

VA 24 16

Entscheid vom 6. Januar 2025
Verwaltungsabteilung

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,
Verwaltungsrichter Beat Schneider,
Verwaltungsrichter Andreas Stump,
Gerichtsschreiber Florian Marfurt.

Verfahrensbeteiligte

A.____,

vertreten durch MLaw Michael Zraggen, Rechtsanwalt,
Zraggen Bachmann Huber, Rathausplatz 7, Postfach, 6460
Aldorf,

Beschwerdeführer,

gegen

B.____,

vertreten durch Dr. iur. André Britschgi, Rechtsanwalt,
Durrer Britschgi Advokatur Notariat, Dorfplatz 6, Postfach
138, 6371 Stans,

Beschwerdegegnerin,

und

Regierungsrat des Kantons Nidwalden,
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

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

Vorinstanz,

und

Baudirektion Nidwalden,
Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans,

Kant. Gesamtbewilligungsbehörde,

sowie

Gemeinderat Y.____,
Baubewilligungsbehörde.

Gegenstand

Abbruch und Baubewilligung

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrates des Kantons Nidwalden vom 21. Mai 2024 (RRB Nr. 329).

Sachverhalt:

A.

Die B.____ («Beschwerdegegnerin») reichte am 21. November 2022 ein Gesuch um Abbruch eines Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle X.____, ein (vi-VI1-B-2). Dagegen erhob unter anderem A.____ («Beschwerdeführer») Einwendung und beantragte sinngemäss, das Baugesuch sei abzuweisen. Mit Beschluss Nr. 171 vom 25. September 2023 wies der Gemeinderat Y.____ («Baubewilligungsbehörde») sämtliche Einwendungen ab (vi-VI1-B-42) und erteilte gleichentags mit Beschluss Nr. 172 die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (vi-VI1-B-1).

Der Beschwerdeführer erhob daraufhin am 18. Oktober 2023 beim Regierungsrat Nidwalden («Vorinstanz») Verwaltungsbeschwerde und beantragte im Wesentlichen die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses und die Nichtgenehmigung des Bauvorhabens, eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (vi-BF1-A). Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 329 vom 21. Mai 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, auferlegte dem Beschwerdeführer die amtlichen Kosten und verpflichtete ihn zur Ausrichtung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin (BF-Bel. 1).

B.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 17. Juni 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellte die nachfolgenden Anträge (amtl. Bel. 1):

- «1. Der angefochtene Beschluss Nr. 329 des Regierungsrats vom 21. Mai 2024 sowie die angefochtenen Entscheide des Gemeinderats Y.____ vom 25. September 2023 seien aufzuheben.
2. Das Bauvorhaben Abbruch und Neubau X.____, sei in der publizierten Form nicht zu genehmigen.
3. Evtl.: Die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.»

Den angeforderten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 4'000.– bezahlte der Beschwerdeführer innert angesetzter Frist (amtl. Bel. 2).

C.

Mit Eingabe vom 26. Juli 2024 reichte der Beschwerdeführer beim Gericht zusätzlich ein Verkehrsgutachten ein (amtl. Bel. 5 und 5a). Die Vorinstanz schloss in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2024 auf Abweisung der Beschwerde (amtl. Bel. 7). Die Baubewilligungsbehörde

verzichtete mit Schreiben vom 4. Juli 2024 auf eine Beschwerdeantwort (amtl. Bel. 8; vgl. ebenfalls Schreiben vom 8. August 2024, amtl. Bel. 8A). Die Baudirektion Nidwalden sah mit Schreiben vom 14. August 2024 von einer Stellungnahme ab (amtl. Bel. 9). Mit Beschwerdeantwort vom 4. September 2024 beantragte die Beschwerdegegnerin die Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, sowie die privatrechtlichen Vorbringen an den Zivilrichter zu verweisen (amtl. Bel. 10).

D.

Im Zuge eines zweiten Schriftenwechsels hielten der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin an ihren jeweiligen Anträgen fest (amtl. Bel. 12 und 17), während die Vorinstanz, die Baudirektion Nidwalden sowie die Baubewilligungsbehörde auf eine Stellungnahme verzichteten (amtl. Bel. 14-16).

Damit war der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen (amtl. Bel. 18). Die Rechtsvertreter der Parteien reichten sodann aufforderungsgemäss ihre Kostennoten ein.

E.

Die Verwaltungsabteilung des Verwaltungsgerichts Nidwalden hat die vorliegende Streitsache anlässlich ihrer Sitzung vom 6. Januar 2025 abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.

1.1

Angefochten ist der Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 329 vom 21. Mai 2024, mit dem die Vorinstanz die Verwaltungsbeschwerde des Beschwerdeführers abwies. Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 2 VRG [NG 265.1]) – 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). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. Z., GB Y, welche direkt an die vom Baugesuch betroffenen Parzelle Nr. X, GB Y, angrenzt. Er steht damit in räumlicher Hinsicht ohne Weiteres in einer besonderen Beziehungsnähe zur Streitsache und weist ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids auf. Der Beschwerdeführer war im vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt. Er ist daher zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert.

Nachdem die Verwaltungsgerichtsbeschwerde form- und fristgerecht eingereicht wurde und die übrigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (vgl. Art. 54 f. VRG).

1.2

Da die Beschwerdegegnerin ihr Baugesuch am 21. November 2022 und damit nach Inkrafttreten des PBG am 1. Januar 2015 eingereicht hat, sind auf das vorliegende Verfahren die Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnung (PBV [NG 611.11]) anwendbar (vgl. Art. 174 Abs. 1 PBG). Die Mehrheit der Bestimmungen des PBG und der PBV sind für alle Gemeinden am 1. Januar 2015 respektive bis 1. Oktober 2018 in Kraft getreten, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG (NG 611.01) und der dazugehörigen

Bauverordnung (BauV; NG 611.011) ausser Kraft gesetzt wurden (vgl. Art. 178 Abs. 1 und Art. 207 PBG i.V.m. Ziff. 1 des Regierungsratsbeschlusses vom 18. September 2018 über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung [RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung; NG 611.111]). Die übrigen Bestimmungen des PBG und der PBV, d.h. die Art. 2, 3, 16, 35 – 37, 42a, 46 – 68, 69a, 73, 75, 76, 94 – 98, 100 – 120, 123 – 140, 175, 176, 177a – 177c PBG und die §§ 6, 7, 9 – 12, 31 – 39, 62a des PBV sowie die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) treten gemeindeweise in Kraft, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG und der BauV im gleichen Zeitpunkt gemeindeweise ausser Kraft treten (Art. 178 Abs. 1 i.V.m. Art. 207 Abs. 2 und 4 PBG und Ziff. 2 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung). In der vorliegend massgebenden Gemeinde Y.____ sind diese übrigen Bestimmungen noch nicht in Kraft (Ziff. 2 Abs. 1 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung).

1.3

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 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).

2.

2.1

Soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung der beiden Beschlüsse der Baubewilligungsbehörde vom 25. September 2023 beantragt, ist darauf mit Blick auf den Devolutiveffekt nicht einzutreten, da diese durch den Entscheid der Vorinstanz ersetzt wurden (BGE 134 II 142 E. 1.4).

2.2

Streitig und zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz die Bewilligung des Abbruchs des bestehenden Wohnhauses und des Neubaus eines Mehrfamilienhauses inklusive Photovoltaikanlage zu Recht geschützt hat.

3.

Der Beschwerdeführer bemängelt einzig die Erschliessung des Bauvorhabens, die er unter verschiedenen Gesichtspunkten als unzureichend beurteilt. So sei der Zufahrtsweg wegen seinen Dimensionen und fehlender Übersichtlichkeit nicht verkehrssicher (E. 5). Ausserdem biete er Rettungskräften in Notfällen keinen genügenden Zugang (E. 6). Schliesslich sei durch die Beschwerdegegnerin zwingend ein Wendepplatz zu realisieren (E. 7).

4.

4.1

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG (SR 700) 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 Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrichtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. 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 Bundesgerichts 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E. 2.1).

4.2

Als hinreichende Zufahrt gilt nach § 48 BauV die entsprechend der vorgesehenen Nutzung gestaltete Verbindung von Grundstücken und darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen mit dem hinreichend ausgebauten Strassennetz der Groberschliessung (Abs. 1). Im Baugebiet gilt eine Zufahrt nur als hinreichend, wenn sie mindestens den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Sanität) jederzeit gewährleistet (Notzufahrt; Abs. 2). Die Notzufahrt besteht aus einem Zufahrtsweg oder einer tragfähigen Fahrspur (Abs. 3). Auf eine Notzufahrt kann verzichtet werden, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist (§ 50 BauV).

5.

5.1

Im angefochtenen Entscheid ging die Vorinstanz zusammengefasst davon aus, die Erschliessungsstrasse, der W.____, sei als Zufahrtsweg im Sinn der Norm Nr. 40 045 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute («VSS») zu qualifizieren (VI1-B-1 E. 2.5.2.3 ff.). Die empfohlene Gesamtlänge für Zufahrtswege werde nur um 8 m überschritten. Der W.____ könne insgesamt als übersichtlich bewertet werden. Sofern ein frühzeitiges Abwarten nicht möglich sei, könne beim Aufeinandertreffen zweier Fahrzeuge ausnahmsweise kurzzeitig auf die Vorplätze der angrenzenden Grundstücke ausgewichen werden. Mit Blick auf den Wunsch aller Benützer des W.____, die Sicherheit auf demselben zu erhöhen, appelliere man an die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz der Eigentümer, dies zuzulassen. Die minimale Breite von 3 m über die gesamte Länge des Zufahrtswegs werde von den Parteien nicht bestritten, welche mit Blick auf die Möglichkeit des Ausweichens auf Vorplätze als ausreichend erachtet werde. Die Notwendigkeit des Rückwärtsfahrens könne so auf ein geringes Mass minimiert werden. Ergänzend bestehe auf der betroffenen Parzelle bereits ein Wohnhaus, weshalb von einer genügenden Erschliessung auszugehen sei.

5.2

Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Wesentlichen vor, die Länge eines Zufahrtswegs gemäss VSS-Norm Nr. 40 045 zwischen 40 und 80 m werde beim W.____ mit 88 m um 10 % überschritten (amtl. Bel. 1 Ziff. B.4 ff. und 12 S. 4 f.). Auch die Mindestbreite für den Begegnungsfall von 3 m werde nicht eingehalten, da der W.____ teilweise lediglich eine Breite von 2,95 m aufweise. Die breiteste Stelle des W.____ befinde sich teilweise auf dem Grundstück eines Nachbarn (Parzelle Nr. __) und sei daher rechtlich nicht gesichert. Des Weiteren befinde sich in der Mitte des W.____ eine unübersichtliche 90°-Kurve. Die Einfahrt zum W.____ sei darüber hinaus nur über den Parkplatz der Denner-Filiale möglich. Dieser sei durch Autos und Fussgänger stark frequentiert und beeinträchtige die Übersichtlichkeit. Der Parkplatz sei zudem als Teil der Erschliessung für die Abmessungen des Zufahrtswegs miteinzubeziehen. Mit der Revision der Nutzungsplanung werde das Einbiegen auf den W.____ ebenfalls über eine 90°-Kurve geschehen, was der Übersichtlichkeit weiter abträglich sei. Die bereits bestehende 90°-Kurve in der Mitte des W.____ führe dazu, dass im nicht absehbaren Begegnungsfall eines der Fahrzeuge rückwärtsfahren müsse. Die Eigentümer seien zudem nicht verpflichtet, ihre Vorplätze zur Verfügung zu stellen und hätten sich allesamt unterschriftlich dagegen ausgesprochen. Künftig könnten die Vor- und Parkplätze entlang des W.____ sogar abgesperrt werden.

5.3

Die Beschwerdegegnerin hält sinngemäss dagegen, die Vorinstanz habe das ihr zustehende Ermessen bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung korrekt ausgeübt (amtl. Bel. 10 S. 7 ff. und 17 S. 6 ff.). Verlangt sei ohnehin keine ideale Zufahrt. Die Erschliessung entspreche von ihren Dimensionen her einer rechtsgenügenden Zufahrt, selbst wenn die VSS-Normen nicht vollständig eingehalten seien. Die Verkehrssicherheit sei auch mit der 90°-Kurve in der Mitte des W.____ gewährleistet.

5.4

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich beim W.____ um einen Zufahrtsweg im Sinn der VSS-Norm Nr. 45 045 handelt. Zu diesem Schluss gelangten auch die Vorinstanz sowie das vom Beschwerdeführer eingereichte Verkehrsgutachten der D.____ AG vom 25. Juni 2024 zum Thema der Erschliessung über den W.____ (amtl. Bel. 5A S. 11). Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin handelt es sich bei dieser Expertise nicht um ein blosses Parteivorbringen (amtl. Bel. 10 S. 4). Gemäss Art. 53 VRG finden im Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren auf das Beweisverfahren ergänzend die Art. 150 – 193 der ZPO Anwendung. Nach der am

1. Januar 2025 in Kraft getretenen Version von Art. 177 ZPO gelten auch private Gutachten der Parteien als Urkunden und damit als Beweismittel (vgl. auch Art. 407f ZPO zur Anwendbarkeit der während eines hängigen Verfahrens in Kraft getretenen Bestimmungen). Damit untersteht das Gutachten vom 25. Juni 2024 der freien Beweiswürdigung durch das Gericht (Art. 157 ZPO).

5.5

Die Expertise kommt dabei zusammengefasst zum Schluss, der W.____ (im Gutachten als W.____ Abschnitt 2 bezeichnet) weise eine Länge von rund 90 m und eine Regelbreite von 3 m auf (amtl. Bel. 5A S. 12). Die punktuell auftretende absolute Engstelle betrage 2,95 m (vgl. S. 8). Der W.____ gelte in Anbetracht der Nutzungsstruktur, Funktion und Lage im Strassennetz als Zufahrtsweg. Mit Blick auf die maximale stündliche Belastung und die Regelfahrbahnbreite erfülle dieser die Anforderungen eines solchen Zufahrtswegs.

5.6

Die Sachverständigen der D.____ AG stellen damit klar, dass auch bei einer vergleichweisen kleinen Überschreitung der Gesamtlänge bzw. Unterschreitung der Mindestbreite noch ein Zufahrtsweg im Sinn der VSS-Normen vorliegt. Zudem gelten für die Dimensionierung der hinreichenden Zufahrten die Normen des VSS auch gemäss § 51 Abs. 2 BauV nur im Sinn von Richtlinien und damit nicht absolut. Soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf VSS-Normen verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden auch insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_341/2018 vom 16. Januar 2019 E. 2.1 a.E. und E. 3.3). Bundesrechtlich wird zudem keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht. Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benützerinnen und Benützer der Baute und die übrigen Nutzerinnen und Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.1). Die marginalen Abweichungen von den Massen für Zufahrtswege nach den VSS-Normen sprechen deshalb nicht gegen eine zureichende Erschliessung. Daran ändert ebenfalls nichts, dass die breiteste Stelle des W.____ (bei einer Breite von 3,9 m; vgl. allerdings die Masse gemäss Auszug aus dem GIS, BG-Bel. 7) teilweise auf der Parzelle Nr. __, liegen soll und rechtlich nicht gesichert sei. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass der W.____ zu einem wesentlichen Teil auf

dieser Parzelle zu liegen käme. Somit ist auch nicht erkennbar, inwiefern – sollte der entsprechende Eigentümer die Zufahrt über seine Parzelle verbieten wollen – eine unzureichende Zufahrt resultieren könnte. Der Typus des Zufahrtswegs gemäss VSS-Norm 40 045 ist ausserdem zur Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten ausgelegt (amtl. Bel. 5A S. 22). Diese Zahl wird vorliegend auch mit sieben neuen Wohneinheiten unterschritten. Die bestehende Zufahrt wäre unter den genannten Gesichtspunkten gegenwärtig grundsätzlich noch als genügende Erschliessung für ein grösseres Bauprojekt normkonform.

5.7

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers rechtfertigt es sich nicht, die Länge des Parkplatzes der Denner-Filiale auf der Parzelle Nr. __ (Abschnitt 1 gemäss Gutachten der D.__ AG, amtl. Bel. 5A S. 12), von rund 50 m unbesehen dem W.__ (Abschnitt 2) anzurechnen. Es handelt sich dabei um einen allgemein zugänglichen und von einer unbestimmten Personenzahl verwendeten Parkplatz, der gänzlich andere Werte in der Verkehrsbelastung aufweist als der hintere Teil des W.__. Dieser wird bloss von einer sehr kleinen Zahl mit den Verhältnissen vertrauter Personen befahren. Aufgrund der beiden vollständig unterschiedlichen Ausgangslagen drängt es sich analog dem Gutachten der D.__ AG vom 25. Juni 2024 daher auf, die beiden Abschnitte einzeln auf ihre Tauglichkeit als Zufahrt zu prüfen.

Dabei ordnen die Experten der D.__ AG die Parkplatzanlage (Abschnitt 1) ebenfalls den Zufahrtswegen zu, selbst wenn die maximale stündliche Belastung mit Fahrten von Personewagen die normativen Vorgaben für Zufahrtswege übersteige (vgl. zu den Normwerten amtl. Bel. 5A S. 11). Denn Abschnitt 1 ist durchgehend befahrbar und das erhöhte Fahrtenaufkommen kann so über zwei Fahrgassen abgewickelt werden (S. 12). Inwiefern die Übersichtlichkeit auf dem betroffenen Parkplatz in nennenswerter Weise eingeschränkt sein soll, ist weder substantiiert dargelegt worden noch aus den Akten erkennbar. Einzig der Umstand, dass kein «eigentlicher Fahrbahnstreifen» vorhanden sei (amtl. Bel. 12 S. 5), begründet jedenfalls noch keine mit einer hinreichenden Erschliessung nicht vereinbare Situation. Die «Fahrbahn» auf der Parkieranlage entspricht dabei dem nicht mit Parkfeldern markierten Teil der Strasse, was auch im hier zu betrachtenden Fall keine Unklarheit hervorruft. Die Geschwindigkeit auf Parkplätzen ist dabei regelmässig stark reduziert, was auch die Gutachter D.__ AG zu Recht für die gesamte Erschliessung annehmen (S. 11). Die teilweise Unterschreitung der vorgesehenen Fahrbahnbreite nach den VSS-Normen auf der Fahrgasse Ost um 30 cm (vgl. S. 8) wird zwar auch durch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin nicht widerlegt (vgl. amtl. Bel. 10 S. 6 und BG-Bel. 5; wobei S. 1 des Belegs fehlt und wohl deshalb unklar bleibt, wie einzig aus

der gemessenen Breite des Parkfelds von 1,9 m ohne Weiteres auf die Breite der daneben bestehende Fahrgasse geschlossen werden soll). Wie bereits erwähnt, sind die VSS-Normen allerdings nicht mehr als Richtlinien, eine Mindestbreite der Fahrbahn ist weder in Gesetz noch Verordnung vorgesehen. Die vorliegende streckenweise geringe Unterschreitung der Mindestbreite auf einer Fahrbahngasse auf Abschnitt 1 der Zufahrt fällt mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse und den durch das Projekt zu erwartenden geringen Mehrverkehr (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2021 vom 8. April 2022 E. 2.8) noch nicht massgebend ins Gewicht. Dieser Schluss wird durch die übereinstimmende Einschätzung der Gutachter der D.___ AG bestätigt, wonach das zusätzliche Verkehrsaufkommen sehr gering ausfalle und die Zufahrt dieses aufnehmen könne (S. 19). Die vom Beschwerdeführer erwähnte, leicht geänderte Verkehrsführung am Rand der Parzelle Nr. ___, gemäss der am 9. Dezember 2024 an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung der Gemeinde Y genehmigten Nutzungsplanrevision (vgl. amtl. Bel. 1 Ziff. 7 und BF-Bel. 6) begründet keine grundlegend andere Situation. Selbst wenn diese Änderung vorliegend bereits zu beachten wäre, führte sie daher zu keiner anderen Einschätzung.

5.8

Der Beschwerdeführer macht mit Verweis auf das Verkehrsgutachten vom 25. Juni 2024 geltend, das Bauprojekt verschärfe bestehende Defizite der Verkehrssicherheit betreffend Übersichtlichkeit, Mischverkehr und die Notwendigkeit von Rückwärtsfahrten (amtl. Bel. 5). Klarzustellen ist vorweg, dass das Gutachten der D.___ AG zum Schluss kommt, dass die Belastungsgrenze für eine Erschliessungsstrasse vom Typ Zufahrtsweg nicht überschritten werde (amtl. Bel. 5A S. 21). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das vorliegende Bauprojekt führe darüber hinaus nicht zu zusätzlichen Verkehrssicherheitsdefiziten. Allerdings verschärfe es bestehende Defizite, da mit mehr potenziellen Begegnungsfällen und dadurch mehr Konfliktsituationen zu rechnen sei. Letzteres liesse sich aber bei praktisch sämtlichen Bauprojekten anführen. Die Frage der hinreichenden Zufahrt hängt allerdings von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie den massgeblichen örtlichen Umständen des Einzelfalls ab (Urteil des Bundesgerichts 1C_487/2022 vom 26. März 2024 E. 4.1 mit Hinweisen). Betrachtet man den hier zu beurteilenden Fall, erweist sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen als sehr gering (amtl. Bel. 5A S. 19), weshalb auch die Gefahr potenzieller Begegnungsfälle nicht erheblich zunimmt. Es trifft zu, dass aufgrund der 90°-Kurve in der Mitte des W.___ (Abschnitt 2) nicht der gesamte Zufahrtsweg einsehbar ist und es zu Situationen kommen kann, in denen ein Fahrzeug eine Strecke rückwärts zurücklegen muss. Das Rückwärtsfahren im Schrittempo ist jedoch bei der Unmöglichkeit zum Weiterfahren oder Wenden selbst über längere Strecken

erlaubt (Art. 17 Abs. 2 und 3 der Verkehrsregelverordnung [VRV; SR 741.11]) und führt nicht ohne Weiteres zu einer unzureichenden Erschliessung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2021 vom 8. April 2022 E. 3.4), auch wenn es mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht optimal ist. Jedoch dürften sich Rückwärtsfahrten in der Regel auf wenige Meter beschränken. Die maximal mögliche Länge des Rückwärtsfahrens kommt nur im Fall des Aufeinandertreffens zweier Fahrzeuge exakt an der 90°-Kurve in Frage, wobei von einem Fahrzeug eine der Hälften des W.____ (Abschnitt 2) vor oder nach der 90°-Kurve rückwärts zurückgelegt werden müsste (vgl. Art. 9 Abs. 2 VRV). Dies kann mit ungefähr 40 m nicht mehr als kurze, aber jedenfalls nicht problematische Länge bezeichnet werden. Bei den jeweils vollkommen geraden Teilstrecken in Abschnitt 2 des W.____ ist nämlich die Übersichtlichkeit auch beim Rückwärtsfahren durch nichts beeinträchtigt. Weitere Kurven, Hügel oder andere nennenswerte Hindernisse für die Sicht bestehen nicht. Es spricht deshalb auch nichts dagegen, dass in gewissem Umfang ein Mischverkehr (Schulweg, Fussgänger auf dem Parkplatz) vorhanden sein kann (vgl. etwa die Situation im Urteil des Bundesgerichts 1C_532/2010 vom 29. März 2011 E. 2.5). Ohnehin wird jedenfalls der Abschnitt 2 nur von mit den Verhältnissen vertrauten Personen befahren, während auf der gesamten Zufahrt nur geringes Tempo erlaubt (vgl. Art. 4 Abs. 1 VRV) und – aufgrund der Verhältnisse – möglich ist (vgl. auch amtl. Bel. 5A S. 11 a.E.).

Aus diesen Gründen kann selbst bei der Möglichkeit von teilweise notwendigen Rückwärtsfahrten noch nicht von einer ungenügenden Zufahrt ausgegangen werden. Dabei wird nicht verkannt, dass sich auf dem W.____ bereits einmal ein tragischer Unfall zugetragen hat. Als Folge dessen eine Erschliessung zu fordern, die jegliche Gefahr eines Unfalls ausschliesst, ist allerdings weder gesetzlich vorgesehen noch realistisch. Da keine neuen Verkehrsdefizite auftreten und bestehende nur marginal ungünstig beeinflusst werden, die Belastungsgrenzen aus Sicht der Sachverständigen aber eingehalten bleiben, liegt eine rechtsgenügli­che Erschliessung vor, welche die Benützer nicht übermässigen Gefahren aussetzt, wie es von der Rechtsprechung gefordert wird. Wenn der Beschwerdeführer trotzdem auf der ungenügenden Verkehrssicherheit beharrt, ist zusätzlich das Nachfolgende zu beachten.

5.9

Der angefochtene Regierungsratsbeschluss ging noch davon aus, dass den VSS-Normen folgend kurzzeitig auf Vorplätze der angrenzenden Grundstücke ausgewichen werden könne (BF-Bel. 1 E. 2.5.4.2). Nach dem vorstehend Ausgeführten wird deutlich, dass die Verwendung der bestehenden Vorplätze für die Verkehrssicherheit zuträglich sein mag, für eine ausreichende Erschliessung jedoch nicht notwendig ist. Bei dem gering erhöhten Verkehrsaufkommen, der

guten Übersichtlichkeit und allenfalls seltenen Fällen von Rückwärtsfahrten im Abschnitt 2 des W. kann auf die Inanspruchnahme der Vorplätze verzichtet werden. Zum selben Schluss gelangte das Gutachten der D.____ AG, welches das Sicherstellen von Ausweichstellen, allenfalls unter Einbezug von bestehenden Vorplätzen, zur Behebung der bestehenden Sicherheitsdefizite zwar empfiehlt (amtl. Bel. 5A S. 21), nicht aber als notwendig erachtet.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin vermögen die Anwohner des W.____ allerdings nicht gestützt auf die VSS-Normen zur Bereitstellung ihrer nicht dem allgemeinen Verkehr dienenden (und damit nicht öffentlichen) Vorplätze verpflichtet werden. Nachdem dies vorliegend auch nicht von Nöten ist, erübrigen sich grundsätzlich Weiterungen hierzu. Anzumerken bleibt, dass es für das Gericht befremdlich wirkt, wenn der Appell des Regierungsrats, im Interesse der Verkehrssicherheit gegenseitige Rücksicht und Toleranz walten zu lassen, offenbar dazu führte, dass fast alle Anwohner sich ausdrücklich gegen die Verwendung ihrer Vorplätze als Ausweichstellen aussprachen (BF-Bel. 7). Soweit sie offenbar sogar mit Massnahmen zuungunsten einer besseren Erschliessung – nicht zuletzt für sich selbst und sämtliche übrigen Anwohner – drohen (amtl. Bel. 1 Ziff. B.9), sind sie klarerweise nicht länger von den offenbar bloss vorgeschobenen Bedenken um Verkehrssicherheit (vgl. amtl. Bel. 1 Ziff. B.14) motiviert. Vielmehr erwecken sie damit den Eindruck, es gehe ihnen um die rein schikanöse Ausübung ihrer Eigentumsrechte zur Durchsetzung ihrer Opposition gegen das Bauvorhaben. Dies genügt jedoch vorliegend nicht, um die Erschliessung als ungenügend erscheinen zu lassen.

6.

6.1

Der Beschwerdeführer kritisiert den Regierungsratsbeschluss weiter zusammengefasst dahingehend, dass die Zugänglichkeit des W.____ für Rettungskräfte nicht gewährleistet sei (amtl. Bel. 1 Ziff. B.10 ff. und 12 S. 6 f.). So entspreche der W.____ sowohl in seiner Breite als auch den Kurvenradien nicht den Richtlinien für Feuerwehrfahrzeuge. Nur mit zusätzlichen Brandschutznachweisen sei eine brandschutzrechtliche Bewilligung erteilt worden. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sei hingegen weiterhin nicht gegeben. Ähnliches gelte für die Ambulanzfahrzeuge, wobei der von der Beschwerdegegnerin aufgelegte Bericht der C.____ AG eine Zufahrt mit Lieferwagen von 7 m Länge und 2,05 m Breite simuliere. Die VSS-Normen gingen bei Lieferwagen jedoch von einer Grundabmessung von 2,5 m mit einem Sicherheitszuschlag von 0,3 m pro Seite aus. Zudem habe die Vorinstanz die Rettungswagen der Stadt Zürich berücksichtigt, was vorliegend keine Aussagekraft habe. Aufgrund deren Breite von 2,25 m

könne die Zugänglichkeit durch die Simulation der C. __ AG zudem nicht bestätigt werden. Den Rettungswagen sei es nicht möglich, zum Grundstück der Bauherrschaft zu gelangen.

6.2

Die Beschwerdegegnerin verweist diesbezüglich im Wesentlichen auf den Gesamtbewilligungsentscheid vom 29. Juni 2023, wonach die Zugänglichkeit für die Feuerwehr gegeben sei (amtl. Bel 10 S. 8 und Ziff. 10 ff. sowie 17 Ziff. 6). Ausserdem habe die Simulation des Ingenieurbüros C. __ AG bestätigt, dass ein Krankenauto vor Ort zufahren und ebenfalls wenden könne, ohne hierfür fremde Parzellen in Anspruch nehmen zu müssen.

6.3

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass der W. __ an sich vom Bauprojekt unbestritten nicht berührt wird. Damit wäre die Zugänglichkeit für Notfahrzeuge – sollten die Argumente des Beschwerdeführers zutreffen – auch für sämtliche anderen über den W. __ erschlossenen Grundstücke nicht gewährleistet. Der Begründung der Beschwerde folgend und mit Blick auf die in E. 4.2 hiervoor erwähnten Voraussetzungen, hätte somit keines der an den W. __ angrenzenden Grundstücke überbaut werden können. Das dies nicht zutrifft, ist aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse offensichtlich. Zu den einzelnen vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Punkten ergibt sich das Nachfolgende.

6.4

Betreffend Zugänglichkeit für die Feuerwehr trifft es zwar zu, dass gemäss dem kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid vom 29. Juni 2023 bzw. dem revidierten Brandschutznachweis vom 17. Mai 2023 die Zufahrtsstrasse und der Aufstellungsort für Feuerwehrfahrzeuge in ihrer Breite und den Kurvenradien nicht vollumfänglich der Richtlinie «Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der Feuerwehr Koordination Schweiz («FKS») entsprechen (vi-VI1-B-1 S. 18). Trotzdem habe nach Rücksprache mit der Nidwaldner Sachversicherung und der Ortsfeuerwehr Y. __ die Zugänglichkeit zu den Gebäudefassaden sichergestellt werden können, während eine Personenrettung über die Südfassade mit der Schiebeleiter möglich sei. Das Treppenhaus sei von aussen direkt zugänglich.

Wie bereits die Vorinstanz zu Recht festhielt (BF-Bel. 1 E. 2.7.2), gilt auch für die erwähnte Richtlinie der FKS das für die VSS-Normen Gesagte: Den entsprechenden Empfehlungen kommt kein absolut verbindlicher Charakter zu. Ohnehin ist sowohl der Zugang zu den Gebäudefassaden als auch die Personenrettung sichergestellt. Dabei wurde auch die Bauweise

des Projekts, insbesondere der erhöhte Feuerwiderstand der Aussenwände, in die Beurteilung miteinbezogen (vi-VI1-B-1 S. 18). Die Zugänglichkeit und der Notfalleinsatz der Feuerwehr sind damit gewährleistet, weshalb nach § 50 BauV sogar auf eine Notzufahrt verzichtet werden könnte. Die Erschliessung ist in dieser Hinsicht damit ebenfalls hinreichend.

6.5

Mit Blick auf die Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Sanität stellt der Beschwerdeführer die Einhaltung der Vorgaben gemäss VSS-Normen für Krankenwagen, wie von der C.___ AG aufgezeigt (vgl. BG-Bel. 6 und 9), nicht in Frage. Sofern der Beschwerdeführer darauf hinweist, dass der Bericht der C.___ AG für die Zufahrt mit breiteren Lieferwagen nicht tauglich sei, mag dies zutreffen. Allerdings ist nicht einzusehen, wie für die hier interessierende Frage nach einer genügenden Notzufahrt die VSS-Normen für Lieferwagen anstelle der speziell auf Krankenwagen zugeschnittenen Vorgaben der VSS (welche von einer Breite von 2,05 m und einer Länge von 7 m ausgehen) zu beachten wären.

Zudem besteht beim Beschwerdeführer offenbar Verwirrung über die verschiedenen in Nidwalden in Betrieb befindlichen Rettungswagen. Aus den von der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin angerufenen (Zeitungs-)Berichten geht hervor, dass jedenfalls sowohl ein Modell Mercedes-Benz-Sprinter 519 CDI 4x4 als auch ein VW-Bus T6 zur Verfügung stehen (BF-Bel. 1 E. 2.7.4.2 und BG-Bel. 11 [vgl. auch amtl. Bel. 10 S. 19 oben]). Zur Beurteilung der Erschliessung ist es jedoch nicht nötig, den Fahrzeugpark an Einsatzfahrzeugen mit den entsprechenden Massen zu kennen. Jedenfalls vermag eine geringfügige Abweichung eines der Krankenwagen-Modelle von der VSS-Norm (offenbar um 20 cm Fahrzeugbreite, amtl. Bel. 1 Ziff. B.11) erneut nicht automatisch eine ungenügende Erschliessung zu begründen. Angesichts der Regelbreite des W.___ (Abschnitt 2) von 3 m (amtliche Bel. 5A S. 12, vgl. auch Auszug aus dem GIS, BG-Bel. 7) ist nicht erkennbar oder substantiiert dargelegt worden, weshalb ein 2,25 m breiter Rettungswagen keinen Zugang zur Bauparzelle haben sollte oder nicht darauf wenden könnte, wie es durch die Simulation der C.___ AG bestätigt worden ist. Dabei ist ebenfalls zu beachten, dass die bekannten Fahrzeugmodelle der Rettungswagen gemäss den allgemein zugänglichen Angaben im Internet eine – teilweise erheblich – geringere Länge aufweisen, als es die VSS-Norm für Krankenwagen vorsieht und daher die Zugänglichkeit in Wirklichkeit noch besser gewährleistet sein dürfte als im Bericht der C.___ AG dargestellt.

Das Verkehrsgutachten der D.___ AG äussert sich darüber hinaus zum Befahren des W.___ mit Lieferwagen, wenn auch mit Blick auf den Baustellenverkehr. Dabei kommen die Sachverständigen zusammengefasst zum Schluss, Rückwärtsfahrten von Baustellenfahrzeugen seien bei

Begegnungsfällen infolge der unübersichtlichen Linienführung unvermeidlich (amtl. Bel. 5A S. 20). Man empfehle, den Baustellenverkehr auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Das Befahren des W.____ mit Lieferwagen und Baustellenfahrzeugen ist daher auch gemäss den Verkehrsgutachtern durchaus möglich. Rückwärtsfahrten sind auch hier nur bei Begegnungsfällen notwendig. Neben der Zugänglichkeit des W.____ mit Baustellenfahrzeugen erscheint damit auch die Notzufahrt bzw. der Notfalleinsatz der Sanität als genügend gesichert. Die Erschliessung genügt damit den Anforderungen von § 48 und 50 BauV.

7.

7.1

Der Beschwerdeführer macht sodann sinngemäss geltend, die Frage eines Wendeplatzes sei von der Vorinstanz aus formellen Gründen nicht behandelt worden, obwohl die Notwendigkeit eines Wendeplatzes Gegenstand des Verfahrens sei (amtl. Bel. 1 Ziff. B.13).

7.2

Die Ansicht des Beschwerdeführers verdient insofern Zustimmung, als dass eine Zufahrt die übrigen Nutzerinnen und Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzen darf (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.1). Sofern die Verkehrssicherheit nur mit der Realisierung eines Wendeplatzes gewährleistet werden könnte, hätte die Frage – im Sinn der Erteilung einer Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen – auch im vorinstanzlichen Verfahren behandelt werden können. Die Vorinstanz durfte vorliegend jedoch ohne Weiteres auf eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Thema verzichten, da die Notwendigkeit eines Wendeplatzes ohnehin nicht gegeben ist, wie nachfolgend gezeigt werden kann.

7.3

Wie bereits die Vorinstanz richtig ausführte und aus dem Verkehrsgutachten der D.____ AG hervorgeht, verlangen die VSS-Normen für Zufahrtswege in der Regel keinen Wendeplatz (BF-Bel. 1 E. 2.6.2; amtl. Bel. 5A S. 11). Die weiterhin massgebenden konkreten Umstände des Einzelfalls könnten einen solchen zwar notwendig machen. Der W.____ kann jedoch gemäss gutachterlicher Feststellung das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne bauliche Anpassungen aufnehmen, ohne dass neuen Defizite für die Verkehrssicherheit geschaffen werden. Selbst zur Behebung der bestehenden Verkehrsdefizite wird von den Sachverständigen kein Wendeplatz empfohlen. Das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt verfügt ausserdem

über eine Einstellhalle, so dass die Bewohner auf jeden Fall eine Möglichkeit zum Wenden ihres Fahrzeugs haben, ohne dass der W.____ rückwärts befahren werden müsste. Ein Wendeplatz ist nach dem Gesagten daher mit Blick auf die Verkehrssicherheit – oder anderweitig – nicht notwendig und der vorinstanzliche Entscheid auch diesbezüglich zu bestätigen.

7.4

Nicht Teil des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die von den Parteien thematisierte Planänderung zur Erstellung eines Wendeplatzes, wofür erst noch eine Projektänderung einzureichen sein werde (vgl. amtl. Bel. 10 S. 8 f. und Ziff. 13, 12 S. 3 f. und 17 S. 5). Jedenfalls kann allein aus den freiwilligen Bemühungen der Beschwerdegegnerin, die Verkehrssicherheit auf dem W.____ zu verbessern, nicht geschlossen werden, die Erschliessung sei ohne Wendeplatz unzureichend, wie dies der Beschwerdeführer tut. Weiterungen erübrigen sich hierzu.

8.

Der Beschwerdeführer bemängelt schliesslich, es sei von der Vorinstanz kein Augenschein durchgeführt worden und verlangt dies «für alle Vorbringen» erneut (amtl. Bel. 1 Ziff.B.3). Eine Begründung dafür, weshalb ein Augenschein durchzuführen sei, lässt sich seinen Rechtschriften hingegen nicht entnehmen. Es ist denn auch nicht einzusehen, weshalb trotz der zahlreichen Planunterlagen, verschiedenen Fotodokumentationen und gar gutachterlicher Analyse der örtlichen Verhältnisse eine Begehung vor Ort durch das Gericht nötig wäre. Nachdem der rechtserhebliche Sachverhalt bereits hinreichend erstellt ist, kann in antizipierter Beweiswürdigung auf einen Augenschein verzichtet werden (BGE 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen).

9.

Zusammengefasst vermag die vorgesehene Zufahrt über den W.____ sowohl die bundesrechtlichen als auch kantonalen Anforderungen an eine rechtsgenügende Erschliessung zu erfüllen. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass die Vorgaben an einen Zufahrtsweg erfüllt werden, das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgenommen werden kann und dabei weder die Belastungsgrenze überschritten wird noch neuen Verkehrsdefizite entstehen. Dass die Erschliessung teilweise über einen Parkplatz führt und der W.____ in seiner Mitte eine 90°-Kurve aufweist, wurde dabei berücksichtigt, vermag an den genannten Schlüssen jedoch nichts zu ändern. Bestehende Verkehrsdefizite werden nicht in derartiger Weise verschärft, dass die Verkehrssicherheit als gefährdet erscheint. Eine Notzufahrt ist ausserdem in genügendem

Ausmass vorhanden, ansonsten aber der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste auch anderweitig gewährleistet ist. Ein Wendeplatz, wie ihn die Beschwerdegegnerin offenbar ohnehin plant, ist dabei nicht vonnöten. Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung unter Einbezug der örtlichen Verhältnisse und künftigen Nutzung der Bauparzelle kommt das Gericht zum Schluss, dass die Erschliessung hinreichend ist. Die Vorinstanz hat mit ihrer Einschätzung das ihr zustehende, erhebliche Ermessen korrekt ausgeübt. Die Beschwerde erweist sich im Hauptstandpunkt als unbegründet.

Ohne nähere Ausführungen verlangt der Beschwerdeführer sodann im Eventualantrag die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz bzw. die Baubewilligungsbehörde. Da hierfür jedoch kein Grund erkennbar oder vorgebracht worden ist, kann dem Antrag ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Beschwerde ist damit vollumfänglich abzuweisen.

10.

10.1

Die Kosten des Verwaltungsverfahrens umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 VRG).

10.2

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 als Kollegialgericht beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 Abs. 1 PKoG [NG 261.2]). Die Gebühr wird für das vorliegende Verfahren auf Fr. 4'000.– festgesetzt und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie wird mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt.

10.3

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zulasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Rechtsmittelverfahren Privatparteien gegenüber, hat in der Regel die unterliegende Privatpartei die Parteientschädigung zu tragen (Abs. 3).

Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten. Mit Kostennote vom 28. Oktober 2024 hat der Rechtsvertreter der

Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'083.65 (Honorar Fr. 2'728.– [9,92 Stunden à Fr. 275.–], Auslagen Fr. 124.60, 8,1 % MWST Fr. 231.05) geltend gemacht (amtl. Bel. 19). Das geltend gemachte Honorar liegt im Honorarrahmen (vgl. Art. 47 Abs. 2 PKoG), ist angemessen und wird genehmigt. Entschädigungsberechtigt sind überdies die Auslagen (Art. 52 f. PKoG) sowie die Mehrwertsteuer (Art. 54 PKoG). Somit hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin für das Verwaltungsgerichtsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'083.65 zu bezahlen.

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

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens werden auf Fr. 4'000.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und sind bezahlt.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'083.65 zu bezahlen.
4. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung].

Stans, 6. Januar 2025

VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN

Verwaltungsabteilung

Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Florian Marfurt

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Bei Vor- und Zwischen-entscheiden ist die Beschwerde nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG zulässig. 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.