

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 189

Entscheid vom 27. August 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D.**_____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt E._____
5. **Korporation F.**_____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D. _____ AG ist Eigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts Nr. 001. _____, das auf dem Grundstück KTN 002. _____ in Freienbach lastet. Letzteres steht im Eigentum der Korporation F. _____.

Das Grundstück befindet sich gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Freienbach weitgehend in der Gewerbezone (G). Die D. _____ AG betreibt auf dem Grundstück einen Gewerbe- bzw. Industriebetrieb (....).

Am 27. Juni 2023 (Posteingang) hat die D. _____ AG dem Gemeinderat Freienbach das Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gewerbegebäudes und den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück KTN 002. _____ eingereicht. Das Baugesuch wurde publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhob A. _____ am 20. Juli 2023 öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat Freienbach.

Aufgrund von Rückmeldungen des Amts für Raumentwicklung (ARE) und der Hochbaukommission Freienbach unterbreitete die D. _____ AG am 25. Januar 2024 ergänzende und überarbeitete Gesuchsunterlagen. A. _____ reichte dazu am 13. März 2024 eine Stellungnahme ein.

Gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 14. Mai 2024 entschied der Gemeinderat Freienbach mit Beschluss Nr. 178 vom 29. Mai 2024 (Versand: 5.6.2024 [GRB Nr. 178]) über das Baugesuch und die Einsprache wie folgt:

1. Die Einsprache von A. _____ wird abgewiesen.
2. Die Bewilligung für den Abbruch des Gewerbegebäudes sowie für den Neubau des Wohn- und Gewerbegebäudes, 002. _____, Freienbach, wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
3. Für die Unterschreitung des Waldabstands, die Unterschreitung des Strassenabstands und für das Parkplatzdefizit wird je eine Ausnahmegewilligung erteilt.

[4.-10. Nebenbestimmungen und Auflagen, Eröffnung des Gesamtentscheids, Abbruchbewilligung, Baufreigabe, Beiträge und Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung].

B. A. _____ erhob dagegen Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Schwyz. Er liess folgende Rechtsbegehren stellen:

1. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 178 vom 29.05.2024 sei inkl. Gesamtentscheid des Amts für Raumentwicklung vom 14.05.2024 vollumfänglich aufzuheben, und die Baubewilligung für das Bauprojekt: Abbruch Gewerbegebäude und Neubau Wohn- und Gewerbegebäude, (...), Freienbach, KTN 002. _____ sei zu verweigern, soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Aufgrund dieser Beschwerde eröffnete der Regierungsrat das Verfahren VB 144/2024. Er lud die Korporation F. _____ als Eigentümerin des Grundstücks KTN 002. _____ in das Beschwerdeverfahren bei und entschied mit Beschluss (RRB) Nr. 776/2024 vom 22. Oktober 2024 (Versand: 29.10.2024) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.

[3.-6. Kosten- und Entschädigungen, Rechtsmittelbelehrung, Zustellungen].

C. Mit Eingabe vom 26. November 2024 (Postaufgabe: gleichentags) reicht A. _____ dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den RRB-Nr. 776/2024 vom 22. Oktober 2024 ein (VG-act. 1). Er stellt folgende Anträge:

1. Der regierungsrätliche Beschluss Nr. 776/2024 (Beschwerdeentscheid VB 144/2024) vom 22.10.2024 sei vollumfänglich aufzuheben, und die Baubewilligung für das Bauprojekt: Abbruch Gewerbegebäude und Neubau Wohn- und Gewerbegebäude, (...), Freienbach, KTN 002. _____ sei zu verweigern, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor Verwaltungsgericht und Regierungsrat zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen.

Der Regierungsrat (VG-act. 6), das ARE (VG-act. 5) und die D. _____ AG (Beschwerdegegnerin; VG-act. 13) beantragen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Freienbach schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist (VG-act. 11). Soweit sie sich im weiteren Verfahrenslauf nochmals äussern, halten die Verfahrensbeteiligten an ihren Anträgen in der Replik (VG-act. 19), der Duplik (VG-act. 22 [Beschwerdegegnerin]; VG-act. 23 [Gemeinderat Freienbach]) bzw. der Triplik (VG-act. 28) fest. Die Korporation F. _____ (Beigeladene) liess sich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks KTN Nr. 003. _____ in Freienbach. Als Eigentümer dieses Grundstücks ist er zudem Berechtigter eines dinglichen Fuss- und Fahrwegrechts auf dem Strassengrundstück KTN 004. _____ in Freienbach, das entlang des Baugrundstücks der Beschwerdegegnerin führt und der Erschliessung seines Grundstücks dient. Vor diesem Hintergrund ist der Beschwerdeführer - als im vorinstanzlichen Verfahren un-

terlegen Partei - zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht berechtigt (vgl. § 82 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987 i.V.m. § 37 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (vgl. § 27 Abs. 1 VRP) geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Der Beschwerdeführer rügt in verschiedener Hinsicht eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 21 Abs. 2 VRP (vgl. Beschwerde vom 26.11.2024, S. 6 Rz. 15, S. 8 Rz. 23, S. 14 Rz. 45, S. 16 Rz. 55 und S. 20 Rz. 67). Er macht im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe sich nicht mit sämtlichen seiner Vorbringen auseinandergesetzt. Die Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ist formeller Natur und ist vorab zu beurteilen (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.2; Urteil BGer 1C_697/2021 vom 11.6.2024 E. 4).

1.2.1 Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 bzw. § 21 Abs. 2 VRP verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. VGE III 2025 3 vom 28.7.2025 E. 3.2 m.H. auf BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

1.2.2 Mit seinen Vorbringen überspannt der Beschwerdeführer die Anforderungen, die der Anspruch auf rechtliches Gehör an die Rechtsmittelinstanzen stellt. Dass sich der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid nicht mit jedem einzelnen seiner Kritikpunkte ausdrücklich befasst hat, mag zutreffen. Allerdings hat sich der Regierungsrat ausführlich zu den Gründen geäußert, die ihn zur Abweisung der Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren bewogen haben. Seine Entscheidungsgründe gehen aus dem angefochtenen Entscheid in hinreichender Deutlichkeit und Ausführlichkeit hervor. Gestützt auf die Begründung des angefochtenen Entscheids war es dem Beschwerdeführer sodann ohne weiteres möglich, dessen Tragweite zu erkennen und sich in sachgerechter Weise beim Verwaltungsgericht zu beschweren. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

1.3 Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins, um die aktuellen Verkehrsverhältnisse auf dem G._____weg und die drohenden Gefahren aufzuzeigen, die seiner Auffassung nach durch das Bauprojekt drohen.

1.3.1 Das Verwaltungsgericht ermittelt den für den Entscheid erheblichen Sachverhalt von Amtes wegen und erhebt die erforderlichen Beweise (vgl. § 18 Abs. 1 VRP). Als Beweismittel kommt auch ein Augenschein in Frage (vgl. § 24 Abs. 1 lit. d VRP). Ein Augenschein ist namentlich geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreites beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Erscheint der Sachverhalt hinreichend ermittelt, auch wenn nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft wurden, und versprechen zusätzliche Abklärungen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, so rechtfertigt es sich, auf weitere Untersuchungen zu verzichten (sog. antizipierte Beweiswürdigung, vgl. VGE III 2021 130 vom 28.7.2021 E. 2.2). Daher liegt weder eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes (vgl. § 18 VRP) noch des rechtlichen Gehörs vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. VGE III 2021 130 vom 28.7.2021 E. 2.2 m.H. auf BGE 136 I 229 E. 5.3).

1.3.2 Vorliegend stellen die aktenkundigen Unterlagen sowie die im webGIS öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Kantons (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.4) eine hinreichende Entscheidungsgrundlage dar. Allenfalls relevante metrische Angaben lassen sich den Plänen und den Geobasisdaten entnehmen. Tatsächliche Verhältnisse, welche eine erst geplante Baute betreffen, lassen sich zudem nicht besser erstellen als sich diese aus den Planunterlagen (sowie allfälligen Visualisierungen) ergeben. Von einem Augenschein ist daher abzusehen.

2. Das geplante Wohn- und Gewerbegebäude unterschreitet den Waldabstand. Dafür hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Amts für Wald und Natur (AWN) die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt (vgl. § 73 i.V.m. § 76 Abs. 3 PBG i.V.m. § 47 Abs. 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung von verschiedenen materiellrechtlichen Bestimmungen (insbesondere Art. 30 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Freienbach [BauR] vom 28.11.1993 [genehmigt mit RRB-Nr. 557 vom 29.3.1994] sowie § 67 Abs. 1, § 72 und § 73 PBG).

2.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Die ausnahmsweise Unterschreitung des Waldabstands setzt überwiegende öffentliche Interessen voraus (vgl. Botschaft vom 21.5.2014 zur Änderung des Bundesgesetzes über den Wald, BBI 2014, S. 4909 ff. S. 4924 [Botschaft Änderung WaG]; VGE III 2022 49 E. 4.1; III 2017 60 E. 2.1; Urteil BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025 E. 3.2 [Gestaltungsplan "I. _____", Wollerau]).

2.1.1 Der Regelung von Art. 17 WaG liegen sowohl baupolizeiliche als auch forstrechtliche Überlegungen zugrunde. Der Waldabstand hat zum Ziel, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Walds ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen (Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion des Waldes; vgl. Art. 1 lit. c WaG; BGE 119 Ia 113 E. 5; Norer, Kommentar zum Waldgesetz, Art. 1 WaG N 24 ff.). Wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Werts und angesichts ihrer vermehrten Gefährdung besonders zu schützen sind Waldränder. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes. Dabei ist der Waldrand für die Qualität des Waldes wesentlich (BGE 135 II 30 [nicht publ. E. 2.4]; 113 Ib 403 E. 4c/aa; Urteile BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025 E. 3.2 [Gestaltungsplan "I. _____", Wollerau]; VGE III 2022 49 vom 11.8.2022 E. 4.1; III 2017 60 vom 28.8.2017 E. 2.1). Das Interesse an der Walderhaltung (mitsamt Waldrand) besteht dabei abstrakt, d.h. ohne Rücksicht auf Zustand, Wert und Funktion des konkret in Frage stehenden Waldes (vgl. BGE 117 Ib 325 E. 2; Urteile BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025 E. 5.3 [Gestaltungsplan "I. _____", Wollerau]; 1C_153/2021 vom 12.4.2022 E. 4.5).

2.1.2 Im Sinne von Art. 17 Abs. 2 WaG angemessen ist der Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Waldrand, wenn er den Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, die durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt würden (vgl. Urteile BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025 E. 3.2 [Gestaltungsplan "I. _____", Wollerau]; 1C_620/2023 vom 17.1.2025 E. 5.1.1; VGE III 2022 49 vom 11.8.2022 E. 4.1; III 2017 60 vom 28.8.2017 E. 2.1). Der bundesrechtliche Minimalabstand nach Art. 17 Abs. 1 WaG

wird unterschritten, wenn ein Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Waldfunktionen zeitigt. Ob der Waldabstand angemessen ist, hängt dabei wesentlich von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab (Art der Waldvegetation, Exposition, Topografie). Da die kantonalen Bestimmungen über einen minimalen Waldabstand von Bauten und Anlagen variieren, wurde auf eine bundesrechtliche Regelung zum Mindestabstand verzichtet. In der Regel sollte dieser allerdings 15 m nicht unterschreiten (vgl. BGE 135 II 30 [nicht publ. E. 2.4]; Urteile BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015 E. 2.1; 1C_288/2012 vom 24.6.2013 E. 6.2; VGE III 2022 49 vom 11.8.2022 E. 4.1; III 2017 60 vom 28.8.2017 E. 2.1; zum Ganzen auch Botschaft vom 29.6.1998 zum Waldgesetz, BBl 1998 III S. 173 ff., S. 198).

2.1.3 Im kantonalen Recht bestimmt § 67 Abs. 1 PBG, dass Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten haben. Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig (Abs. 2). Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der Stockgrenze, die im Waldfeststellungsverfahren vermessen wurde (§ 35 Abs. 2 PBV). Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen (§ 73 Abs. 1 PBG), insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG). Bewilligungsbehörde ist grundsätzlich der Gemeinderat (§ 76 Abs. 1 PBG). Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes (§ 76 Abs. 3 PBG). Gemäss § 47 Abs. 2 PBV wird über die Zustimmung zu Ausnahmen im Sinne von § 76 Abs. 3 PBG mit der kantonalen Baubewilligung entschieden. Zu Ausnahmen vom Waldabstand nimmt das AWN Stellung (vgl. § 47 Abs. 3 PBV; vgl. zum Ganzen VGE III 2022 49 vom 11.8.2022 E. 4.3.1; III 2017 60 vom 28.8.2017 E. 2.2 und E. 2.3.1).

2.1.4 Unter dem Vorbehalt abweichender kantonalen Bestimmungen gelten die kantonalen Bauvorschriften in allen Gemeinden als Mindestvorschriften (§ 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben (§ 52 Abs. 2 PBG). In Art. 30 Abs. 1 BauR hat die Gemeinde Freienbach den kantonalen Mindestabstand von § 67 Abs. 1 PBG so-

wie die Ausnahmen gemäss § 67 Abs. 2 PBG übernommen. Die Abstandsvorschriften der Gemeinde Freienbach gehen mithin nicht über jene des Kantons hinaus. Entsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Ausnahmegewilligungen nach den kantonalen Mindestvorschriften (vgl. § 52 Abs. 1 PBG), die ihrerseits den Rahmen des Bundesrechts zu beachten haben (vgl. Art. 49 Abs. 1 BV; § 26 Abs. 2 VRP; Urteil BGer 1C_18/2018 vom 20.11.2018 E. 2.2).

2.2 Die Standpunkte der Parteien können, soweit hier interessierend, wie folgt zusammengefasst werden.

2.2.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, dass

- das geplante Gebäude oberirdisch einen Waldabstand von lediglich vier bis acht Metern einhalte und die Rampe der Tiefgarage direkt an die Waldgrenze geführt werde, sich aber bereits das heute bestehende Gebäude praktisch komplett innerhalb des Waldabstands befinde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.2);
- die bestehenden Bauten Bestandesschutz geniessen würden, im bisherigen Umfang sowie an gleicher Stelle abgebrochen und wiederaufgebaut werden könnten und das Baugesuch unter diesem Blickwinkel zu beurteilen sei (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.2);
- das bestehende Gebäude auf dem Grundstück KTN 002. _____ eine Fläche von 515m² und das projektierte Gebäude einen "Fussabdruck" von ca. 555m² aufweise, mithin bloss eine massvolle Erweiterung vorliege;
- das geplante Gebäude die Situation mit Bezug auf den Waldabstand im Südosten und Osten verbessern, im Westen hingegen eher eine Verschärfung eintreten würde und entsprechend eine Ausnahmegewilligung erforderlich sei (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3);
- die Gewerbe- bzw. Wohn- und Gewerbezone am J. _____ berg und beim Steinbruch in Freienbach eng mit der Waldgrenze verzahnt sei, die asphaltierten Flächen bei sämtlichen Grundstücken im hier interessierenden Bereich fast bis an die Stockgrenze reichen würden, dem Waldabstand insoweit keine massgebliche Bedeutung mehr zukomme und das Baugrundstück ohne eine Ausnahmegewilligung nicht zweckmässig überbaut werden könne (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.4);
- das AWN die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstands mit ausserordentlichen örtlichen Verhältnisse begründe, der Tiefgaragenzufahrt die Funktion einer Erschliessung zukomme und der Wald zwar als Schutzwald kategorisiert sei, er diese Funktion aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Steil-

wände des ehemaligen Steinbruchs) jedoch nicht erfüllen könne (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.5);

- dem Waldabstand im hier interessierenden Bereich keine massgebliche Bedeutung mehr zukomme und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Wald mit Blick auf die bestehenden grossflächigen Überbauungen daher von untergeordneter Bedeutung seien und die Situation im Vergleich zum heutigen Zustand insgesamt verbessert werde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.7);
- der Erteilung der Ausnahmegewilligung keine gewichtigen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstünden, bei Verweigerung der Ausnahmegewilligung aber eine unzumutbare Härte für die Beschwerdegegnerin resultieren würde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.7); und
- die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung nicht nur aus forstrechtlicher Sicht keinen Sinn machen, sondern mit Blick auf die Situation auf den Nachbargrundstücken wohl auch gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen würde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.7).

2.2.2 Der Beschwerdeführer wendet dagegen im Wesentlichen ein, dass

- der Regierungsrat das Baugesuch unter dem Blickwinkel der Bestandesgarantie beurteilt habe und dies nicht zulässig sei, weil der geplante Neubau einen deutlich grösseren Umfang als der Altbau habe. Entsprechend hätte der Regierungsrat prüfen müssen, ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne (Beschwerde, Rz. 32 ff.);
- die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht erfüllt seien; insbesondere seien weder Abklärungen zu Alternativvarianten noch ein Bedarfsnachweis für die Vergrösserung der bisherigen Fläche oder des Gebäudemangfs eingereicht worden (vgl. Beschwerde, Rz. 37 ff.);
- die Richtlinie des AWN über den Waldabstand einer Erteilung der Baubewilligung entgegenstünden. Insbesondere würden einzelne Anbauten ohne Bewilligung geduldet, weshalb kein Rechtsanspruch auf fortdauernde Rechtsverletzung bestehe, und diene die Ausnahmegewilligung nur dazu, für die Bauherrschaft das Optimum herauszuholen (vgl. Beschwerde, Rz. 41 ff.);
- die Erteilung der Ausnahmegewilligung mit öffentlichen Interessen unvereinbar sei, selbst wenn von besonderen Verhältnissen im Sinne von § 73 PBG auszugehen wäre. Die Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid seien völlig unzureichend. Weder sei der Nachweis durch die Bauherrschaft erbracht, dass sie auf ein massiv grösseres Volumen angewiesen sei, noch hätten sich die Bewilligungs- bzw. Rechtsmittelinstanzen substantiiert mit den Grün-

den für die Verletzung der Abstandsvorschriften auseinandergesetzt (vgl. Beschwerde, Rz. 42 ff.);

- die Bauherrschaft nicht begründe, aus welchen Gründen man sich aus mehreren Alternativen für die streitgegenständliche Projektvariante entschieden habe, wobei eine Prüfung verschiedener Projektvarianten ohnehin nicht belegt sei (vgl. Replik, Rz. 12 ff.);
- auf die Anwendung der Richtlinie Waldabstand hier offensichtlich komplett verzichtet worden sei, was einen krassen Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot darstelle. Sinn und Zweck der Waldabstandslinie würden völlig verloren gehen, wenn wie hier Ausnahmen gewährt würden, die über die Mindestvorgaben des AWN für Ausnahmegewilligungen hinausgingen (vgl. Replik, Rz. 15 ff.);
- die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht nach den verschiedenen Gebäudeseiten differenziere, obwohl diese für unterschiedliche Nutzungen vorgesehen und unterschiedliche Abstände zum Waldrand vorsehen würden (vgl. Replik, Rz. 15 ff.).

2.3 Der massgebliche Sachverhalt bezüglich des Baugrundstücks präsentiert sich dem Verwaltungsgericht wie folgt:

- Das Grundstück KTN 002. _____ im Halte von 1'719 m² umfasst im Wesentlichen die Sohle eines ehemaligen Steinbruchs am nordöstlichen Hang des J. _____ bergs. Der J. _____ berg fällt von der südwestlichen Ecke (Oberkante [OK]) des ehemaligen Steinbruchs von ca. 455 m.ü.M. auf ca. 410 m.ü.M. ab, in nordwestlicher Richtung auf einer Distanz von ca. 80 m und in nordöstlicher Richtung auf einer Distanz von ca. 115 m. Bis auf einen kleinen Fortsatz im Nordwesten hat das Grundstück im Wesentlichen die Form eines Vierecks. Die westlichen, südlichen und östlichen Seiten des Grundstücks sind von den Steilwänden des ehemaligen Steinbruchs eingefasst (vgl. auch Sachverhalt, lit. A).
- Eine Fläche von 1'403 m² des Grundstücks ist der Gewerbezone (G) zugewiesen (vgl. webGIS, Geokategorie "Nutzungsplanung kommunal"). Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Betriebe des Gewerbes, der Kleinindustrie sowie der Handels- und Dienstleistungsbranchen bestimmt (vgl. Art. 43 Abs. 1 BauR).
- Die Waldgrenze verläuft an der westlichen Seite des Grundstücks im Abstand von rund 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Im südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks verläuft die Waldgrenze teilweise auf dem Grundstück oder unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze. Der Bereich des Grundstücks, in dem der Normalabstand zur Waldgrenze unterschritten wird, weist eine Fläche

von insgesamt 1'214m² auf, was einem Anteil von 70.6% der gesamten Grundstücksfläche entspricht.

- Durch die steilen und felsigen Abschlüsse des Baugrundstücks ist der Wald im Westen und Osten klar abgegrenzt. Dabei liegt der Wald oberhalb des Baugrunds. Dies gilt im Grundsatz auch für den Wald im Süden. Zusätzlich ist dort zu berücksichtigen, dass sich am Fuss der dortigen Felswand eine mindestens zwei Meter breite, künstlich geschaffene und mit Gestrüpp bewachsene Berme befindet. In nördlicher Richtung angrenzend folgt eine rund 10 m breite Böschung mit Jungwuchs bis Stangenholz, an die eine ebene Fläche von rund 5-8 m Breite anschliesst (vgl. GRB Nr. 178, E. 6 S. 13; RR-act. II/Fachbericht gravitative Naturgefahren vom 12.1.2024, Ziff. 2 S. 5, Ziff. 3.4.1 S. 8 f.). Der Boden ist geringmächtig; darunter folgt unmittelbar der Fels (vgl. RR-act. II/ Fachbericht gravitative Naturgefahren vom 12.1.2024, Ziff. 3.4.1 S. 8). Die Bewirtschaftung des Waldes muss aufgrund der Steilwände von der Waldseite her erfolgen (vgl. GRB Nr. 178, E. 6 S. 13;).

Gemäss dem regionalen Waldplan erfüllt der Wald im Westen, Süden und Osten des Baugrundstücks vornehmlich eine Schutzfunktion. Im übrigen Bereich der Bewaldung auf dem J. _____ berg steht die Holzproduktion im Vordergrund. Beim regionalen Waldplan handelt es sich um ein behördenverbindliches Planungsinstrument im Sinne von Art. 20 Abs. 2 WaG (vgl. § 9 Abs. 1 und Abs. 2 des Kantonalen Waldgesetzes [KWaG; SRSZ 313.110] vom 21.10.1998). Der regionale Waldplan zeigt nach Massgabe von Art. 20 Abs. 2 WaG die Waldfunktionen und deren Gewichtung sowie die langfristigen Zielsetzungen für die Waldentwicklung auf.

- Der südliche Bereich des Grundstücks ist durch Sturzprozesse erheblich gefährdet (Gefahrenzone rot). Diese Gefahrenzone geht in nördlicher Richtung in einen Bereich mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau) und alsdann in einen Bereich mit geringer sowie einen Bereich mit Restgefährdung (Gefahrenzone gelb/schraffiert) über.

Bezüglich der bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück zeigt sich folgende Situation:

- Die bestehende Hauptbaute auf dem Grundstück KTN 002. _____ weist eine Fläche ("Fussabdruck") von rund 516m² auf (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3). Darin nicht berücksichtigt ist soweit ersichtlich die Fläche von Nebengebäuden. Einzelne Anbauten werden heute ohne Bewilligung geduldet (vgl. GRB Nr. 178, Sachverhalt lit. A).

- Die bestehenden Gebäude befinden sich weitgehend innerhalb des Waldabstands. Die bestehende Hauptbaute hält gegen Süden einen Waldabstand von knapp 5 m ein. Im Südwesten und Westen sind es rund 10 bis 11 m (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3). Im Süden und Osten befinden sich die Nebenbauten teilweise innerhalb der Wald- bzw. punktuell sogar innerhalb der Stockgrenze (vgl. Abbildung 2 unten).
- Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren bestehen heute nicht. Der Zugang zum südlichen Bereich, der sich in der roten Gefahrenzone befindet, ist ungehindert möglich (vgl. GRB Nr. 178, Sachverhalt lit. A).
- Im heutigen Zustand finden teilweise lärmintensive Arbeiten im Aussenraum statt (vgl. GRB Nr. 178, E. 6 S. 13). Zudem werden teilweise Gegenstände im Aussenraum gelagert (vgl. RR-act. II/Fachbericht gravitative Naturgefahren vom 12.1.2024, Ziff. 2 S. 5, Ziff. 3.3 S. 7 und Ziff. 3.4 S. 7 ff.).

In Bezug auf den geplanten Neubau geht das Verwaltungsgericht, soweit hier interessierend, von folgendem Sachverhalt aus:

- Das projektierte Wohn- und Gewerbegebäude weist eine Fläche ("Fussabdruck") von 555 m² auf. Dies entspricht rund 40% der gesamten Grundstücksfläche (vgl. GRB Nr. 178 E. 6 S. 13). Im Süden und Westen hält das geplante Gebäude bis auf punktuelle Unterschreitungen einen Waldabstand von 8m ein. Mit Ausnahme der Rampe für die Tiefgarage, die an die Waldgrenze herangeführt wird, beträgt der Abstand des Wohn- und Gewerbegebäudes zur Waldgrenze im Osten 4 m (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3).
- Vor der Baufreigabe müssen die Objektschutzmassnahmen (insbesondere Steinschlagschutznetze, Schutznetzabdeckung im Westteil) getroffen werden. Diese schützen das Gebäudeinnere und die sich darin befindenden Personen bis zu einem 300-jährlichen Ereignis gegen Sturzprozesse (vgl. RR-act. II/Fachbericht gravitative Naturgefahren vom 12.1.2024, Ziff. 5 S. 13).
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, im Süden und Osten des Baugrundstücks eine Renaturierung auszuführen, wobei die bestehenden Bauten sowie Beläge entfernt werden und eine Begrünung erfolgen muss (vgl. GRB Nr. 178 E. 6 S. 13). Dies ist mittels Auflage sichergestellt (vgl. GRB Nr. 178, Beschluss-Ziff. 4.2).
- Aufgrund der Topografie schränkt das geplante Wohn- und Gewerbegebäude die Besonnung des umliegenden Waldes nicht ein. Weiter zu beachten ist, dass heute im Freien stattfindende, teilweise lärmintensive Arbeiten künftig im Gebäudeinnern vorgenommen werden können (vgl. GRB Nr. 178 E. 6 S. 12).

2.4 Umstritten ist, ob der Beschwerdegegnerin für die Unterschreitung des Waldabstands zu Recht eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 17 Abs. 3 WaG und § 73 PBG erteilt wurde.

2.4.1 Das kantonale Recht setzt für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung besondere Verhältnisse voraus (vgl. § 73 Abs. 1 PBG sowie oben, E. 2.1.3). Die Ausnahmegewilligung stellt dabei im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden (vgl. BGE 112 Ib 51 E. 5; Urteile BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4.3; 1C_147/2019 vom 1.11.2019 E. 6.2; VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 7. Aufl. 2022, S. 383). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, auf welche die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht zugeschnitten sind. Ein Härtefall liegt vor, wenn die strikte Anwendung einer Norm zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen würde. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass besondere Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (vgl. BGE 112 Ib 51 E. 5; Urteile BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4.3; 1C_147/2019 vom 1.11.2019 E. 6.2; VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5).

2.4.2 Ob besondere Voraussetzungen vorliegen, die eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, ist eine Rechtsfrage, die der freien Überprüfung des Verwaltungsgewichts unterliegt (vgl. VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG ist dabei mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Somit ist anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituation gegeben ist (VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.). Auf jeden Fall muss die Ausnahmeregelung dem Gesetz oder zumindest den vom Gesetz verfolgten Zielen dienen: Die Ausnahmegewilligung muss es ermöglichen, eine Lösung zu finden, die der mutmasslichen Absicht des Gesetzgebers entspricht, wenn er mit dem konkreten Fall konfrontiert worden wäre. Die Gewährung einer Ausnahmeregelung impliziert eine Ausnahmesituation und kann nicht zur Regel werden, andernfalls würde die für die Erteilung von Baugewilligungen zuständige Behörde den kantonalen oder kommunalen Ge-

setzgeber durch ihre abweichende Praxis ersetzen. Es geht um ein Gleichgewicht zwischen den öffentlichen und privaten Interessen Dritter an der Einhaltung der Bestimmungen, von denen abzuweichen wäre, und den Interessen des privaten Eigentümers an der Gewährung einer Ausnahmeregelung. Rein wirtschaftliche Gründe oder die Absicht, die beste architektonische Lösung oder eine optimale Landnutzung zu erreichen, reichen für sich allein nicht aus, um eine Ausnahmeregelung zu rechtfertigen (vgl. zum Ganzen: BGE 117 Ia 141 E. 4; 112 Ib 51 E. 5; Urteile BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4.3; 1C_147/2019 vom 1.11.2019 E. 6.2; 1C_279/2018 vom 17.12.2018 E. 4.1.3; je mit Hinweisen). Der Zweck einer Ausnahmewilligung besteht demnach nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5).

2.4.3 Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmewilligung zu bejahen, so ist bei deren Erteilung weiter abzuklären, von welchen gesetzlichen Bestimmungen abzuweichen ist, um der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen (vgl. VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5). Bei der Beurteilung der von einer Vorinstanz getroffenen Ausnahmeregelung auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Unterschied zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (vgl. VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 5.4.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

2.5 Nach dem Dargelegten ist hier vorab zu prüfen, ob besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG vorliegen. Soweit das zutrifft, ist weiter der Frage nachzugehen, ob und inwieweit die öffentlichen und privaten Interessen an einer Realisierung des strittigen Bauprojekts von grösserem Gewicht sind als das waldrechtliche Anliegen an einer Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands (vgl. dazu unten, E. 2.6).

2.5.1 Im Hinblick auf das Vorliegen besonderer Verhältnisse betonte der Gemeinderat, dass sich das Baugrundstück weitgehend innerhalb des Waldabstands befinde. Eine zweckmässige Bebauung sei daher nicht möglich, ohne den Waldabstand zu unterschreiten (vgl. GRB Nr. 178/2024 E. 6 S. 13). Mit dieser Begründung stimmte auch das AWN dem Beschluss des Gemeinderats zu (vgl. Gesamtscheid ARE, Ziff. II.4 S. 5 f. und Ziff. III.2 lit. c). Der Regierungsrat machte sich die-

sen Standpunkt im angefochtenen Entscheid zu eigen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.1) und erwog zudem, am J. _____berg und beim Steinbruch in Freienbach seien die Gewerbe- bzw. die Wohn- und Gewerbezone generell eng mit der Waldgrenze verzahnt. Für die Beschwerdegegnerin würde eine unzumutbare Härte resultieren, "wenn lediglich auf ihrem Grundstück der Waldabstand eingehalten werden müsste" (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.4 und E. 5.7). Ausserdem könne sich die Baugesuchstellerin für die bestehenden Bauten auf die Besitzstandsgarantie gemäss § 72 PBG berufen. Der Neubau würde im Vergleich zum heutigen Zustand eine Verbesserung der Situation herbeiführen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.2 und E. 5.7).

2.5.2 Die Kritik des Beschwerdeführers an diesen Erwägungen ist nicht durchwegs unbegründet: Dass der Waldabstand im Gebiet am J. _____berg nach der Darstellung der Vorinstanz generell nicht vollständig eingehalten werde, vermag für das Baugrundstück nicht ohne Weiteres besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 PBG zu begründen (vgl. Beschwerde, Rz. 44). Eine besondere Härte zum Nachteil der Beschwerdegegnerin könnte auf dieser Grundlage allenfalls resultieren, wenn die generelle Unterschreitung der Waldabstände auf den benachbarten Grundstücken auf rechtmässigen Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 17 Abs. 3 WaG i.V.m. § 73 PBG beruht und auf dem Baugrundstück eine in allen Teilen vergleichbare Situation herrschen würde. Hier ist indes weder das eine noch das andere geltend gemacht oder ersichtlich. Das Vorliegen einer Baulücke, die nach der Praxis des AWN besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 PBG begründen kann, ist damit ebenfalls nicht erstellt (vgl. AWN, Richtlinie Waldabstand, Version 9.11.2023 [Richtlinie Waldabstand], Ziff. 4.1). Insoweit greift die Begründung im angefochtenen Entscheid zu kurz.

2.5.3 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG aber gleichwohl zu bejahen. Nach der Praxis des AWN, die vom Beschwerdeführer nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird, können besondere Verhältnisse vorliegen, wenn die angemessene Überbauung eines eingezonten und bereits parzellierten Grundstücks nicht mehr möglich ist, falls die Waldabstandsvorschriften in vollem Umfang eingehalten werden müssen. Hier befindet sich das Baugrundstück gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Freienbach zum grössten Teil in der Gewerbezone (G). Gründe, die eine vorfrageweise Überprüfung dieser nutzungsplanerischen Festlegung im vorliegenden Verfahren zulassen würden (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.3, VGE III 2023 21 vom 4.7.2023 E. 4.1.5), sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Die Zuweisung des Baugrundstücks zur Gewerbezone ist im verwaltungsgerichtlichen Verfahren daher nicht in Frage zu stellen. Sie bildet entsprechend

Massstab zur Beurteilung, ob besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG vorliegen. Dies ist hier der Fall: Von der in der Gewerbezone (G) liegenden Fläche des Baugrundstücks von 1'403 m² könnte bei einer vollumfänglichen Beachtung des gesetzlichen Normalabstands zum Wald (vgl. § 67 Abs. 1 PBG) eine Fläche von rund 190 m² überbaut werden. Eine zonenkonforme Nutzung des Grundstücks wäre bei dieser Ausgangslage offenkundig nicht in sinnvoller Weise möglich. Zudem zeigen die nachstehenden Erwägungen, dass das Bauvorhaben im Verhältnis zum gegenwärtigen Zustand eine bessere Lösung darstellt (vgl. unten, E. 2.6.4 f.). Somit liegen besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. a PBG vor (vgl. VGE III 2022 49 vom 11.8.2022 E. 4.4.4; Urteil BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4.4) und ist zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von den Waldabstandsvorschriften erfüllt sind.

2.6 Neben besonderen Verhältnissen setzt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von den waldrechtlichen Normalabständen wichtige Gründe voraus, die mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind und keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (vgl. Art. 17 Abs. 3 WaG; § 73 Abs. 2 PBG; E. 2.1 und E. 2.1.3 hiervor).

2.6.1 Dass die Unterschreitung des Mindestabstands wichtige Gründe voraussetzt, ergibt sich aus dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 3 WaG klar (vgl. auch Urteil 1C_282/2021 vom 10.6.2022 E. 6.2 und E. 6.4). Insofern greift die Begründung im angefochtenen Entscheid zu kurz, wonach der Ausnahmegewilligung "keine gewichtigen öffentlichen Interessen" entgegenstünden und "wesentliche nachbarliche Interessen" nicht verletzt würden (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.7). Neben wichtigen Gründen setzt eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 17 Abs. 3 WaG i.V.m. § 73 Abs. 2 PBG ausserdem eine Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen voraus (vgl. E. 2.4.2 hiervor; BGE 99 Ia 126 E. 7a; Urteil BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020 E. 4.3; Botschaft Änderung WaG, BBl 2014 4909 ff. S. 4924; Kaufmann, in: BR 2024 S. 248, Nr. 477). Die gegen eine Erteilung der Ausnahmegewilligung in Betracht fallenden Interessen sind dabei im Wesentlichen anhand der Zielsetzungen jener Bestimmung zu ermitteln, von der ausnahmsweise abgewichen werden soll (vgl. Lanter, in: FHB Öffentliches Baurecht, S. 254 Rz. 3.509; Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 26-27 N. 7a).

2.6.2 Mit der hier umstrittenen Ausnahmegewilligung soll vom Mindestabstand i.S.v. Art. 17 Abs. 2 WaG bzw. § 67 Abs. 1 PBG abgewichen werden. Die Bestimmungen dienen der Erhaltung der Waldfunktionen, d.h. der Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion des Waldes (vgl. Art. 1 lit. c WaG; E. 2.1 hiervor). Ein öffentliches

Interesse an der Erhaltung dieser Waldfunktionen besteht dabei grundsätzlich abstrakt (vgl. E. 2.1.1 hiervor) und spricht gegen die Erteilung der fraglichen Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands (vgl. VGE III 2016 28 vom 21.12.2016 E. 11.6). Zur Gewichtung dieses öffentlichen Interesses an der Einhaltung des Mindestabstands gemäss § 67 Abs. 1 PBG ist jedoch auf die konkreten Verhältnisse abzustellen (vgl. E. 2.1.2 hiervor). Dabei zeigt sich folgendes Bild:

- Schutzfunktion

Laut dem regionalen Waldplan erfüllt der Wald im Westen, Süden und Osten des Baugrundstücks vorrangig eine Schutzfunktion. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion in diesem Bereich die Nutz- und Wohlfahrtsfunktion des Waldes überwiegt. Über die tatsächliche Schutzwirkung des Waldes ist damit indes noch nichts gesagt. Nach Einschätzung des AWN kann der Wald aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Steilwände des ehemaligen Steinbruchs, Felsüberhänge), des felsigen Untergrunds und der geringen Stammdurchmesser keine bzw. bloss eine geringfügige Schutzwirkung entfalten (vgl. Stellungnahme ARE vom 29.11.2024 [VG-act. 5]; Stellungnahme ARE vom 19.7.2024 [RR-act. III/1]). Diese Einschätzung wird bestätigt durch den Fachbericht gravitative Naturgefahren (vgl. RR-act. II/Fachbericht gravitative Naturgefahren vom 12.1.2024, Ziff. 3.4.1 S. 7 ff.). Eine massgebliche Schutzfunktion kommt dem Wald im hier betroffenen Bereich demnach nicht zu. Dass der Schutzfunktion gemäss dem regionalen Waldplan gleichwohl der Vorrang vor seiner Nutz- und Wohlfahrtsfunktion zukommt, deutet darauf hin, dass der Wald im fraglichen Perimeter auch bezüglich dieser weiteren Funktionen keine grosse Wirkung entfaltet.

Unter dem Titel der Schutzfunktion ist weiter zu berücksichtigen, inwieweit der Waldabstand den Schutz des Menschen und von Sachwerten vor negativen Auswirkungen, die vom Wald selbst ausgehen, zu bewirken vermag (vgl. Richtlinie Waldabstand, S. 3). Auch diesbezüglich zeigt sich bloss eine geringe Schutzwirkung: Im Süden des Baugrundstücks ist lediglich Jungwuchs bis Stangenholz vorhanden. Eine massgebliche Gefährdung für Menschen oder Sachwerte geht davon nicht aus. Da der Boden eine geringe Mächtigkeit aufweist, ist auch nicht davon auszugehen, dass der Bewuchs stark zunehmen könnte. Eine im Vergleich dazu grössere Gefährdung dürfte demgegenüber vom Bewuchs oberhalb der Steilwände ausgehen. Diese wird bis zu einem gewissen Grad auch durch die vorgesehenen Objektschutzmassnahmen verringert.

- Nutzfunktion

Die Nutzfunktion des Waldes bezieht sich auf die Nutzung des Rohstoffes Holz (vgl. Norer, Kommentar zum Waldgesetz, Art. 1 WaG N. 36; Richtlinie Wald-

abstand, S. 3). Dem Waldabstand kommt auf dem Baugrundstück diesbezüglich keine Bedeutung zu: Aufgrund der Steilwände befindet sich der Wald über weite Strecken deutlich oberhalb des Baugrundstücks und ist vom Baugrundstück nicht zugänglich. Auch die Bewirtschaftung muss von der Waldseite her erfolgen. Einzig im Süden des Baugrundstücks befindet sich auf der Sohle des früheren Steinbruchs eine als Wald klassifizierte Fläche, die vom Baugrundstück her zugänglich ist. Eine Nutzfunktion kommt dieser Fläche soweit ersichtlich indes nicht zu, zumal es sich lediglich um Jungwuchs bis Stangenholz auf geringmächtigem Boden handelt. Zudem wird diese Fläche auch bei einer Realisierung des Bauprojekts für allfällige Nutzungen zugänglich bleiben.

- Wohlfahrtsfunktion

Mit der Wohlfahrtsfunktion des Waldes ist seine Bedeutung für den Menschen als Erholungsraum, die Landschaft sowie den Schutz vor Umwelteinflüssen, von Wasservorräten und wildlebende Tiere sowie einheimische Pflanzen angesprochen (vgl. Norer, a.a.O., Art. 1 WaG N 31, m.H. auf BGE 124 II 85 E. 3d/bb; Urteil BGer 1C_118/2019 vom 19.7.2019 E. 9.5). Dass der Wohlfahrtsfunktion des Waldes im hier fraglichen Perimeter eine mehr als durchschnittliche Bedeutung zukommen könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Dabei fällt insbesondere ins Gewicht, dass dem Wald gemäss dem regionalen Waldplan vorrangig eine Nutzfunktion zukommt, soweit er nicht unmittelbar den früheren Steinbruch umschliesst. Die Wohlfahrtsfunktion des Waldes steht mithin auch ausserhalb der direkten Umgebung des Baugrundstücks nicht im Vordergrund. Sodann bilden die Felswände jedenfalls im Osten und Westen im Sinne eines vorbestehenden Zustands einen natürlichen Bruch zum Waldrand bzw. zum Waldsaum, dessen Ökologie das Bauprojekt aufgrund der Höhendifferenz kaum beeinflusst. Der Alois-Suter-Weg, der dem Wald eine gewisse Bedeutung als Erholungsraum verleiht, führt sodann südlich auf dem Bergrücken im Abstand von rund 70 m am Baugrundstück vorbei, wobei aufgrund der topographischen Verhältnisse weder das Baugrundstück noch die geplante Baute optisch wahrnehmbar sein dürften.

Nach dem Dargelegten kommt dem Wald im hier fraglichen Perimeter kaum eine Schutzfunktion und mit Blick auf die Nutz- und Wohlfahrtsfunktion allenfalls eine durchschnittliche Bedeutung zu. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Waldabstands ist höchstens von mittlerem Gewicht. Dabei ist weiter zu beachten, dass das Bauprojekt dieses öffentliche Interesse aufgrund der topographischen Verhältnisse bloss geringfügig betrifft und kaum einschränkt: Die geplante Baute soll auf der Sohle des früheren Steinbruchs realisiert werden. Die Nutz- und Wohlfahrtsfunktion des Waldes geht hier aber im Wesentlichen von der Bestockung aus, die sich deutlich oberhalb des Baugrundstücks, d.h. auf den Kanten der Steil-

wände befindet und sich vom Baugrundstück weg über die Hänge des J. _____ berg erstreckt. Vom Bauprojekt sind demnach bloss geringfügige Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

2.6.3 Zu prüfen ist weiter, ob private Interessen gegen die Ausnahmegewilligung sprechen. Der Beschwerdeführer macht dazu pauschal eine Beeinträchtigung seines Fuss- und Fahrwegrechts auf KTN 004. _____ geltend (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 26.11.2024, Rz. 5). Inwieweit sein Fuss- und Fahrwegrecht von der Erteilung einer Ausnahmegewilligung betroffen sein könnte, ist indes nicht ersichtlich, zumal die gesetzlichen Bestimmungen zum Waldabstand anderen Zwecken als den Schutz seines Fuss- und Fahrwegrechts dienen. Anderweitige private Interessen, die der Erteilung einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

2.6.4 Hingegen bestehen gewichtige Interessen an einer Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands. Wie bereits erwähnt ist das Baugrundstück rechtskräftig der Gewerbezone (G) zugewiesen. Dass diese Zonenzuweisung das Ergebnis eines Planungsvorgangs ist, der den bundesrechtlichen oder kantonalen Planungsgrundsätzen widerspricht (vgl. Art. 3 RPG; § 1 Abs. 2 PBG), ist weder dargetan noch ersichtlich (vgl. auch E. 2.5.3 hiervor). An einer sinnvollen und zweckmässigen Nutzung des Baugrundstücks besteht daher sowohl ein gewichtiges privates Interesse der Beschwerdegegnerin als auch ein öffentliches Interesse. Eine sinnvolle und zweckmässige Nutzung des Baugrundstücks setzt aufgrund der konkreten Situation indes voraus, dass der Waldabstand nicht in allen Teilen eingehalten werden muss.

2.6.5 Zu berücksichtigen ist weiter, dass eine Realisierung des Bauprojekts in verschiedener Hinsicht zu einer Verbesserung der bestehenden Situation führt. Unter diesem Blickwinkel fällt entgegen dem Beschwerdeführer durchaus ins Gewicht, dass die bestehenden Bauten und Anlagen - bis auf einzelne Anbauten, für die keine Bewilligung vorliegt und die lediglich geduldet werden - im Rahmen von § 72 PBG im Bestand geschützt sind. Dabei trifft wohl zu, dass für das geplante Bauprojekt als solches kaum die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 2 oder Abs. 3 PBG beansprucht werden kann (vgl. VGE III 2023 154 vom 8.1.2024 E. 2.2; ebenso angefochtener Entscheid, E. 5.3). Im Hinblick auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ohne Beanspruchung der Bestandesgarantie ist im Rahmen der Interessenabwägung aber durchaus von Bedeutung, ob eine Verbesserung im Verhältnis zum im Bestand geschützten 'status quo' erzielt werden kann (vgl. VGE III 2016 28 vom 21.12.2016 E. 11.6). Dies ist hier in mehrfacher Hinsicht der Fall, wovon im Übrigen auch das AWN ausgeht (vgl. RR-act. III/1, S. 5):

- Während im Nordosten mit Bezug auf den Waldabstand jedenfalls keine Verschlechterung eintritt, ist im Südwesten und (in geringerem Ausmass) im Westen ein kleinerer Abstand zum Wald geplant. Hingegen soll im Süden und Südosten im Unterschied zum heutigen Abstand von 5 m künftig ein Waldabstand von 8 m eingehalten werden, was eine Verbesserung mit sich bringt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3). Im Unterschied zur Situation im Nordosten, Südwesten und Westen findet diese Verbesserung in einem Bereich statt, in dem das Baugrundstück nicht direkt von Steilwänden des ehemaligen Steinbruchs eingefasst ist, sondern eine ebene Fläche in eine Böschung mit Jungwuchs und Stangenholz übergeht.
- Lagerung und Produktion des Betriebs auf dem Grundstück KTN 002. _____ finden teilweise im Freien statt. Auch lärmintensive Arbeiten werden heute im Freien vorgenommen, was mit entsprechenden Immissionen auf den Wald einhergeht. Diese Belastungen werden künftig wegfallen, da das geplante Gebäude die Produktion und Lagerung des Betriebs vollständig aufnehmen kann.
- Im Süden und Osten wird die Bauherrschaft eine Renaturierung ausführen müssen, wobei die bestehenden Bodenbeläge entfernt werden und eine Begrünung erfolgt.

Nicht als relevante Verbesserungen zu berücksichtigen sind hier demgegenüber die geplanten Objektschutzmassnahmen: Diese führen zwar zu einer Verminderung der Risikosituation, hätten aber unter Umständen ohnehin getroffen werden müssen. Unter Berücksichtigung der bestehenden, im Bestand geschützten Situation führt das Bauvorhaben unter einem waldrechtlichen Blickwinkel zu einer klaren Verbesserung, was für die Erteilung der beantragten Ausnahmegewilligung spricht.

2.7 Zusammenfassend ergibt sich, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Waldabstands hier höchstens von mittlerem Gewicht ist. Unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse, insbesondere der Topografie, wird es vom Bauprojekt bloss geringfügig betroffen und kaum eingeschränkt (vgl. E. 2.6.2 hier vor). Private Interessen werden mit einer Unterschreitung des Waldabstands nicht tangiert (vgl. E. 2.6.3 hier vor). Demgegenüber bestehen wichtige private und auch öffentliche Interessen an der Erteilung einer Ausnahmegewilligung (vgl. E. 2.6.4 hier vor), für die im Übrigen auch spricht, dass mit dem projektierten Vorhaben im Verhältnis zum heutigen und im Bestand geschützten Zustand eine Verbesserung eintritt (vgl. E. 2.6.5 hier vor).

2.8 Der Beschwerdeführer wendet sich nicht nur gegen die Erteilung der Ausnahmebewilligung als solche, sondern auch gegen das Mass, in dem die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands bewilligt wurde. Zudem rügt er, dass keine Alternativprojekte geprüft worden seien, kein Bedarfsnachweis vorliege und die Wohnhygiene keine Berücksichtigung gefunden habe.

2.8.1 In seinen Vorbringen bezieht sich der Beschwerdeführer unter anderem auf die Richtlinie Waldabstand des AWN. Aus dieser geht im Sinne einer Praxiserläuterung (vgl. Richtlinie Waldabstand, Ziff. 5 S. 6) hervor, dass Hauptbauten einen Freihaltestreifen von mindestens 10 m ab Stockgrenze einhalten müssten (vgl. Richtlinie Waldabstand, Ziff. 5.2 S. 6), was einem Abstand von 8 m zur Waldgrenze entspricht (vgl. § 35 Abs. 2 PBV). Nebenbauten und unterirdische Bauten müssten demnach einen Abstand von 6 m ab Stockgrenze bzw. 4 m ab Waldgrenze einhalten (vgl. Richtlinie Waldabstand, Ziff. 5.3 S. 7). Im Osten beträgt der Abstand gegenüber der Waldgrenze im Osten teilweise 4 m, wobei die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage nach Massgabe von § 67 Abs. 2 PBG unberücksichtigt bleibt, was der Beschwerdeführer nicht in Frage stellt. Punktuell unterschreitet das Bauprojekt auch im Süden den Abstand um rund 1.2 m.

2.8.2 Die Richtlinie Waldabstand wurde vom AWN erarbeitet, das der Ausnahmebewilligung einer Gemeinde zur Unterschreitung des Waldabstands vorgängig zustimmen muss (vgl. oben, E. 2.1.3). Die Richtlinie Waldabstand soll die Rechtspraxis abbilden und den beteiligten Personen und Behörden als Planungs- bzw. Entscheidungsgrundlage dienen (vgl. Richtlinie Waldabstand, Ziff. 1 S. 3). Bei der Richtlinie handelt es sich um eine Verwaltungsweisung, die sich in erster Linie an die zuständigen Behörden richtet. Für die Beschwerdeinstanzen ist sie nicht verbindlich. Die Richtlinie soll aber Berücksichtigung finden, sofern sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulassen. Das Gericht weicht also nicht ohne triftigen Grund von Verwaltungsweisungen ab, wenn diese eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben darstellen. Dem Bestreben der Verwaltung, durch interne Weisungen eine rechtsgleiche Gesetzesanwendung zu gewährleisten, wird insofern Rechnung getragen (vgl. BGE 144 V 195 E. 4.2; VGE III 2020 153 vom 23.10.2020 E. 3.1.3).

2.8.3 Das AWN darf von der eigenen Verwaltungspraxis nicht leichthin abweichen, zumal die Verwaltungsbehörden eine rechtsgleiche Gesetzesanwendung sicherstellen müssen. Eine rechtsgleiche Gesetzesanwendung kann im Einzelfall aber verlangen, von der üblichen Praxis abzuweichen, sofern nur so eine den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen gerecht werdende Lösung getroffen werden kann. Im vorliegenden Fall geht das AWN davon aus, dass die in der Richtlinie

genannten Abstände den Umständen des Einzelfalls nicht gerecht werden, jedenfalls soweit es um den Waldabstand im Osten geht (vgl. RR.-act. III/1; oben E. 2.6.4). Im konkreten Einzelfall erscheint dieses Vorgehen aufgrund der annähernd singulären Umstände vertretbar, da hier kein ausgeprägtes Interesse an der Einhaltung des Waldabstands besteht, sich die möglichen Auswirkungen auf den Wald aufgrund der besonderen Topografie in engen Grenzen halten und die geplante Lösung selbst bei Abweichung von der geübten Praxis zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation führt.

2.8.4 Auch die weiteren Einwände des Beschwerdeführers verfangen nicht: Soweit ersichtlich trifft zwar zu, dass keine detaillierten Alternativprojekte erstellt wurden. Allerdings macht das ARE in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht wie bereits im regierungsrätlichen Verfahren geltend, dem AWN seien im Vorfeld verschiedene Projektvarianten vorgestellt und das vorliegende Projekt anhand einer Begehung vor Ort als Bestvariante eingestuft worden (vgl. VG-act. 5; RR-act. III/1). Das Verwaltungsgericht hat keine Veranlassung, an dieser Darstellung zu zweifeln. Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Wald trotz der Unterschreitung des Waldabstands aufgrund der konkreten Umstände geringfügig sind (vgl. oben, E. 2.6.4). Bei dieser Ausgangslage wäre es unverhältnismässig, von der Beschwerdegegnerin im Detail ausgearbeitete Projektvarianten zu verlangen, zumal feststeht, dass eine sinnvolle und zweckmässige Nutzung des Baugrundstücks ohne eine Unterschreitung des Waldabstands nicht möglich ist. Unberechtigt ist schliesslich die Forderung des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegnerin müsse einen Bedarfsnachweis für das Bauprojekt einreichen. Der Fussabdruck des geplanten Gebäudes soll um ca. 39m² vergrössert werden, was 7.5% der bestehenden Grundfläche entspricht und nicht übermässig erscheint. Zudem ist der Flächenbedarf ausgewiesen, nachdem derzeit gewisse Produktionsschritte im Aussenraum erfolgen und die Beschwerdegegnerin dort auch (Zwischen-) Produkte lagert. Eine Beeinträchtigung des Waldes durch das Volumen des Baukörpers ist insofern ausgeschlossen, als er die Besonnung nicht einschränkt. Dass die Wohnhygiene im geplanten Gebäude ungenügend sein könnte, ist sodann nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch gar nicht konkret geltend gemacht.

2.9 Nach dem Dargelegten erweist sich die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands als mit Bundes- und kantonalem Recht vereinbar.

3. Der Beschwerdeführer rügt, die strassenmässige Erschliessung sei mangels hinreichender Pläne nicht überprüfbar.

3.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, der G. _____ weg sei eine private Fernerschliessungsstrasse und weise keinen Durchgangsverkehr auf. Im Bereich der Grundstücke KTN 005. _____ und KTN 002. _____ (Baugrundstück) habe der G. _____ weg eine Breite von fünf Metern. Bereits im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf KTN 005. _____ habe der Gemeinderat von der Bauherrschaft gefordert, den G. _____ weg auf der nördlichen Strassenseite auf sechs Meter zu verbreitern. Hier sei nun auch eine Verbreiterung an der südlichen Strassenseite auf der Höhe der Einfahrt zu KTN 002. _____ bis zur Tiefgaragenausfahrt an der Ostgrenze von KTN 002. _____ geplant. Nach dem Ausbau werde der G. _____ weg ab der Kantonsstrasse bis zur östlichen Grenze durchgehend sechs Meter breit sein. Dass das für die vorgesehene Nutzungsintensivierung nicht ausreiche, sei weder geltend gemacht noch ersichtlich. Zu beachten sei ausserdem, dass der Gemeinderat Freienbach die Beschwerdegegnerin verpflichtet habe, die geplante Fahrbahnverbreiterung auf KTN 005. _____ und KTN 002. _____ auszuführen. Der Bezug der ersten Einheit werde erst nach Vornahme des Ausbaus freigegeben (vgl. GRB Nr. 178, Disp.-Ziff. 4.1). Die bereinigte Strassenführung mit Materialangaben sei spätestens bis Rohbauende zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen (GRB Nr. 178, Disp.-Ziff. 4.2).

3.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, der G. _____ weg sei aufgrund der Nutzungsänderung und -intensivierung auf KTN 002. _____ unabhängig von einem allfälligen Bauprojekt auf KTN 005. _____ auszubauen, was der Regierungsrat zutreffend erkannt habe. Das Vorgehen des Gemeinderats, den Bezug der ersten Einheit erst nach der Vornahme des Ausbaus freizugeben (vgl. GRB Nr. 178, Disp.-Ziff. 4.1) und die bereinigte Strassenführung erst bis Rohbauende zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen (vgl. GRB Nr. 178, Disp.-Ziff. 4.2), sei allerdings widersprüchlich und willkürlich. Die Frage der genügenden Erschliessung werde in die Zukunft vertagt. Ausserdem rage der Wendebereich für Lastwagen auf KTN 002. _____ bis in den für den G. _____ weg reservierten Streifen; ebenso drei Aussenparkplätze, der Gebäudeeingang und die Tiefgarageneinfahrt. Der Regierungsrat habe sich bloss zur Frage geäussert, ob der Ausbau der Strasse bereits vor Baubeginn verlangt werden könne. Unter Berücksichtigung einer potenziell intensiveren Nutzung der nördlich vom Baugrundstück gelegenen, über den G. _____ weg erschlossenen Grundstücke liege eine ungenügende Erschliessung vor.

3.3 Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken errichtet werden (vgl. § 53 PBG, Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Gemäss

§ 37 Abs. 1 PBG ist Land erschlossen, wenn es unter anderem für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist. Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benutzer und öffentliche Dienste gewachsen ist (vgl. § 37 Abs. 3 PBG). Das Gesetz unterscheidet zwischen Grob- und Feinerschliessung (vgl. § 37 Abs. 4 und Abs. 5 PBG). Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung. Sie obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindevorschriften oder durch Ersatzvornahme von der Gemeinde besorgt wird (§ 40 Abs. 1 PBG).

3.3.1 Die Gemeinde Freienbach sieht in Art. 9 Abs. 1 BauR vor, dass entlang von Strassen und Wegen sowohl die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer als auch der Wohnlichkeit die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Über die Breite von Verkehrs- und Trottoirflächen kann der Gemeinderat namentlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der topografischen Verhältnisse Richtlinien erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauR). Dieser Befugnis ist der Gemeinderat nachgekommen (vgl. Anhang D zum BauR). Danach beträgt die Ausbaugrösse für die Fahrbahnen aller Zonen bis 80 Personenwagen (PW) 4.5 m, bei Wohn- und Geschäftsverkehr ab 80 PW 4.5 m sowie 1.8 m Trottoir und für Gewerbezone mindestens 6 m (Fahrbahn) oder 5.4 m (Fahrbahn) und 1.8 m (Trottoir). Die Anzahl PW entspricht dabei der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BauR.

3.3.2 Damit ein Grundstück im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und § 37 Abs. 2 PBG als erschlossen gilt, muss die Zufahrt spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein (vgl. BGE 127 I 103 E. 7d; Urteil BGer 1C_181/2024 vom 22.5.2025 E. 3.4; VGE III 2023 166 vom 22.4.2024 E. 3.3.2 m.H.). Diesem Erfordernis ist Genüge getan, wenn eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, dass die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird (vgl. Urteile BGer 1C_287/2021 vom 25.7.2022 E. 4.2; VGE III 2023 166 vom 22.4.2024 E. 3.3.2; je mit Hinweisen). Die Gefahr einer verpönten Baubewilligung "auf Vorrat" besteht in diesem Fall nicht, weil spätestens innert zwei bzw. drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau begonnen werden muss, andernfalls die Baubewilligung verfällt (§ 86 PBG; vgl. VGE III 2023 166 vom 22.4.2024 E. 3.3.2 m.H.; EGV-SZ 2008 B. 8.2 E. 3.3). Eine rechtliche Sicherstellung von Erschliessungsanlagen liegt vor, wenn deren dauernde und jederzeitige Benutzung sichergestellt ist. Soweit der Bauherr nicht selbst Eigentümer ist, und

es sich nicht um öffentliche Anlagen handelt, muss die Benützung mittels eines Dienstbarkeitsvertrages und dem entsprechenden Grundbucheintrag abgesichert sein. Die rein obligatorische oder prekaristische Gestattung der Benützung reicht nicht aus (VGE III 2020 132 vom 9.12.2020 E. 3.2.3; III 2019 232 vom 27.5.2020 E. 1.3; je mit Hinweisen).

3.3.3 Der Gemeinderat hat die Beschwerdegegnerin verpflichtet, die geplante Fahrbahnverbreiterung auf KTN 005._____ und KTN 002._____ auszuführen. Weiter legte er fest, dass der Bezug der ersten Einheit erst nach der Vornahme des Ausbaus freigegeben werde (vgl. GRB Nr. 178, Disp.-Ziff. 4.1). Damit ist sichergestellt, dass die mit dem strittigen Bauprojekt bewilligte Nutzung auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin nicht stattfindet, bevor der G._____weg von der östlichen Grenze von KTN 002._____ bis zum Anschluss an die Kantonsstrasse auf eine Breite von sechs Metern ausgebaut wurde. Nicht gewährleistet ist hingegen, dass die Realisierung des Bauvorhabens auf KTN 002._____ erfolgt, nachdem die Benützung der verbreiterten Fahrspur auf KTN 005._____ durch die Beschwerdegegnerin auch rechtlich gesichert ist. Dies widerspricht der vorstehend dargelegten Rechtsprechung zu Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und § 37 Abs. 2 PBG. Dass die Beschwerdegegnerin nach eigener Darstellung das Strassengrundstück KTN 004._____ zwischenzeitlich zu Eigentum erworben hat (vgl. VG-act. 13/1), mit der Eigentümerin von KTN 005._____ (H._____AG) wirtschaftlich verbunden ist und ihr von der Eigentümerin des Grundstücks KTN 005._____ das Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt werde (vgl. Beschwerdeantwort vom 15.1.2025, S. 7 Rz. 16 [VG-act. 13]), ändert daran nichts. Insofern erweist sich die Beschwerde teilweise als begründet und ist die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung unter die (Suspensiv-) Bedingung zu stellen, dass der Eigentümerin des Baugrundstücks das Fuss- und Fahrwegrecht auf dem zusätzlichen Fahrbahnstreifen auf KTN 005._____ eingeräumt und dieses grundbuchlich gesichert wird.

3.4 Unbegründet ist demgegenüber der Einwand des Beschwerdeführers, die konkrete Linienführung der zu verbreiternden Strasse sei nicht ersichtlich und die Pläne liessen die Beurteilung nicht zu, ob die geplante Zufahrt technisch hinreichend ist. Aus den genehmigten Bauplänen (vgl. RR-act. III/Plan Nr. 32.2.2_r [Erdgeschoss] vom 16.1.2024) geht verbindlich hervor, dass der G._____weg auf KTN 002._____ ab rund einem halben Meter nach dem Grenzpunkt 14604 bis zur östlichen Grenze um 1 m verbreitert werden soll. Die Verpflichtung gemäss Disp.-Ziff. 4.2 von GRB-Nr. 178, wonach der Umgebungsplan mit der bereinigten Strassenführung und Materialangaben spätestens bis zum Rohbauende zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen ist, steht im Zusammenhang mit E. 1.1.3 von

GRB-Nr. 178. Demnach muss die Materialisierung der Oberflächen und der Abschlüsse noch zur Genehmigung unterbreitet werden. Ausserdem verlangt der Gemeinderat einen "harmonischen Strassenverlauf", d.h. dass der bisherige Strassenverlauf nicht im rechten Winkel in die verbreiterten Stellen übergeht. Mithin steht die konkrete Linienführung bis auf diesen untergeordneten Punkt fest. Gestützt auf die genehmigten Baupläne ist auch nicht nachvollziehbar, inwieweit der für den G. _____ weg reservierte Streifen von Manövriertflächen, Abstellflächen oder geplanten Bauteilen tangiert werden soll (vgl. RR-act. III/Plan Nr. 32.2.2_r [Erdgeschoss] vom 1.1.2024).

3.5 Bezüglich der Erschliessung macht der Beschwerdeführer ferner geltend, die vorgesehene Verbreiterung des G. _____ wegs lasse die künftige Gesamtbeanspruchung unter Einschluss der Nachbarschaft und der Allgemeinheit ausser Acht. Der Gemeinderat rechne mit insgesamt 105 PW, die über den östlichen Teil des G. _____ wegs theoretisch erschlossen werden müssten, halte diese Zahl aufgrund des Gewässerraums und des Gewässerabstandsbereichs aber für unrealistisch. Einer rechtlichen Überprüfung halte dies nicht stand. Gemäss Anhang D zum BauR sei mindestens eine Strassenbreite von 4.5 m (Fahrbahn) plus 1.8 m (Trottoir) erforderlich.

3.5.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt eine hinreichende Zufahrt voraus. Hinreichend ist eine Zufahrt unter anderem, wenn sie der zu erwartenden Beanspruchung gewachsen ist (vgl. § 37 Abs. 3 PBG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Bei deren Beurteilung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (vgl. VGE III 2017 72 vom 27.9.2017 E. 2.2.3; m.H. auf Urteil BGer 1C_273/2014 vom 13.11.2014 E. 4.3.2). Dabei ist eine hinreichende Erschliessung grundsätzlich an der Nutzung bzw. Gesamtbeanspruchung der betreffenden Zone zu messen (vgl. VGE III 2017 72 vom 27.9.2017 E. 2.2.4, m.H. auf BGE 136 III 135 E. 3.3.2). Zonenkonforme Baugesuche darf die Behörde allerdings nicht mit dem Argument ablehnen, sie würden mit dem Verkehr keinen Raum für andere Bauvorhaben lassen. Vielmehr obliegt dem Planungsträger die Aufgabe, sein Baugebiet hinreichend zu erschliessen und die nötigen Massnahmen vorzukehren, wobei auch ein besonderes Verkehrsregime mit Temporeduktionen, Einbahnverkehr, Steuerung durch Lichtsignalanlagen etc. in Betracht kommen (vgl. VGE III 2017 72 vom 27.9.2017 E. 2.2.5 m.H. auf Urteil BGer 1C_178/2014 vom 2.5.2016 E. 4.3 f.).

3.5.2 Zur Begründung seiner Rüge stützt sich der Beschwerdeführer auf den Beschluss des Gemeinderats Freienbach Nr. 135 vom 16. April 2025 (GRB-Nr. 135; VG-act. 29/5), mit dem das Baugesuch der (mit der Beschwerdegegnerin wirt-

schaftlich verbundenen; vgl. E. 3.3.3) H. _____ AG für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf KTN 005. _____ bewilligt wurde. Der Gemeinderat erwog darin, die Liegenschaften nördlich des Bahntrasses lägen allesamt in der Landhauszone L2. Für diese Zone gelte eine Ausnutzungsziffer von 0.3. Eine vollständige Überbauung sei jedoch nahezu ausgeschlossen, weil gewisse Grundstücke praktisch vollständig oder zu grossen Teilen im Gewässerraum und im Gewässerabstandsbereich des Zürichsees lägen. Dass die aufgrund der zulässigen Bruttogeschossflächen errechnete Maximalzahl von 105 Parkplätzen erreicht werde, sei unrealistisch und praktisch ausgeschlossen. Der Schwellenwert von 80 Parkplätzen, ab dem gemäss Anhang D zum BauR eine Fahrbahnbreite von 4.5 m und ein Trottoir mit einer Breite von 1.8 m verlangt sei, werde nicht überschritten (vgl. GRB-Nr. 135, E. 2.1.4).

3.5.3 Dass die Beurteilung des Gemeinderats, wonach der G. _____ weg mit der Verbreiterung auf 6 m eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und § 37 Abs. 2 PBG sicherstellt, einer Korrektur bedürfte, vermag der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen nicht darzutun. Insbesondere zieht er aufgrund des Gewässerraums und des Gewässerabstands von der maximal erwartbaren Anzahl Parkplätze pauschal 15% ab, ohne die konkrete Lage und Situierung der Grundstücke zu berücksichtigen. So weist namentlich das Grundstück des Beschwerdeführers eine Landzunge mit einer Fläche von rund 1'600 m² auf, die sich überwiegend innerhalb des Gewässerraums bzw. des Gewässerabstands befinden dürfte. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die nördlich der Bahnlinie liegenden und über den G. _____ weg erschlossenen Grundstücke in der Landhauszone L2 befinden, die für Ferienhäuser, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt ist (vgl. Art. 38 Abs. 1 BauR). Einer Landhauszone ist es eigen, dass (Einfamilien-) Häuser mit einer teils weit überdurchschnittlichen Wohnfläche gegenüber dem üblichen Standard von Einfamilienhäusern erstellt werden, was eine entsprechend höhere Anzahl notwendiger Abstellplätze und in der Regel auch eine entsprechend hohe Anzahl von Fahrzeugen nach sich zieht, ohne dass damit auch zwangsläufig eine entsprechend hohe Anzahl von Fahrbewegungen einhergehen muss (vgl. VGE III 2021 219 vom 22.7.2022 E. 4.5.1). In die nachvollziehbaren Überlegungen des Gemeinderats zur Erschliessungssituation einzugreifen, besteht bei dieser Ausgangslage für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung.

4. Der Beschwerdeführer trägt weiter vor, gemäss den einschlägigen Bestimmungen erfordere das Bauprojekt 28 Parkplätze. Demgegenüber seien die Vorinstanzen von einem Bedarf von 27 Parkplätzen ausgegangen. Davon seien ledig-

lich 23 ausgewiesen. Für die vier nach Auffassung der Vorinstanz fehlenden Parkplätze sei zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung erteilt worden.

4.1 Während der Gemeinderat noch von einem Bedarf an 26.97 Motorfahrzeugabstellplätzen ausging, erwog die Vorinstanz unter zusätzlicher Berücksichtigung von Kellerräumen, das Bauprojekt ziehe einen Bedarf von 27.27 (recte wohl 27.22) Motorfahrzeugabstellplätzen nach sich. Abgerundet ergebe dies 27 Plätze. Da die Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund der Wald- und Strassenabstandsbestimmungen stark eingeschränkt sei, ein Untergeschoss für die ausschliessliche Unterbringung von Motorfahrzeugen geplant werde, das Erdgeschoss dem Produktionsbetrieb und der Aussenbereich als Manövriertfläche zur Verfügung stehen müsse, könne nach Massgabe von Art. 19 Abs. 4 BauR und § 58 PBG eine Ausnahmegewilligung unter Erhebung einer Ersatzabgabe erteilt werden.

4.2 Im Einzelnen macht der Beschwerdeführer demgegenüber geltend, gestützt auf die Flächennachweise der Beschwerdegegnerin erfordere das Bauvorhaben 27.28 Pflichtparkplätze. Nach langjähriger Praxis seien "angebrochene Parkplätze" immer aufzurunden. Das gegenteilige Vorgehen des Gemeinderats sei nicht nur unbegründet und willkürlich, sondern verstosse auch gegen die Gemeindeautonomie. Darüber hinaus seien die Voraussetzungen für den Verzicht auf die volle Anzahl Pflichtparkplätze nicht gegeben. Eine diesbezügliche Erleichterung sei nur statthaft, wenn die Errichtung der nötigen Anzahl Pflichtparkplätze auf privatem Grund nicht möglich oder zumutbar ist. Hier sei eine oberirdische Erweiterung der Grundfläche um 40 m² geplant. Die Bauherrschaft könne ohne Not auf diese Erweiterung verzichten und so die nötige Anzahl Parkplätze sicherstellen.

4.3 Die Beschwerdegegnerin wendet ein, dass nach Massgabe von Art. 19 BauR insgesamt 26.95 Pflichtparkplätze erforderlich seien und also 27 Parkplätze erstellt werden müssten. Auf dem Baugrundstück könnten lediglich 23 Parkplätze errichtet werden. Massgebend zur Beurteilung, ob Parkplätze erstellt werden könnten, sei einzig der eigene private Grund der Bauherrschaft. Die Grenze dieser Realerfüllungspflicht sei deren Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit. Die Ausmasse der geplanten Baute seien betriebsnotwendig. Zu berücksichtigen sei ausserdem, dass die Werkhallen aus betriebsspezifischen Gründen weniger Verkehr verursachen würden, als dies die Bruttogeschossfläche ([BGF] als Grundlage zur Berechnung der nötigen Anzahl Pflichtparkplätze) erwarten liesse. Die Erstellung weiterer Parkplätze auf dem Baugrundstück sei wirtschaftlich nicht tragbar. Sodann könne von der Bauherrschaft nicht verlangt werden, die Grundeigentümer in der Nachbarschaft zu kontaktieren, um die Bereitschaft abzuklären, Flächen für Parkplätze zur Verfügung zu stellen, zumal auch dies mit unverhältnismässigen Kosten verbunden wäre.

4.4 Gemäss § 58 Abs. 1 PBG sind bei neuen Bauten und Anlagen in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs. Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist (§ 58 Abs. 2 PBG).

4.4.1 Die kantonalrechtliche Vorgabe von § 58 Abs. 1 PBG wird in Art. 19 Abs. 1 BauR wörtlich wiedergegeben. Gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR sind bei Wohnbauten $1\frac{1}{2}$ Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu erstellen (lit. a); bei Geschäftsbauten ein Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m² BGF, mindestens aber ein Abstellplatz pro vier Sitzplätze in Cafés und Restaurants (lit. b); bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten legt der Gemeinderat die Anforderungen aufgrund anerkannter Richtlinien fest. Er kann die Unterschreitung der geforderten Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1) bewilligen (lit. c). Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert (Art. 19 Abs. 3 BauR). Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen unter der Bedingung, dass diese von der Leistung einer angemessenen, zweckgebundenen Ablössungssumme zugunsten öffentlicher Abstellplätze abhängig werden (Art. 19 Abs. 4 BauR).

4.4.2 Soweit der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben benötige 28 und nicht 27 Parkfelder, kann ihm nicht gefolgt werden: Bis auf ein rechnerisches Versehen, das sich nicht zugunsten des Beschwerdeführers auswirkt, erscheint die Berechnung der Vorinstanz korrekt und schlüssig. Demnach sind gestützt auf die Bruttogeschossfläche 27.27 bzw. recte 27.22 Parkfelder nötig. Mit dem angefochtenen Entscheid hat der Regierungsrat seine Berechnung zu den Pflichtparkplätzen an die Stelle jener des Gemeinderats gesetzt. Ein Anspruch darauf, bei der Auf-/Ab-rundung der nötigen Zahl an Pflichtparkplätzen zwingend einer behaupteten Praxis des Gemeinderats zu folgen, kommt dem Beschwerdeführer gegenüber dem Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz nicht zu, zumal der Gemeinderat seinerseits im Vorgehen des Regierungsrats offenkundig keine Verletzung seiner Gemeindeautonomie erblickt. Hinzu kommt, dass der Bedarf an Parkplätzen aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks gemäss den nachvollziehbaren Darle-

gungen der Beschwerdegegnerin tendenziell tiefer ausfällt, als dies die Bruttogeschossfläche vermuten liesse (vgl. Beschwerdeantwort vom 15.1.2025, Rz. 57 [VG-act. 13]). Das Projekt sieht 23 Parkplätze vor, womit entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ein Defizit von vier Parkplätzen verbleibt.

4.4.3 Zutreffend ist hingegen der Einwand des Beschwerdeführers, wonach es an den Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 58 Abs. 2 PBG fehlt. Der Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen setzt voraus, dass sie der Bauherrschaft aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist. Unmöglichkeit bedeutet objektive Unmöglichkeit, die sowohl auf tatsächlichen (Grundstücksgrössen) als auch auf rechtlichen Umständen beruhen kann (vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 4.1.3 m.H.; EGV-SZ 1999 Nr. 45 E. 4.2.2; EGV-SZ 1993 Nr. 11 E. 2.a). Beim privaten Grund, auf dem die Pflichtparkplätze gemäss § 58 Abs. 2 PBG zu erstellen sind, muss es sich nicht um das Baugrundstück handeln. Immerhin sind die nötigen rechtlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen, damit die Abstellplätze ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben (Mit-/Gesamteigentum; Erwerb eines Baurechts; Errichtung einer Dienstbarkeit mit grundbuchlicher Sicherstellung). Bei Pflichtparkplätzen ordnen die Behörden ausserdem regelmässig an, dass die entsprechende Dienstbarkeit nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden darf (vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 4.1.2; VGE III 2023 31+35 vom 25.8.2023 E. 5.1.4).

4.4.4 Gemäss dem vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten GRB Nr. 135 wurde der H. _____ AG die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Werkstatt und Motel auf KTN 005. _____ erteilt (vgl. VG-act. 29/5). Laut dem Baubeschrieb unterscheidet sich das bewilligte Projekt vom alten Vorhaben (vgl. dazu VGE III 2024 47 vom 29.8.2024) unter anderem "im erhöhten Parkplatzangebot" (vgl. GRB-Nr. 135, Sachverhalt lit. A). Nach den Berechnungen des Gemeinderats sind für das Bauprojekt insgesamt 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge verlangt. Ausgewiesen würden deren 50 (vgl. GRB-Nr. 135, E. 5.1). Mithin sollen auf dem Grundstück KTN 005. _____ vier Parkplätze mehr erstellt werden, als gesetzlich gefordert ist.

4.4.5 Das Grundstück KTN 005. _____ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum hier betroffenen Baugrundstück KTN 002. _____. Die Eigentümerin von KTN 005. _____ (H. _____ AG) ist nach den Ausführungen in der Beschwerdeantwort ausserdem wirtschaftlich mit der Beschwerdegegnerin verbunden und derselben Familie zuzurechnen (vgl. Beschwerdeantwort vom 15.1.2025, S. 7 Rz. 16). Die zu Erschliessungszwecken erforderliche Verbreiterung des G. _____ wegs soll koordiniert entlang der Grundstücke KTN 002. _____ und KTN 005. _____ erfolgen. Mithin musste die Beschwerdegegnerin das hier

strittige Bauprojekt bereits heute mit jenem der Eigentümerin von KTN 005._____ abstimmen. Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich, inwieweit es der Beschwerdegegnerin im Sinne von § 58 Abs. 2 PBG objektiv unmöglich sein soll, die vier mangelnden Pflichtparkplätze realiter zu erstellen, zumal das Minimum an Pflichtparkplätzen auf dem Grundstück KTN 005._____ gemäss dem GRB-Nr. 135 genau um diese Zahl überschritten wird. Aufgrund der wirtschaftlichen Verbundenheit der Bauherrschaften der beiden Bauprojekte, die von der Beschwerdegegnerin selbst eingeräumt wird, braucht im Übrigen auch auf den unzutreffenden Einwand der Beschwerdegegnerin nicht weiter eingegangen werden, wonach die Realerfüllung der Parkplatzpflicht gemäss § 58 PBG nur auf eigenen Grundstücken erfolgen können soll (vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 4.1.2 m.w.H.).

4.4.6 Die Beschwerde ist in dem Sinne teilweise gutzuheissen, als die Ausnahmegewilligung für das Parkplatzdefizit aufgehoben und die Baubewilligung zusätzlich von der (Suspensiv-) Bedingung abhängig gemacht wird, dass die Beschwerdegegnerin den Nachweis einer dauerhaften rechtlichen Sicherung von vier zusätzlichen Parkfeldern für das Baugrundstück in angemessener Nähe auf privatem Grund erbringt, wobei die entsprechende Abgabepflicht entfällt. Bis die zusätzlichen Parkfelder erstellt sind, ist die Freigabe des neuen Wohn- und Geschäftsbäudes zur Nutzung im entsprechenden Umfang aufzuschieben. Sollte es der Beschwerdegegnerin wider Erwarten nicht gelingen, in angemessener Nähe die nötigen Pflichtparkplätze dauerhaft rechtlich zu sichern, steht es ihr frei, unter Nachweis der entsprechenden Bemühungen beim Gemeinderat ein (erneutes) Gesuch um Ausnahmegewilligung im Sinne von § 58 Abs. 2 PBG zu stellen.

5. Der Beschwerdeführer erachtet in Bezug auf das geplante Untergeschoss die Bestimmungen über den Strassenabstand als verletzt. Zudem rügt er eine Unterschreitung der zulässigen Sichtweiten.

5.1 Auf den Abstand zum G._____weg als private Feinerschliessungsstrasse anwendbar ist nach Auffassung des Regierungsrats Art. 21 Abs. 1 lit. c BauR. Demnach gilt bei Neubauten in der Gewerbezone ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand eine Abstandsbestimmung von 5 m. Oberirdisch sei dieser Abstand eingehalten. Das Untergeschoss weise zum Strassengrundstück KTN 004._____ hingegen lediglich einen Abstand von 2.47 m auf. Gestützt auf § 73 PBG habe der Gemeinderat dafür zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt. Der Strassenabstand bezwecke die sichere und ungehinderte Verkehrsabwicklung sowie die Erhaltung des Freiraums für die Bedürfnisse eines künftigen Strassenausbaus. Die Beschwerdegegnerin baue den G._____weg auf die grösste Ausbaustufe aus. Ein künftiger, weitergehender Ausbaubedarf könne praktisch ausgeschlossen wer-

den. Ausserdem werde der Strassenabstand lediglich unterirdisch überschritten; für einen allfälligen weiteren Strassenausbau verbleibe immer noch Raum. Sodann werde die oberirdische Situation verbessert. Der Abstand von heute 3.63 m werde auf 5 m vergrössert.

5.1.1 Der Beschwerdeführer wendet ein, entgegen der Darstellung des Regierungsrats sei der Abstand vom Fahrbahnrand und nicht von der Grundstücksgrenze zu messen. Demnach werde der Abstand von 5 m gemäss Art. 21 Abs. 1 BauR unterirdisch um 3.53 m und nicht um 2.53 m unterschritten. Mangels Nachweis der konkreten Linienführung könne auch gar nicht beurteilt werden, ob die Verkehrssicherheit tangiert sei. Ohnehin seien die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG nicht erfüllt.

5.1.2 Der Strassenabstand gemäss Art. 21 BauR bestimmt sich ausgehend vom Fahrbahnrand (vgl. VGE III 2021 176 vom 5.5.2022 E. 4). Insofern trifft es zu, dass der unterirdische Abstand zum G. _____weg nach der Verbreiterung um 1 m nicht mindestens 2.47 m, sondern noch mindestens 1.47 m betragen wird (vgl. auch RR-act. III/Plan Nr. 32.2.1_r [Untergeschoss] vom 16.1.2024). Dies stellt eine Unterschreitung um 3.53 m vom Normalabstand von 5 m gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. c BauR dar und erfordert eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 PBG. Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bereits dargelegt (vgl. oben, E. 2.4).

5.1.3 Dass im vorliegenden Fall besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG gegeben sind, geht aus den vorstehenden Erwägungen hervor (vgl. oben, E. 2.5.3). Die entsprechenden Überlegungen gelten im Zusammenhang mit Art. 21 BauR i.V.m. § 73 PBG sinngemäss. Zu beachten ist weiter, dass die Unterschreitung des Strassenabstands kaum negative Auswirkungen auf die mit Art. 21 BauR verfolgten, öffentlichen Interessen erwarten lässt (vgl. dazu VGE III 2021 176 vom 5.5.2022 E. 4.4.3). Mit einem weiteren Ausbau des G. _____wegs und dem damit einhergehenden Platzbedarf ist nach den plausiblen Darlegungen der Vorinstanz in absehbarer Zukunft nicht zu rechnen (vgl. auch oben, E. 3.5). Inwieweit die hier fragliche Unterschreitung des Strassenabstands eine künftige Verlegung von Infrastrukturleitungen verhindern oder erschweren könnte, ist angesichts der künftigen Fahrbahnbreite von 6m sodann nicht nachvollziehbar. Auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist durch die unterirdische Baute nicht zu erwarten, was sich entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers gestützt auf die bewilligten Pläne beurteilen lässt (vgl. oben, E. 3.4). Ins Gewicht fällt weiter, dass mit dem geplanten Neubau oberirdisch eine im Verhältnis zum heutigen und im Bestand geschützten Zustand bessere Lösung erzielt werden kann, indem der Abstand von der Strasse deutlich vergrössert wird. Bei dieser Ausgangslage be-

steht für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, korrigierend einzugreifen, zumal es sich bei der von einer Vorinstanz getroffenen Ausnahmeregelung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (vgl. oben, E. 2.4.3).

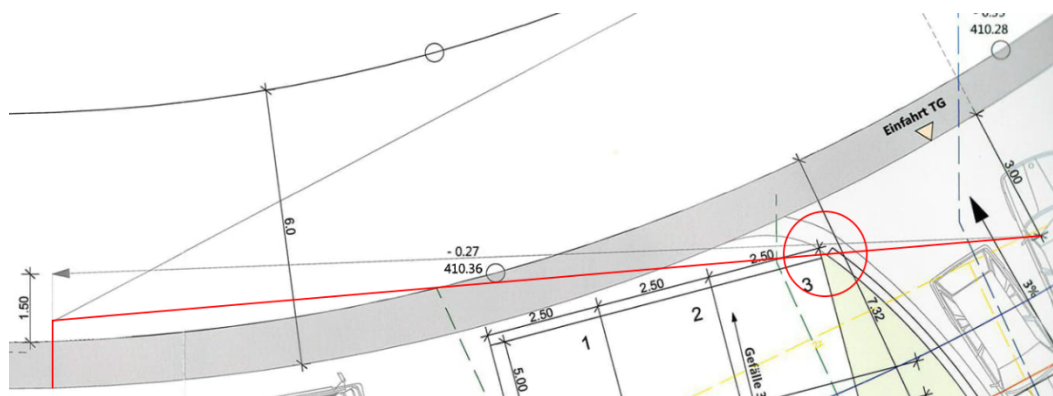
5.2 Bezüglich der Sichtweiten hielt der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid fest, das Verkehrsaufkommen auf dem G. _____ weg sei äusserst gering. Aufgrund seiner kurvigen Anlage und der lediglich rund 3m breiten Unterführung unter der Kantonsstrasse sowie der SBB-Linie sei es nachvollziehbar und sachgerecht, wenn die Vorinstanz von einer niedrigen Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgehe. Eine Beobachtungsdistanz von 20 m erfülle das Minimum der VSS-Norm 40 273a, was zulässig sei, zumal eine grössere Beobachtungsdistanz von 50 m bis 70 m wegen des Strassenverlaufs gar nicht möglich sei. In Bezug auf die Senkrechtparkfelder verlange die VSS-Norm 40 291a (Ziff. 8.3) nur bei starkem Verkehr einen Sicherheitsabstand von 1 m zum Parkfeldrand. Ohnehin komme den VSS-Normen lediglich Richtlinien, nicht aber Gesetzescharakter zu.

5.2.1 Gemäss § 37 Abs. 3 PBG müssen Zufahrten verkehrssicher sein. Weiter sieht Art. 20 Abs. 1 BauR vor, dass Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege nach Weisung der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen sind; die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen sowie Pflanzen behindert werden. Den VSS-Normen kommt in diesem Rahmen hauptsächlich Richtschnurcharakter zu. Sie sind nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden auch insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (vgl. VGE III 2024 164 vom 17.1.2025 E. 5.2 m.H. auf Urteil BGer 1C_153/2021 vom 12.4.2022 E. 2.28; BGE 136 III 130 E. 3.2).

5.2.2 Soweit der Beschwerdeführer auf seinem Standpunkt beharrt, wonach die Linienführung des G. _____ wegs noch nicht feststehe und das Verkehrsaufkommen alles andere als geringfügig sei, kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden (vgl. oben, E. 3.4 und E. 3.5.3). Die entsprechenden Rügen sind unbegründet. Auch ist nachvollziehbar, wenn die Vorinstanzen aufgrund der konkreten Lage und der Linienführung des G. _____ wegs von einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgehen. Nebst den bereits von den Vorinstanzen angeführten Gesichtspunkten ist dabei zusätzlich zu berücksichtigen, dass Personenwagen, die den G. _____ weg ab der Kantonsstrasse befahren, die Geschwindigkeit bereits aufgrund des dafür erforderlichen Abbiegemanövers deutlich verlangsamen müssen. Eine Beschleunigung über 30km/h ist aufgrund der Linienführung nicht zu erwarten. Dass der Regierungsrat von einer Zufahrtsgeschwin-

digkeit von 30 km/h und einem geringfügigen Verkehrsaufkommen ausgeht, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Nichts anderes ergibt sich gestützt auf diese zutreffenden Erwägungen mit Bezug auf die geforderte Beobachtungsdistanz von 20 m.

5.2.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, selbst wenn eine Beobachtungsdistanz von 20m genügen würde, sei diese in den Plandokumenten falsch eingezeichnet. Westlich der Zufahrt vom Baugrundstück auf den G. _____ weg werde sich der Fahrbahnrand um 1 m auf das Baugrundstück verschieben, was das Sichtfeld in dieser Richtung verringere. In den Planunterlagen würden die Sichtweiten mit dem bisherigen Fahrbahnrand ausgewiesen. Dass die Planunterlagen die Sichtweite nach Westen unter Berücksichtigung des heutigen und nicht des künftigen Fahrbahnrandes ausweisen, trifft zu (vgl. RR-act. III/Plan Nr. 32.2.2_r [Erdgeschoss] vom 16.1.2024; Beschwerde vom 26.11.2024 S. 19 Rz. 64 [VG-act. 1]). Eine Sichtweite von 20 m lässt sich indes selbst bei einer Verbreiterung der Fahrbahn um 1 m sicherstellen, wie sich im Übrigen auch anhand des vom



Beschwerdeführer selbst eingereichten Planausschnitts zeigt (Beschwerde vom *Sichtweite nach Westen unter Berücksichtigung einer um 1m verbreiterten Fahrbahn (rot)*; Auszug aus RR-act. III/Plan Nr. 32.2.2_r [Erdgeschoss] vom 16.1.2024

26.11.2024 S. 19 Rz. 64 [VG-act. 1]): Durch die Parkfelder wird das Sichtfeld nicht tangiert. Fraglich ist höchstens, ob die Sichtweite durch eine Mauer zur westlichen Begrenzung der Tiefgarageneinfahrt eingeschränkt wird.

Aus den Plänen ergibt sich nicht eindeutig, ob es sich beim entsprechenden Bauteil um eine Mauer oder bloss einen Randstein handelt (vgl. RR-act. III/Plan Nr. 32.3.1_r [Schnitt A-A & B-B] vom 16.1.2024; Plan Nr. 32.2.2_r [Erdgeschoss] vom 16.1.2024; Plan Nr. 32.2.1_r [Untergeschoss] vom 16.1.2024). Die Freihaltung der Sichtweite ist daher mittels Auflage sicherzustellen. Die Beschwerde ist auch insoweit teilweise gutzuheissen.

5.2.4 Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer schliesslich, soweit er einen Abstand der Parkfelder von 1 m zum Fahrbahnrand verlangt. Zutreffend ist zwar, dass die Parkfelder nicht (durchgehend) einen Abstand von 1 m

zum Fahrbahnrand aufweisen. Der Einschätzung der Vorinstanzen, wonach die Verkehrssicherheit nur bei starkem Verkehr einen Abstand von 1m zum Parkfeldrand verlangt, setzt der Beschwerdeführer keine zwingenden Gründe entgegen. Das Verwaltungsgericht hat bei dieser Ausgangslage keine Veranlassung, in den Beurteilungsspielraum der Vorinstanzen einzugreifen.

6. Im Ergebnis ist die Beschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen und

- die Baubewilligung unter die zusätzliche (Suspensiv-) Bedingung zu stellen, dass der Eigentümerin des Baugrundstücks KTN 002. _____ das Fuss- und Fahrwegrecht auf dem zusätzlichen Fahrbahnstreifen auf KTN 005. _____ eingeräumt und grundbuchlich gesichert wird;
- die Ausnahmbewilligung für das Parkplatzdefizit von vier Motorfahrzeugabstellplätzen sowie die entsprechende Abgeltungspflicht aufzuheben, die Baubewilligung unter die zusätzliche (Suspensiv-) Bedingung zu stellen, dass der Nachweis einer dauerhaften rechtlichen Sicherung von vier zusätzlichen, in angemessener Nähe liegender Motorfahrzeugabstellplätze zugunsten der Eigentümerin des Baugrundstücks KTN 002. _____ erbracht wird und die Freigabe des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes zur Nutzung im entsprechenden Umfang aufzuschieben ist, bis die zusätzlichen Motorfahrzeugabstellplätze erstellt sind; sowie
- als Auflage zu verfügen, dass das Sichtfeld nach Westen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auch unter Berücksichtigung einer Verbreiterung der Fahrbahn freigehalten wird.

Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist abzuweisen.

6.1 Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 3'500.-- festgesetzt. Sie werden im Betrag von Fr. 2'000.-- dem Beschwerdeführer und zu je Fr. 500.-- der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Freienbach und dem Kanton Schwyz auferlegt (vgl. § 72 Abs. 2 VRP). Der Beschwerdeführer hat am 4. Dezember 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.--bezahlt, sodass ihm Fr. 500.-- zurückzuerstatten sind.

6.2 Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Freienbach eine - unter Berücksichtigung seines teilweisen Obsiegens - reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.-- bzw. Fr. 500.-- auszurichten.

6.3 Ob der vorliegende Entscheid mit Blick auf die relative Unbestimmtheit der Anordnung zur rechtlichen Sicherung von vier zusätzlichen Parkfeldern als Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG gilt oder nur unter den Voraussetzungen von

Art. 93 BGG angefochten werden kann, obliegt der Beurteilung des Bundesgerichts (vgl. BGE 150 II 566; 149 II 170). Gleichwohl wird der vorliegende Entscheid mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, aus der die Parteien indes zu ihren Gunsten nichts ableiten können.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
 - 1.1 Die Ausübung der Baubewilligung wird unter die zusätzliche (Suspensiv-) Bedingung gestellt, dass der Eigentümerin des Baugrundstücks KTN 002. _____ das Fuss- und Fahrwegrecht auf dem zusätzlichen Fahrbahnstreifen auf KTN 005. _____ eingeräumt und grundbuchlich gesichert wird.
 - 1.2 Die Ausnahmbewilligung für das Parkplatzdefizit von vier Motorfahrzeugabstellplätzen (GRB-Nr. 178, Disp.-Ziff. 3) sowie die entsprechende Abgeltungspflicht (GRB-Nr. 178, Disp.-Ziff. 8.2) werden aufgehoben.

Die Ausübung der Baubewilligung wird unter die zusätzliche (Suspensiv-) Bedingung gestellt, dass der Nachweis einer dauerhaften rechtlichen Sicherung von vier zusätzlichen, in angemessener Nähe liegender Motorfahrzeugabstellplätze zugunsten der Eigentümerin des Baugrundstücks KTN 002. _____ erbracht wird. Bis die zusätzlichen Motorfahrzeugabstellplätze erstellt sind, wird die Freigabe des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes zur Nutzung im entsprechenden Umfang aufgeschoben.
 - 1.3 Im Sinne einer Auflage ist das Sichtfeld nach Westen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auch unter Berücksichtigung einer Verbreiterung der Fahrbahn freizuhalten.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 3'500.-- festgesetzt. Sie werden im Betrag von Fr. 2'000.-- dem Beschwerdeführer und zu je Fr. 500.-- der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Freienbach und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat am 4. Dezember 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, sodass ihm Fr. 500.-- zurückzuerstatten sind. Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Freienbach haben ihre Betreffnisse innert 30 Tage seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und der Ge-

meinde Freienbach eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) auszurichten.

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).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
 - die Beigeladene (R)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, 3003 Bern (gemäss Art. 1 lit. c der Verordnung vom 8.11.2006 [SR 173.110.47] i.V.m. Art. 46 Abs. 2 WaG).

Schwyz, 27. August 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 4. September 2025

