

VA 23 1

[Urteil BGer 1C_579/2023 vom 31. Oktober 2024/Nichteintreten](#)

Entscheid vom 15. Mai 2023
Verwaltungsabteilung

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Verwaltungsrichter Sepp Schnyder,
Verwaltungsrichterin Pascale Kuchler,
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,
Gerichtsschreiberin Helene Reichmuth.

Verfahrensbeteiligte

A. __,

vertreten durch lic. iur. Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt,
Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Postfach 336,
6048 Horw,

Beschwerdeführerin,

gegen

B. __ AG, mit Sitz in Z. __,

vertreten durch C. __, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

wiederum vertreten durch lic. iur. Armin Durrer, Rechtsanwalt,
Durrer Britschgi Advokatur & Notariat, Dorfplatz 6,
Postfach 138, 6371 Stans,

Beschwerdegegnerin,

und

Gemeinderat Y. __,

Baubewilligungsbehörde,

sowie

Regierungsrat des Kantons Nidwalden,
vertreten durch den Rechtsdienst des Kantons Nidwalden,
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

Vorinstanz.

Gegenstand

Ersatzneubau Mehrfamilienhaus / Baubewilligung

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrats
Nidwalden vom 6. Dezember 2022 (RRB Nr. 674)

Sachverhalt:

A.

Zum Sachverhalt und zum vorinstanzlichen Verfahren wird grundsätzlich auf den angefochtenen RRB Nr. 674 vom 6. Dezember 2022 verwiesen (Art. 56 Abs. 3 VRG [NG 265.1]).

B.

Am 6. Januar 2021 haben die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Parzelle Nr. aa, GB Y.___, und die E.___, X.___, als Projektverfasserin ein Baugesuch für einen Ersatzneubau Mehrfamilienhaus an der F.___ in Y.___ bei der Gemeindeverwaltung Y.___ eingereicht (vi-VI1-A-1).

Das Auflage- und Einwendungsverfahren dieses Bauvorhabens wurde mit der Amtsblattpublikation vom 13. Januar 2021 eröffnet.

Mit Eingabe vom 28. Januar 2021 und Nachtrag vom 2. Februar 2022 erhob die Beschwerdeführerin als Einzelunternehmerin «A.___ Immobilien» Einwand gegen das Baugesuch.

Am 29. November 2021 fällte die Baubewilligungsbehörde folgenden Einwendungsentscheid (Beschluss Nr. 297; vi-VI1-A-63):

- « 1. Die Einwendung wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die privatrechtlichen Einwendungen werden an den Zivilrichter verwiesen.
- 2. Die Kosten für die Behandlung der vorliegenden Einwendungen betragen CHF 900.00 und werden der Gesuchstellerin im Rahmen der ordentlichen Baubewilligung auferlegt. Die Kosten des Verkehrsgutachtens werden ebenfalls der Gesuchstellerin im Rahmen der ordentlichen Baubewilligung auferlegt.

[...]

C.

Gleichzeitig am 29. November 2021 entschied die Baubewilligungsbehörde über die Baubewilligung (Beschluss Nr. 298; vi-VI1-A-38):

- «1. Die Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie die Erstellung Grundwasser-Wärmepumpe und PV-Anlage auf Parz. Nr. aa wird mit folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt.

[...]

- 2. Kantonaler Gesamtbewilligungsentscheid

Der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid vom 28. Oktober 2021 bildet integrierender Bestandteil dieses Entscheids und wird hiermit dem Gesuchsteller eröffnet.

- 3. Kantonale Gesamtstellungnahme

Die Anträge gemäss Ziffer 1 Abwasser, Entwässerung, 2 Oberflächengewässer, 3 Grundwassernutzung, 4 Lärm- und Schallschutz, 5 Ortsbildschutz ISOS, 6 Naturgefahren, 7 Archäologie, 8 Landschaftsschutz

und 9 Knotensichtweiten der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 2. Oktober 2021 werden im Sinne von Ziffer 2 der Erwägungen des vorliegenden Entscheides als verbindliche Bedingungen und Auflagen dieser Baubewilligung verfügt und hiermit dem Gesuchsteller eröffnet.

- [4. Bebauungsplan]
- [5. Grenzabstand]
- [6. Gebäudeabstand]
- [7. Strassenabstand]
- [8. Anzahl Garagen und Abstellflächen]
- [...]
- [Rechtsmittel, Zustellung]»

D.

Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 6. Januar 2022 bei der Vorinstanz Beschwerde ein und beantragte die Verweigerung der Baubewilligung sowie die Aufhebung der gemeinderätlichen Beschlüsse Nrn. 297 und 298 vom 29. November 2021 und des Gesamtbewilligungsentscheides vom 28. Oktober 2021.

E.

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2022 (RRB Nr. 674) wies die Vorinstanz die Beschwerde vollumfänglich ab und auferlegte die amtlichen Kosten zulasten der Beschwerdeführerin (vi-BF-Bel. 1).

F.

Gegen den RRB Nr. 674 vom 6. Dezember 2022 erhob die Beschwerdeführerin am 16. Januar 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht Nidwalden mit folgenden Anträgen:

«Anträge:

1. Der Entscheid des Regierungsrates Nidwalden vom 6. Dezember 2022 sei aufzuheben und die Beschlüsse des Gemeinderates Y.__ vom 29. November 2021 sowie der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid vom 28. Oktober 2021 seien aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.»

G.

Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Beschwerdeantwort vom 21. Februar 2023 innert erstreckter Frist die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, sofern überhaupt darauf einzutreten sei.

Die Baubewilligungsbehörde verzichtete mit Schreiben vom 6. Februar 2023 auf eine Vernehmlassung und verwies vollumfänglich auf die vorinstanzlichen Akten bzw. insbesondere auf die Beschlüsse Nrn. 297 und 298 vom 29. November 2021 und die Vernehmlassung vom 7. Februar 2022 sowie den Verzicht auf eine Duplik vom 21. März 2022 zuhanden des Regierungsrates.

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 9. März 2023 innert erstreckter Frist die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 16. Januar 2023, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Damit war der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen.

H.

Das Verwaltungsgericht Nidwalden hat die Streitsache anlässlich der Sitzung vom 15. Mai 2023 in Abwesenheit der Parteien abschliessend beraten und beurteilt. Die Tatsachen und Parteistandpunkte ergeben sich, soweit für den Entscheid von Bedeutung, aus den nachfolgenden Erwägungen.

Erwägungen:

1.

Anfechtungsobjekt bildet im vorliegenden Verfahren der Beschluss der Vorinstanz vom 6. Dezember 2022 (RRB Nr. 674) in Sachen Baugesuch Ersatzneubau Mehrfamilienhaus auf der Parz. Nr. aa, GB Y.__, mit welchem die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 6. Januar 2022 abgewiesen wurde.

2.

Die Behörde prüft von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für den Erlass eines Entscheides erfüllt sind (Art. 54 Abs. 1 VRG; NG 265.1). Fehlt eine Voraussetzung für den Erlass eines Entscheides, tritt die Behörde auf die Sache nicht ein (Art. 54 Abs. 3 VRG). Sind alle verfahrensrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, entscheidet die Behörde in der Sache (Art. 55 Abs. 1 VRG).

Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. mit Abs. 1 Ziff. 2 VRG) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31, Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG (NG 261.1)). Das Verwaltungsgericht Nidwalden ist somit örtlich wie sachlich zuständig.

Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3). Diese Bedingungen sind vorliegend alle erfüllt. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. bb, GB Y.__, welche einzig durch die F.__ (Parzelle Nr. cc, GB Y.__) vom Baugrundstück getrennt ist. Sie liegt somit in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks. Als Nachbarin hat die Beschwerdeführerin eine besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht sowie ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Die Beschwerdeführerin war überdies bereits im vorinstanzlichen Verfahren als Beschwerdeführerin beteiligt und ihre Verwaltungsbeschwerde wurde vollumfänglich abgewiesen. Sie ist daher zur vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert.

Nachdem auch die übrigen Sachentscheidvoraussetzungen nach Art. 54 ff. VRG erfüllt sind, ist – unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägungen – auf die Beschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (Art. 55 VRG).

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können nur Rechtsverletzungen gerügt werden, wobei Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens ebenfalls als Rechtsverletzung gelten (Art. 90 VRG). Da das Verwaltungsgericht als einzige richterliche Behörde im innerkantonalen Verfahren eingesetzt ist, können sich Beschwerdeführer auch darauf berufen, die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt (Art. 110 Bundesgerichtsgesetz [BGG]; SR 173.110). Die Parteien sind nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts verpflichtet, Anträge zu stellen und in tatsächlicher Hinsicht ausreichend zu begründen, was folglich die Anwendung des Rügegrundsatzes nicht ausschliesst (BERNHARD EHRENZELLER, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 8 und N. 17 ff. zu Art. 110 BGG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht können die Parteien und die Vorinstanz neue Tatsachen geltend machen und sich auf neue Beweismittel berufen (Art. 91 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen, die Sache zu entscheiden oder zum neuen Entscheid an die zuständige Instanz zurückzuweisen (Art. 88 Abs. 2 VRG). Die im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellten Anträge können die Parteien hingegen nicht ausdehnen oder inhaltlich anpassen (Art. 91 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht darf über die zur Sache gestellten Parteianträge nicht hinausgehen (Art. 94 VRG).

4. Bebauungsplan Dorfkern Y.____

4.1

Die Beschwerdeführerin macht wie bereits vor Vorinstanz geltend, das geplante Bauvorhaben verletze Art. 7 des Reglements zum Bebauungsplan Dorfkern Y.____ (nachfolgend: Reglement zum Bebauungsplan). Die Kernzone A diene der kleinmassstäblichen Erscheinungsweise im Dorfkern. Das vorliegende Bauvorhaben halte die Bestimmungen der Kleinmassstäblichkeit des Bebauungsplanes nicht ein. Das Bauvorhaben umfasse praktisch das gesamte Baugrundstück. Es seien zahlreiche Ausnahmegewilligungen notwendig, um das Bauvorhaben zu bewilligen. Die gesetzlichen Strassen- und Gebäudeabstände würden massiv unterschritten. Ein Teil des Gebäudes rage ins Nachbargrundstück hinein.

Die Vorinstanz habe sich bei der Prüfung der Massstäblichkeit ausschliesslich auf das Gutachten von G. ___ abgestützt. Die Frage, ob die Baute die Kleinmassstäblichkeit einhalte, könne nicht an eine Gutachterin delegiert werden. Die Vorinstanz bzw. die Baubewilligungsbehörde hätte die Auslegung des Begriffs «Kleinmassstäblichkeit» selbst vornehmen müssen.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, dass die Vorinstanz den Einwand, dass aufgrund der zahlreichen Ausnahmegewilligungen und der Nichteinhaltung des Strassen- und Gebäudeabstandes das gesamte Grundstück praktisch bis an die Grenze ausgenutzt werde, nicht geprüft habe. Die Massstäblichkeit einer Baute beurteile sich nicht nur anhand von Nachbargebäuden, sondern aufgrund der Platzierung der Baute auf dem Baugrundstück. Die Vorinstanz habe es unterlassen, diese Rüge überhaupt zu prüfen und habe damit auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Bauvorhaben an die bestehende Strasse und unter Missachtung der gesetzlichen Gebäudeabstände erstellt werde und auskragende Elemente ins Nachbargrundstück hineinragen, sei die Kleinmassstäblichkeit nicht mehr gegeben.

Für die Beurteilung der Kleinmassstäblichkeit als Ausgangslage sei die bestehende Situation massgebend. Der Grundriss der bestehenden Baute werde praktisch verdoppelt. Das neue Gebäude erdrücke den bestehenden Strassenraum und der Grundriss werde gegenüber allen Nachbarparzellen massiv erweitert. Weder die Gutachterin noch die Fachkommission hätten zu diesem Aspekt Stellung genommen. Die Beurteilung der Fachkommission beschränke sich auf gestalterische Auflagen. Mit der Grundproblematik, dass an dieser Stelle kein überdimensioniertes Gebäude erstellt werden dürfe, habe sich weder die Gutachterin noch die Fachkommission in rechtsgenügender Weise auseinandergesetzt. Die geplante Baute füge sich nicht ins Ortsbild ein und missachte die Kleinmassstäblichkeit.

4.2

Die Bauparzelle grenzt an den H. ___ und befindet sich in der Kernzone A1, sodass gemäss Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y. ___ (BZR) der kommunale Bebauungsplan Dorfkern Y. ___ vom 23. November 2010 inkl. Reglement anwendbar ist. Der Bebauungsplan bezweckt den Erhalt des historischen Ortskerns sowie die optimale gestalterische Entwicklung des Zentrums und legt gestützt auf das BZR die dafür wesentlichen Randbedingungen fest (Art. 1 des Reglements zum Bebauungsplan). Die räumlichen und baulichen Eigenarten, die dem historischen Siedlungsgefüge mit seinen Bauten, Gassen und Plätzen entsprechen, sind in ihrem Bestand und in ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren (Art. 2 des Reglements zum Bebauungsplan). Gemäss Art. 7 Abs. 1 des

Reglements zum Bebauungsplan dient die Kernzone A der Erhaltung der kleinmassstäblichen Erscheinung. Bestehende Gebäude können erneuert und umgebaut werden. Die Gemeinde zieht zur Beratung frühzeitig die kantonale Denkmalpflege bei und die bauliche Veränderung kann nur bewilligt werden, wenn ein neutrales Fachgutachten die optimale Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild aufzeigt. Der Nachweis für die optimale Eingliederung ist mittels Plan und Modell zu erbringen. Art. 7 Abs. 2 des Reglements zum Bebauungsplan schreibt vor, dass in der Kernzone A2 sowie in der Kernzone A1 entlang der I.___strasse und des H.___ lediglich 2- bis 3-geschossige Gebäude zulässig sind.

4.3

4.3.1

Dem angefochtenen RRB Nr. 674 ist zu entnehmen, dass sich die Vorinstanz mit der konkreten Situation und dem Bebauungsplan Dorfkern Y.___ eingehend auseinandergesetzt hat. Ihren Entscheid stützt sie unter anderem auf das Fachgutachten von G.___, dipl. Architektin ETH SIA, welches die Baubewilligungsbehörde gemäss den reglementarischen Bestimmungen in Auftrag gegeben hat (vgl. vorinstanzliche E. 2.2 ff.). Die Gutachterin hat das Vorprojekt für das geplante Bauvorhaben in Kenntnis des Reglements zum Bebauungsplan und aller Pläne begutachtet und ist zum Ergebnis gelangt, dass sich das vorgesehene längsrechteckige Volumen gut in den Bestand einpasse (vi-VI1-A-25). Das Fachgutachten erweist sich als vollständig, schlüssig und widerspruchsfrei. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern es nicht rechtens sein sollte, sich auf das Fachgutachten abzustützen, nachdem es gemäss Reglement des Bebauungsplans sogar zwingend eingeholt werden musste. Abweichungen von einem Fachgutachten sind nur aus triftigen Gründen zulässig (Urteil des BGer 2C_235/2021 E. 4.4.2), welche vorliegend weder ersichtlich sind noch von der Beschwerdeführerin rechtsgenügend aufgezeigt werden. Die Beschwerdeführerin vermag keine ernsthaften Einwände gegen die Vollständigkeit und Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen vorzubringen und macht im Übrigen auch nicht geltend, dass die Gutachterin nicht über ausreichende Sachkenntnisse verfügen würde oder befangen wäre.

4.3.2

Die Beschwerdeführerin geht ferner fehl in der Annahme, dass der RRB Nr. 674 ausschliesslich gestützt auf das Fachgutachten von G.___ ergangen ist. Den Akten ist vielmehr zu entnehmen, dass auch die kantonale Denkmalpflegekommission am 22. September 2020 vorschriftsgemäss (vgl. Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum Bebauungsplan) zum Bauprojekt sowie zum

Fachgutachten von G.____ Stellung genommen hat (vi-VI1-A-24). Am 24. November 2020 äusserte sie sich auch zum überarbeiteten Projekt (vi-VI1-A-23). Insgesamt beurteilt die kantonale Denkmalpflegekommission die Lage an der Strasse und die Satteldachausrichtung des Ersatzneubaus an der F.____ als positiv und empfahl in der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 28. Oktober 2021 die Zustimmung der Baubewilligung in Aussicht zu stellen (vi-VI1-A-37, vgl. Ziff. 2.5 der Erwägungen). Auch seitens der Denkmalpflegekommission wurde das Projekt mit hin positiv beurteilt und es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Eingliederung der Baute in die Kernzone nicht gegeben sein sollte.

4.3.3

Die Vorinstanz hat sich auch in rechtsgenügender Weise mit den Rügen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. So ist insbesondere auch die von der Beschwerdeführerin monierte «Platzierung» der Baute auf dem Grundstück durch die vorinstanzlichen Ausführungen zum Volumen und zur Lage an der Strasse beurteilt worden (vgl. vorinstanzliche E. 2.2.4). Die Gutachterin G.____ attestierte sodann, dass das Volumen gut in den Bestand passe und die kantonale Denkmalpflegekommission erachtete die Lage an der Strasse des Ersatzneubaus an der F.____ als positiv. Auf diese Einschätzungen durfte sich die Vorinstanz zweifelsohne stützen und es erhellt nicht, was die Beschwerdeführerin darüber hinaus mit der «Platzierung» der Baute zu beanstanden versucht. Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV [SR 101]) vor. Sowohl das Volumen als auch die Lage an der Strasse wurde bei der Beurteilung der Kleinmassstäblichkeit berücksichtigt. Die weiteren Rügepunkte der Beschwerdeführerin, d.h. die Unterschreitung des Gebäudeabstandes (süd-östlich zum gemeinsam geplanten Nachbargebäude) und der leicht auskragende Dachvorsprung (nord-westliche Ecke des Gebäudes; vgl. vi-VI1-A-4), vermögen dem Bauprojekt ebenso wenig die geforderte Kleinmassstäblichkeit im Sinne des Bebauungsplanes abzusprechen wie die rechtlich zulässigen Ausnahmebewilligungen (vgl. dazu nachstehende E. 5, 9 und 10). Gleiches gilt für den längsrechteckigen Grundriss der Ersatzbaute, welcher insbesondere auch im Vergleich zu den umliegenden Gebäudegrundrissen kein Grund zur Beanstandung gibt (vi-VI1-A-3). Der Grundriss der neuen Baute fällt zwar grösser aus als der bisherige, dass damit der bestehende Strassenraum erdrückt wird, kann jedoch nicht bestätigt werden.

4.4

Nach dem Gesagten sind die vorinstanzlichen Erwägungen (insbes. E. 2.2) insoweit nicht zu beanstanden. Das vorliegende Bauvorhaben verletzt Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum Bebauungsplan nicht und die Kleinmassstäblichkeit wird gewahrt. Für diese Beurteilung musste die Vorinstanz den Begriff «Kleinmassstäblichkeit» schliesslich nicht explizit auslegen. Der Begriff «kleinmassstäblich» bedeutet gemäss Duden «in kleinem Mass» und ist im vorliegenden Zusammenhang selbsterklärend. Der Bebauungsplan will verhindern, dass Bauten in der Kernzone überdimensioniert in Erscheinung treten, wobei Art. 7 Abs. 2 des Reglements zum Bebauungsplan klar vorschreibt, dass in der Kernzone A1 entlang des H.____ auch 3-geschossige Gebäude zulässig sind. Letztlich bleibt der Baubehörde bei der Beurteilung ein erheblicher Ermessensspielraum, welcher vorliegend nicht überschritten wurde. Dies umso weniger als sie frühzeitig und vorschriftsgemäss ein neutrales Gutachten eingeholt und die kantonale Denkmalpflegekommission zum Entscheid beigezogen hat.

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. Gebäudeabstand

5.1

Die Beschwerdeführerin trägt vor, das geplante Bauvorhaben verletze Art. 153 und Art. 155 BauG. Ausnahmen von Art. 155 BauG dürften nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdigen privaten Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Charakteristisch für die Kernzone Y.____ sei die Kleinmassstäblichkeit der Bauten im Bereich der F.____ und J.____. Sämtliche Bauten würden heute einen grossen Gebäudeabstand aufweisen. Die Kleinmassstäblichkeit der Bauten sei als erhebliches öffentliches Interesse zu qualifizieren. Die Kleinmassstäblichkeit der Überbauung schliesse aus, dass Bauten den ordentlichen Gebäudeabstand unterschreiten würden. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung sei nur möglich, wenn sämtliche öffentlich-rechtlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden, was vorliegend nicht der Fall sei. Gegenüber der heute bestehenden Überbauung erfolge eine massive Verdichtung. So werde der bisherige Abstand der Gebäude auf 4.8 m reduziert. Von der F.____ aus entstehe eine durchgehende Gebäudefront, wodurch die Kleinmassstäblichkeit des Ortskerns nicht mehr gewährleistet sei.

5.2

5.2.1

Es ist unbestritten, dass der ordentliche Gebäudeabstand zur süd-östlich gelegenen Nachbarparzelle Nr. dd, GB Y.___, unterschritten ist. Die Baubewilligungsbehörde hat deshalb gestützt auf Art. 155 Abs. 1 Ziff. 1 BauG die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt, welche von der Vorinstanz im angefochtenen RRB Nr. 674 bestätigt wurde. Dabei hat die Vorinstanz die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften (Art. 152 f. BauG) sowie die Bestimmung zur möglichen Ausnahmegewilligung bei Unterschreiten des gesetzlichen Gebäudeabstandes in bestehenden Ortskernen (Art. 155 Abs. 1 BauG) zutreffend dargelegt (vgl. vorinstanzliche E. 2.3.2.1). Ebenso hat sie Lehre und Rechtsprechung zur Ausnahmegewilligung richtig und umfassend erörtert (vgl. vorinstanzliche E. 2.3.2.2); darauf kann verwiesen werden (Art. 56 Abs. 3 VRG). Sodann ist die Vorinstanz in Auseinandersetzung mit den Parteivorbringen und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen mit einlässlicher Begründung zum Ergebnis gelangt, dass der Gebäudeabstand zwar unbestrittenermassen die Mindestabstände gemäss Art. 153 BauG nicht einhalte. Nachdem aber weder öffentliche noch private Interessen wesentlich beeinträchtigt werden, habe die Baubewilligungsbehörde gestützt auf Art. 155 BauG zu Recht die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilt. Auf diese vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. E. 2.3.2.3 – 2.3.5) ist ebenfalls uneingeschränkt zu verweisen (Art. 56 Abs. 3 VRG), zumal die Beschwerdeführerin – wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden – keine wesentlichen Argumente vorträgt, die nicht bereits von der Vorinstanz entkräftet worden wären.

5.2.2

Wie bereits festgestellt wurde, befindet sich das geplante Bauvorhaben im Dorfkern und es gilt der Bebauungsplan Dorfkern Y.___ inkl. Reglement (Art. 8 BZR), wonach die Kernzone A der Erhaltung der kleinmassstäblichen Erscheinung dient (Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum Bebauungsplan). Eine kleinmassstäbliche Erscheinung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum Bebauungsplan schliesst eine Ausnahmegewilligung nach Art. 155 BauG nicht aus. Die reglementarische Vorschrift zielt in erster Linie nicht auf Lage und Abstand einer Baute, sondern generell auf deren räumliche und bauliche Eigenart sowie den Erhalt des historischen Ortskerns und die optimale gestalterische Entwicklung des Zentrums (vgl. Art. 1 Reglements zum Bebauungsplan). Ferner gilt gemäss den raumplanerischen Vorgaben des Bundes unstrittig ein Gebot zum verdichteten Bauen. Dieses leitet sich aus dem Gebot zur haushälterischen Nutzung des Bodens ab, welches ein grundlegendes Ziel der Raumplanung

darstellt (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Damit besteht bereits von Bundesrechts wegen ein hohes öffentliches Interesse an einem dichten Bauaufkommen im Dorfkern und folglich auch an der Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes. Gerade für Bauvorhaben im Ortskern (vgl. Art. 155 Abs. 1 Ziff. 1 BauG) müssen daher Ausnahmegewilligungen gewährt werden können. Vorliegend wurde eine hinreichende Würdigung der betroffenen Interessen vorgenommen und die erteilte Ausnahmegewilligung bewegt sich zweifelsohne im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens.

5.2.3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Verringerung des ordentlichen Gebäudeabstands der Kleinmassstäblichkeit des Dorfkerns widerspreche. Wie bereits ausgeführt wurde, kommt weder das Fachgutachten von G.____ noch die Stellungnahme der Denkmalpflegekommission zum Schluss, dass das Bauvorhaben der Kleinmassstäblichkeit des Dorfkerns widerspricht. Auch führt der Ersatzneubau gemäss dem Fachgutachten und der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflegekommission nicht zu einer massiven Verdichtung und mit Blick auf die Kernzone A1 Y.____ kann ebenso wenig bestätigt werden, dass sämtliche Bauten im Bereich der F.____ und J.____ einen grossen Gebäudeabstand aufweisen. Der Bebauungsplan bezweckt sodann den Erhalt des historischen Ortskerns sowie die optimale gestalterische Entwicklung des Zentrums. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern im vorliegenden Fall die Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstands diesen öffentlichen Interessen widerspricht. Während das öffentliche Interesse an einer Ausnahmegewilligung mithin zweifellos nachgewiesen ist, wurden private Interessen von allenfalls betroffenen Anstössern keine geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Es ist insbesondere nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführerin durch die Ausnahmegewilligung direkt in ihren Interessen betroffen wäre, zumal der ordentliche Gebäudeabstand einzig bei der süd-östlichen Ecke des Gebäudes nicht eingehalten ist. Die direkt betroffene Eigentümerschaft der Parzelle Nr. dd, GB Y.____, stimmte der Unterschreitung des Gebäudeunterabstands bzw. generell dem Bauvorhaben hingegen unstrittig zu. Eine Verweigerung der Ausnahmegewilligung erschiene daher unverhältnismässig.

5.2.4

Die Vorinstanz hat schliesslich zutreffend darauf hingewiesen, dass Gebäudeabstandsvorschriften vor allem wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Belangen dienen (vgl. vorinstanzliche E. 2.3.2.1). Diese Belange werden durch das Bauprojekt nicht tangiert. Die Vorinstanz

führt aus, dass der Brandschutznachweis auch mit einem reduzierten Gebäudeabstand gewahrt bleibe und die Gebäudeversicherung aus feuerpolizeilicher Sicht keine Einwände gegen allfällige vom Gemeinderat zu erteilenden Ausnahmegewilligungen in grenzbaurechtlichen Angelegenheiten vorgebracht habe (vgl. vorinstanzliche E. 2.3.4.2). Diese Einschätzung ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde auch in diesem Punkt unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Erschliessung

6.1

Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauvorhaben verletze Art. 134 BauG, da die Zufahrt zum Baugrundstück rechtlich nicht gesichert sei. Es sei bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht worden, dass für die Wendemanöver auch das Grundstück Nr. bb, GB Y.____, in Anspruch genommen werden müsse. Es bestünden jedoch keine Fuss- und Fahrwegrechte über das Grundstück Nr. bb, GB Y.____, und somit keine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück. Es sei aufgezeigt worden, dass für die Benutzung der Garagen auf dem Baugrundstück das Grundstück Nr. bb, GB Y.____, beansprucht werde. Die Vorinstanz habe dies in Erwägung 2.5.3 aktenwidrig verneint. Ohne die Beanspruchung des Grundstücks Nr. bb, GB Y.____, könnten die Parkplätze Nrn. 2, 3 und 4 nicht benutzt werden. Müsse für die Zu- und Wegfahrt zum Baugrundstück ein Drittgrundstück benützt werden, ohne dass dafür die erforderlichen Rechte bestünden, so sei das Baugrundstück nicht erschlossen.

6.2

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 134 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende (rechtlich gesicherte) Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 134 Abs. 2 Ziff. 1 BauG). Die Erschliessung beurteilt sich mithin anhand der beanspruchten Nutzung des Grundstücks und hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtafelfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist ([BGE 121 I 65 E.](#)

3a; Urteil des BGer 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E. 2.1). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil des BGer 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E. 2.1 m.H.).

6.3

6.3.1

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Erschliessung des Baugrundstücks bzw. die Zufahrt über die Parzelle Nr. cc, GB Y.___, erfolge und hinreichend, rechtlich gesichert sei. Es handle sich um eine Strassenparzelle im Eigentum der Politischen Gemeinde Y.___. Die Baubewilligungsbehörde habe in Ziff. 8 des Beschlusses die Parkplätze Nrn. 2, 3 und 4 bewilligt und sich dabei auf das Verkehrsgutachten der K.___ AG vom 13. August 2021 (vi-VI1-A-32) gestützt, wonach diese Parkplätze der Norm entsprechen würden und kein Grundstück im Privateigentum mitgenutzt werden müsse (vgl. vorinstanzliche E. 2.5.3-2.5.5.). Diesen vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich zugestimmt werden. Es gibt keinen rechtsgenügenden Beleg dafür, dass für die Parkierung fremder Privatgrund beansprucht werden muss.

6.3.2

Die massgeblichen Verhältnisse werden im Verkehrsgutachten K.___ AG und im Verkehrsgutachten L.___ vom 29. März 2021 anschaulich wiedergegeben. Dabei ist insbesondere auch die nachträgliche Projektänderung zu berücksichtigen, welche die Beschwerdegegnerin durch die Projektverfasserin im Nachgang des Verkehrsgutachtens der Firma K.___ AG vom 13. August 2021 einreichen liess (Plan-Nr. ee «Situation» vom 24. August 2021 [vi-VI1-A-33]; vgl. auch vi-BF1-A-1 und vi-VI1-A-63). Mit dieser Planänderung setzte die Beschwerdegegnerin die Be- anstandungen der Firma K.___ AG um. Die Seitenparkplätze 1 und 2 wurden ersatzlos gestri- chen und die neu beantragten Parkplätze 1-4 umfassen eine Garage mit drei Parkplätzen und einen Aussenparkplatz (bisher PP 3-7). Gestützt auf das Verkehrsgutachten und die Einschät- zung der Kantonspolizei (vi-VI2-B-1) hat die Baubewilligungsbehörde von den mit der Pro- jektänderung vom 24. August 2021 ersuchten insgesamt vier Parkplätzen im Sinne der kanto- nalen Gesamtstellungnahme vom 28. Oktober 2021 lediglich die Parkplätze Nrn. 2, 3 und 4 bewilligt. Parkplatz Nr. 1 wurde aus Sicherheitsgründen (Kurve) als nicht umsetzungsfähig er- achtet.

6.3.3

Den vorgenannten Verkehrsgutachten ist zu entnehmen, dass die Erschliessung ausschliesslich über die Strassenparzelle Nr. cc (F.__), GB Y.__, erfolgt und dazu weder die Parzelle Nr. bb, GB Y.__, noch die Parzelle Nr. ff, GB Y.__, überfahren werden muss (vgl. vi-VI1-A-31 und vi-VI1-A-32). Es wird ausgeführt, dass mit entsprechenden Manövern alle bewilligten Parkplätze ohne Beanspruchung einer Nachbarsparzelle befahrbar seien. Durch die geringen erwarteten Umschläge pro Parkplatz würden die Parkplätze aus verkehrlicher Sicht als funktionsfähig beurteilt. Aufgrund der Lage sei lediglich mit Komforteinbussen für die Nutzer zu rechnen, welche jedoch auch stark von der Fahrzeuggrösse abhängen (vi-VI1-A-31). Da es sich um Bewohnerparkplätze handelt, ist zudem mit der Beschwerdeführerin einig zu gehen, dass durch Erfahrungswerte das korrekte Manöver vorausgesetzt werden kann. Die Vorinstanz führt ferner zu Recht aus, dass die von der Beschwerdeführerin erwähnte Abbildung 5 im angefochtenen RRB Nr. 674 der Abbildung 2 des Verkehrsgutachtens der K.__ AG entspricht und sich einzig auf die Längsparkplätze 1 und 2 bezieht (vgl. vi-VI1-A-32). Für die Garagenparkplätze ist hingegen die Abbildung 6 im RRB Nr. 674 massgebend, welche deckungsgleich ist mit der Abbildung 3 des Verkehrsgutachtens K.__ AG (vgl. vi-VI1-A-32). Relevant ist auch die Abbildung 2 des Verkehrsgutachtens L.__ (vi-VI1-A-31), wonach das Wenden im Bereich der Rampe zum See auf der Strassenparzelle Nr. cc, GB Y.__, und ohne das Befahren der Parzellen Nrn. bb und ff, beide GB Y.__, erfolgen kann. Der Vorinstanz ist daher zuzustimmen, dass die Beschwerdeführerin aus der Abbildung 5 im RRB Nr. 674 nichts zu ihren Gunsten ableiten kann. Kommt hinzu, dass die in das Grundstück Nr. bb, GB Y.__, hineinragenden Linien einzig und absolut minimal die Fahrzeugkarosserie betreffen. Das Drittgrundstück wird jedoch weder mit den Vorder- noch mit den Hinterrädern befahren (vi-VI1-A-32).

Die Erschliessung des Grundstücks Nr. aa, GB Y.__, ist mithin gewährleistet und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. Verkehrssicherheit

7.1

Die Beschwerdeführerin moniert erneut die Verkehrssicherheit bzw. eine Verletzung von Art. 136, Art. 137 und Art. 139 BauG. Die Vorinstanz habe erwogen, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werde. Dabei stütze sie sich auf die Stellungnahme der Kantonspolizei sowie die Stellungnahme der K.__ AG. Die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der benachbarten Baute kenne die örtliche Situation am besten. Die F.__ werde insbesondere in den Sommermonaten als Zugang zum Strandbad benutzt. Zahlreiche schulpflichtige Kinder

würden diesen Weg als Veloweg sowie mit dem E-Trottinett benützen. Es sei von einer Fahrgeschwindigkeit von 25 km/h auszugehen (insbes. bei E-Bikes). Die 90-Grad-Kurve sei aufgrund der vorstehenden Baute nicht mehr zu überblicken und ein rechtzeitiges Abbremsen sei nicht möglich, wenn ein Fahrzeug aus der Garage herausfahre. Auch für das rückwärts herausfahrende Fahrzeug seien herannahende Verkehrsteilnehmer zu spät erkennbar. Es werde ein erheblicher Unfallherd geschaffen und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Es stelle sich auch die Frage der Haftung des Gemeinwesens, sobald sich der erste Unfall ereignet habe.

7.2

7.2.1

Gemäss Art. 136 Abs. 1 BauG sind Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze so zu gestalten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden. Wie bereits zuvor ausgeführt wurde, bewilligte die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Projektänderung vom 24. August 2021 mit Beschluss Nr. 298 vom 29. November 2021 (Ziff. 8) die Parkplätze 2, 3 und 4. Die Erschliessung der Parkplätze erfolgt über die F.____, welche bei der strittigen Liegenschaft für Motorfahrzeuge als Sackgasse endet. Für die übrigen Verkehrsteilnehmer führt eine Brücke über den H.____ in Richtung des Strandbades. Für die Zu- und Wegfahrt aus den Parkplätzen ist ein Wendemanöver notwendig, wobei dazu kein Vorplatz besteht. Die Manöver müssen daher auf der F.____ durchgeführt werden. Die K.____ kommt in ihrem Verkehrsgutachten zum Schluss, dass sich die Gebäudeecke sehr nahe bei der Kurve der Strassenparzelle Nr. cc, GB Y.____, befinde. Es handle sich um eine scharfe Kurve, die nur mit rund 15 km/h befahren werden könne und die notwendige Sichtweite betrage 8 m (vgl. Abb. 4). Die erforderliche (Anhalts-)Sichtweite sei vorhanden (vi-VI1-A-32, vgl. S. 5). Das Fachgutachten ist auch in diesem Punkt nachvollziehbar und schlüssig. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, um von der Expertenmeinung abzuweichen. Gleiches gilt für die Stellungnahme der Kantonspolizei, wonach das Wendemanöver zwar den Verkehrsfluss kurzzeitig störe, jedoch zulässig sei. Die bewilligten Parkplätze würden den Normen entsprechen und seien daher umsetzungsfähig (vi-VI2-B-1).

7.2.2

Es mag zutreffend sein, dass die Beschwerdeführerin die örtliche Situation sehr gut kennt und die F.____ insbesondere in den Sommermonaten als Zugang zum Strandbad von schulpflichtigen Kindern benutzt wird. Es gilt jedoch auch zu berücksichtigen, dass die F.____ für Motorfahrzeuge eine Sackgasse bildet und es sich daher um eine eher wenig frequentierte Strasse handelt. Ausserdem ist es aufgrund der örtlichen Verhältnisse (90-Grad-Kurve, Kieselweg,

Brücke mit Pfosten) schwer vorstellbar, dass Velos etc. an dieser Stelle mit 25 km/h fahren (vgl. vi-BG-Bel. 3). Die Experten beziffern die realistische Fahrtgeschwindigkeit in diesem Bereich mit 15 km/h, wobei die Sichtverhältnisse der Norm entsprechen (vi-VI1-A-32, Abb. 4). Die Vorinstanz hat sich diesbezüglich zu Recht auf die Expertenmeinungen gestützt. Die Beschwerdeführerin begründet denn auch nicht, wie sie auf die von ihr genannten Zahlen und Geschwindigkeiten kommt. Das Gericht weicht in Fachfragen wie bereits erwähnt nicht ohne triftigen Grund von einem Gutachten ab. Aufgrund der Projektänderung vom 24. August 2021 sowie der Nichtbewilligung des ersten Garagenparkplatzes an der Kurve ist das Verkehrrisiko im Kurvenbereich zudem stark reduziert worden und Verkehrsteilnehmer dürfen gemäss Art. 4 der Verkehrsregelverordnung (VRV; SR 741.11) auch nur so schnell fahren, dass diese innerhalb der überblickbaren Strecke halten können. Schliesslich argumentiert die Beschwerdegegnerin zu Recht, dass entlang der F.____ im nördlichen Teil dem Bebauungsplan sogar eine fakultative Baulinie entnommen werden könne, welche in der Kurve F.____ ende (vgl. Anhang des Reglements zum Bebauungsplan). Diese Baulinie widerlege in sich bereits das Bestehen eines übermässigen Verkehrsisikos, andernfalls auf dieser Linie überhaupt nicht gebaut werden dürfte bzw. könnte.

Nach dem Gesagten ist die Verkehrssicherheit gewahrt und die Rüge unbegründet abzuweisen. Haftungsfragen sind im Übrigen nicht Gegenstand dieses Verfahrens, weshalb darauf nicht weiter einzutreten ist.

8. Lage der Parkplätze

8.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Bauvorhaben verletze Art. 139 BauG. Die Slipanlage sei im Winter vereist und könne bei Hochwasser nicht benutzt werden. Es sei unbestritten, dass die Slipanlage für die Benutzung der Parkplätze 3, 4 und 5 benutzt werden müsse, ansonsten die Fahrzeuge nicht gewendet werden könnten. Die Slipanlage sei gegen den See ungeschützt. Bestehe Vereisungsgefahr, rutsche jedes Fahrzeug in den See. Der Wendehammer mit der Slipanlage sei in der kalten Jahreszeit somit nicht oder nur eingeschränkt benutzbar. Es bestehe in dieser Zeit keine Möglichkeit, Fahrzeuge auf dem Baugrundstück zu parkieren. Eine Parkierung, welche die Benützung von Parkplätzen nur beschränkt ermögliche, erweise sich als ungenügend. Auch wenn der Pegelstand des Vierwaldstättersees hoch sei, könne der Wendehammer nicht mehr benutzt werden. Der See müsse nicht in jedem Fall über die Ufer treten. Ferner sei aktenwidrig, dass die Slipanlage für das Wenden von Fahrzeugen nicht benötigt werde.

8.2

Gemäss Art. 139 Abs. 1 BauG müssen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Sie müssen auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenausbaus verkehrssicher angelegt sein; in Bereichen von Strassenabständen dürfen Abstellplätze nur liegen, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich ist und rechtlich gesichert wird (Abs. 2). Zur Beurteilung stehen ausschliesslich die vom Gemeinderat bewilligten Parkplätze Nrn. 2, 3 und 4. Die Lage dieser zwei Garagenparkplätze und des Ausenparkplatzes ist nicht zu beanstanden. Die monierte Vereisungsgefahr der Slipanlage für das Wendemanöver verunmöglicht die Parkierung bzw. Erschliessung nicht. Die Beschwerdeführerin führt dazu korrekt aus, dass die Slipanlage zuerst flach verlaufe und dann lediglich ein Gefälle von 2 – 3 % aufweise. Erst nach ein paar Metern wird ihre Neigung steiler. Wie die Verkehrsgutachten der K.____ AG und der L.____ AG zudem aufzeigen, wird lediglich der vordere Bereich der Slipanlage für ein allfälliges Wendemanöver benötigt (vi-VI1-A-31 und 32). Die Gefahr, dass ein Fahrzeug in den See rutschen könnte, besteht somit nicht. Dass bei einem Hochwasser die Slipanlage für das Wendemanöver nicht genutzt werden kann, ist sodann unbestritten. Es ist jedoch nicht rechtsgenügend nachgewiesen, dass bereits ein leichter Anstieg des Pegelstandes des Vierwaldstättersees das Parkieren behindert. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin bezüglich Slipanlage vermögen daher nicht zu überzeugen. Ferner verkennt die Beschwerdeführerin, dass der Fortsatz des Grundstücks Nr. cc, GB Y.____, in Richtung Norden gemäss Verkehrsgutachten K.____ AG lediglich «hilfreich» beim Parkiermanöver sein kann (vgl. VI1-A-32, vgl. S. 4). Daher ist nachvollziehbar, dass der Gemeinderat daraus geschlossen hat (vgl. RRB Nr. 674 E. 2.6.4.1), dass das Verwenden der Slipanlage nicht zwingend notwendig sei, sondern einzig die Zu- und Wegfahrt vereinfache. Im Übrigen hat diese Experteneinschätzung einzig den ursprünglich beantragten Parkplatz Nr. 3 an der Kurve (neu PP Nr. 1) betroffen, welcher letzten Endes aus Sicherheitsgründen gar nicht bewilligt wurde. Die Breite der F.____ reicht für das Ein- und Ausparkieren von und in die bewilligten Parkplätze grundsätzlich aus. Selbst wenn aber gestützt auf das Verkehrsgutachten der L.____ AG davon auszugehen wäre, dass jedenfalls für den bewilligten Parkplatz Nr. 2 (ursprünglich PP Nr. 4) zur Wegfahrt die Rampe zum See mitbenutzt werden müsste (vgl. VI1-A-31 Abb. 4), so zeigt die Abbildung 4 doch eindeutig, dass dazu lediglich der vordere Bereich der Slipanlage in Anspruch genommen würde.

Demzufolge ist auch die Lage der Parkplätze nicht zu beanstanden. Art. 139 BauG ist nicht verletzt, weshalb die Rüge ebenfalls unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9. Dachvorsprung

9.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Bauvorhaben verletze die Art. 42 und Art. 157 BauG sowie Art. 99 PBG. Das Gebäude überschreite mit dem Dachvorsprung die Baulinie, welche nach Art. 42 Abs. 3 BauG allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehe. Art. 144 Abs. 3 BauG sei somit nicht anwendbar. Es gebe keine Ausnahmen für Dachvorsprünge und es würden keine ausserordentlichen Verhältnisse vorliegen, um davon abzuweichen. Hinzu komme, dass der Dachvorsprung ins Nachbargrundstück hineinrage. Es bestehe kein Überbaurecht. Die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob eine Zustimmung des belasteten Grundeigentümers zur Errichtung eines Bauteils vorliege, der in sein Grundstück hineinrage. In diesem Punkt habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt, da der Entscheid ungenügend begründet sei.

9.2

9.2.1

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens besteht entlang der F.____ im nördlichen Teil eine Baulinie, an die fakultativ gebaut werden kann. Diese fakultative Baulinie endet in der Kurve F.____ (vgl. Anhang des Reglements zum Bebauungsplan). Den Bauunterlagen ist zu entnehmen, dass der Dachvorsprung die fakultative Baulinie gemäss dem Reglement zum Bebauungsplan leicht überschreitet (vgl. vi-VI1-A-4). Es ist vorliegend fraglich, ob das rechtmässig ist.

9.2.2

Die gemäss Bebauungsplan Dorfkern Y.____ bestehenden Baulinien dienen der Sicherung der Strassenräume und des Ortsbildes (Art. 4 Reglement zum Bebauungsplan). Gemäss Art. 42 Abs. 1 BauG bezeichnet die Baulinie den Mindestabstand der Bauten und geht allfälligen Grenz- und/oder Strassenabständen unbestritten vor (Art. 42 Abs. 3 BauG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Treppen usw. werden (beim Grenzabstand) nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.3 m übersteigt (Art. 144 Abs. 3 BauG). Gemäss § 60 Abs. 1 Ziff. 1 BauV (NG 611.011) sind unter anderem folgende, über die Fassade vorspringende Gebäudeteile nicht zu berücksichtigen bei der Messung von Abständen beziehungsweise gegenüber Baulinien: Dachvorsprünge und Vordächer entlang der ganzen Fassadenabwicklung. Die Kernzone A sieht sodann vor, dass keine vorstehenden

Baukörper wie beispielsweise Balkone, Veranden, Erker etc. erlaubt sind (Art. 7 Abs. 2 Reglement zum Bebauungsplan).

9.2.3

Die Vorinstanz hielt dazu im Wesentlichen fest, es sei nach den allgemeinen Auslegungsmethoden zu eruieren, ob Dachvorsprünge von Art. 7 Abs. 2 des Reglements zum Bebauungsplan mitumfasst seien und als «vorstehende Baukörper» gelten würden, welche gemäss Reglement zum Bebauungsplan nicht erlaubt seien. Gemäss Art. 144 Abs. 3 BauG seien Dachvorsprünge als exemplarisches Beispiel für über die Fassade vorspringende Gebäudeteile aufgelistet. Gestützt auf die Auslegung des Wortlauts könne festgehalten werden, dass zwischen einem Baukörper und einem vorspringenden Gebäudeteil ein Unterschied bestehe. Ein Baukörper bringe Volumen mit sich. Dachvorsprünge hingegen würden nicht wie ein Baukörper wirken, welcher massiv und voluminös sei. Nur weil es sich um das Wort «vorstehend» handle, könne nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass damit alle «vorspringenden» Gebäudeteile gemäss Art. 144 Abs. 3 BauG gemeint seien. Es könne somit nicht auf den Wortlaut abgestellt werden. Viel eher müsse der Sinn der Norm angeschaut werden. Die Kernzone A diene der kleinmassstäblichen Erscheinung (Art. 7 Abs. 1 Reglement zum Bebauungsplan). Es solle verhindert werden, dass grosse voluminöse oder massive Bauten erstellt werden, damit die kleinmassstäbliche Erscheinung erhalten bleibe. Diesbezüglich halte Art. 7 Abs. 2 fest, dass vorstehende Baukörper verboten seien. Aufgrund der systematischen Auslegung der Normen und des Gesetzes könne festgehalten werden, dass eben gerade verboten sein soll, voluminöse oder massive Bauten, eben Baukörper, in der Kernzone zu erstellen, da es bei diesem Reglement um die kleinmassstäbliche Erscheinung gehe. Dachvorsprünge würden nicht dazu gehören. Andernfalls würden alle noch so kleinen vorspringenden Gebäudeteile verboten sein, die nur ansatzweise über die Fassade ragen. Dies könne nicht Sinn und Zweck der Bestimmung bzw. des Reglements sein. Diesen zutreffenden Erwägungen (vgl. vorinstanzliche E. 2.7.4.2) kann uneingeschränkt zugestimmt werden (Art. 56 Abs. 3 VRG).

9.2.4

Das auskragende Vordach stellt keinen «vorstehenden Baukörper» im Sinne von Art. 7 Abs. 2 des Reglements zum Bebauungsplan dar, sondern ein Dachvorsprung gemäss Art. 144 Abs. 3 BauG, welcher im vorliegenden Fall beim Grenzabstand nicht mitberechnet wird. Diese Auslegung deckt sich auch mit der übrigen Gesetzgebung, welche im Zusammenhang mit vorspringenden Gebäudeteilen klar zwischen Dachvorsprüngen und übrigen vorspringenden Gebäudeteilen wie Balkone, Veranden, Erker, Treppen etc. unterscheidet (vgl. § 60 BauV und Ziff. 3.4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] sowie Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 PBG). Die Beschwerdeführerin macht denn auch keine privaten oder öffentlichen Interessen geltend, welche gegen das leicht überragende Vordach sprechen würden. Es sind weder die Verkehrssicherheit noch die wohnhygienischen Verhältnisse der Anwohner beeinträchtigt. Der Dachvorsprung ragt schliesslich in die F.___ (Strassenparzelle Nr. cc, GB Y.___) hinein, welche im Eigentum des Gemeinwesens ist, welches das Bauprojekt mit Beschluss Nr. 297 vom 29. November 2021 bewilligt hat (BF1-A-1). Selbst wenn also eine Dienstbarkeit als zwingend notwendig erachtet würde – was hier nicht weiter geprüft werden muss – ist das Bauprojekt bewilligungsfähig. Eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich. Der Dachvorsprung ist baurechtskonform und es kann offengelassen werden, ob im vorliegenden Fall eine Ausnahmegewilligung nach Art. 99 PBG gewährt werden könnte.

Die Rüge ist ebenfalls abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

10. Strassenabstand

10.1

Letztlich trägt die Beschwerdeführerin erneut vor, das Gebäude weise zur F.___ hin keinen Abstand auf, weshalb Art. 157 BauG verletzt sei. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes sei nur möglich, wenn keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorliege, was vorliegend nicht der Fall sei. Die Übersichtlichkeit sei mit dem fehlenden Strassenabstand nicht mehr gewährleistet.

10.2

10.2.1

Als Erstes ist erneut festzuhalten, dass im Norden entlang der F.___ eine fakultative Baulinie besteht. Der Strassenabstand beträgt unter Vorbehalt von Art. 135 BauG für

Gemeindestrassen 4.5 m (Art. 157 Abs. 2 Ziff. 3 BauG). Gemäss Art. 157 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes (StrG; NG 622.1) können Strassenabstände nach der Planungs- und Baugesetzgebung durch den Gemeinderat herabgesetzt oder aufgehoben werden, wenn es zum Schutze bestehender oder für die planerische Gestaltung neuer Ortskerne erforderlich ist (Art. 28 Abs. 3 Ziff. 1 StrG) sowie wenn die Verkehrssicherheit und die Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden (Ziff. 3).

10.2.2

Die Vorinstanz und die Baubewilligungsbehörde sind gestützt auf die Stellungnahmen der Fachgutachter, insbesondere jene der kantonalen Denkmalpflegekommission, der K.____ AG und der Kantonspolizei (vgl. v.a. Ziff. 8 des Beschlusses Nr. 297 vom 29. November 2021 [vi-BF1-A-1]), davon ausgegangen, dass die ortsplanerische Notwendigkeit im vorliegenden Fall gegeben und die Verkehrssicherheit durch eine derartige Ausnahmegewilligung nicht beeinträchtigt sei. Es würden auch keine privaten Interessen dagegensprechen. Mit diesen vorinstanzlichen Ausführungen hat sich die Beschwerdeführerin nicht differenziert auseinandergesetzt. Sie hat nicht rechtsgenügend aufgezeigt, inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im vorliegenden Fall nicht gegeben sind. Insbesondere muss ihr widersprochen werden, wenn sie sinngemäss vorträgt, die Kantonspolizei habe die Verkehrssicherheit verneint. Ein Blick in die Akten zeigt, dass diese in ihrer Stellungnahme einzig festgehalten hat, dass sich das Unterschreiten des regulären Strassenabstandes negativ auf die Sichtverhältnisse im Bereich der Kurve ausübe, weshalb sie das Parkfeld Nr. 1 als nicht bewilligungsfähig ansah. Ferner führte die Kantonspolizei aus, dass die Verkehrssicherheit im Kurvenbereich mit einem grösseren Strassenabstand verbessert werden könne. Aus dem Verkehrsgutachten der K.____ AG gehe jedoch hervor, dass die Sichtverhältnisse bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 15 km/h der Norm entsprechen würden. Eine Geschwindigkeit von 15 km/h schein dabei als realistisch und gemäss Art. 4 VRV dürften die Verkehrsteilnehmer nur so schnell fahren, dass diese innerhalb der überblickbaren Strecke halten können. Insgesamt sah die Kantonspolizei das Projekt schliesslich als umsetzungsfähig (vgl. VI2-B-1). Der Einwand der Beschwerdeführerin geht daher fehl und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sind zweifellos erfüllt.

Auch dieser Rüge ist daher kein Erfolg beschieden.

11.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Baubewilligung für den Ersatzbau Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. aa, GB Y.____, zu Recht erteilt wurde. Der angefochtene RRB Nr. 674 vom 6. Dezember 2022 erweist sich als korrekt und ist nicht zu beanstanden. An diesem Ergebnis vermögen auch die übrigen Argumente der Beschwerdeführerin nichts zu ändern, weshalb die Beschwerde abzuweisen, soweit drauf einzutreten ist.

12.

Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahrens zu befinden. Die Verfahrenskosten umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 VRG). Die Festlegung der amtlichen Kosten sowie der Parteientschädigung im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht richtet sich nach dem Prozesskostengesetz (NG 261.2 [PKoG]; Art. 116 Abs. 3 VRG).

12.1

Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 122 Abs. 1 VRG). Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die Gerichtsgebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 PKoG).

Die Gebühren sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens festzusetzen und bemessen sich nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG). Aufgrund der Vielzahl der vorgetragenen Argumente ist einerseits von einer erheblichen persönlichen Bedeutung der Sache für die Beschwerdeführerin auszugehen. Andererseits hat die Prüfung der Rügen einen beachtlichen Aufwand des Gerichts verursacht. Die Gebühren werden auf Fr. 5'500.00 festgesetzt. Sie gehen ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdeführerin (Art. 122 Abs. 1 VRG). Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'500.00 wird mit dem von der Beschwerdeführerin bereits geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 4'000.00 verrechnet und ist in diesem Umfang bezahlt. Die Restanz von Fr. 1'500.00 hat sie innert 30 Tagen an die Gerichtskasse zu bezahlen.

12.2

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zulasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Die

Anwaltskosten umfassen das Honorar (ordentliches Honorar und Zuschläge), die notwendigen Auslagen und die Mehrwertsteuer (Art. 31 Abs. 1 PKoG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt das ordentliche Honorar Fr. 400.00 bis Fr. 6'000.00 (Art. 47 Abs. 2 PKoG). Allfällige Zuschläge, Auslagen und die Mehrwertsteuer sind in den Artikeln 50, 52-54 PKoG geregelt.

Mit Schreiben vom 15. März 2023 reichte der Rechtsanwalt der Beschwerdegegnerin seine Kostennote über Fr. 1'451.35 (ordentliches Honorar Fr. 1'332.50 [5.3 Std. à Fr. 250.00], Auslagen Fr. 15.10, 7.7 % MWST Fr. 103.75) ins Recht. Die Kostennote ist angemessen (vgl. Art. 33 PKoG), liegt innerhalb des gesetzlichen Rahmens und kann ohne weitere Ausführungen genehmigt werden. Die Beschwerdeführerin ist demnach zu verpflichten, die Beschwerdegegnerin für das Verwaltungsgerichtsverfahren intern und direkt mit insgesamt Fr. 1'451.35 zu entschädigen.

12.3

Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die ordentliche Gerichtsgebühr für den vorliegenden Entscheid beträgt Fr. 5'500.00 und geht ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdeführerin (Art. 122 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 17 PKoG). Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'500.00 wird mit dem von der Beschwerdeführerin bereits geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 4'000.00 verrechnet und gilt in diesem Umfang als bezahlt. Die Restanz von Fr. 1'500.00 hat sie innert 30 Tagen an die Gerichtskasse Nidwalden zu bezahlen.
3. Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das Verwaltungsgerichtsverfahren intern und direkt mit insgesamt Fr. 1'451.35 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen (Art. 123 Abs. 2 VRG, Art. 47 Abs. 2, Art. 52-54 PKoG).
4. Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 PKoG).
5. [Zustellung].

Stans, 15. Mai 2023

VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN

Verwaltungsabteilung

Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann

Die Gerichtsschreiberin

lic. iur. HSG Helene Reichmuth

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. i. V. m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.