird nicht eingetreten.

3.
Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführerinnen auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Ingenbohl, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, sowie dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 2. September 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: