

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. Dezember 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Keller, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

Bauherrengemeinschaft ..., bestehend aus:

1. **B.** _____
 2. **C.** _____
- beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerinnen

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie



Einwohnergemeinde Thun

Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

betreffend Baubewilligung; Neubau Mehrfamilienhaus, Abbruch und
Neubau Autounterstand (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des
Kantons Bern vom 16. Juni 2020; BVD 110/2020/7)

Sachverhalt:

A.

Die Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1_____ liegt am Ufer des Thunersees, ist 2'518 m² gross und mit einem Einfamilienhaus sowie einem Autounterstand überbaut. Gemäss dem Zonenplan I der Einwohnergemeinde (EG) Thun vom 2. Juni 2002 befindet sie sich zum grössten Teil in der Wohnzone (W2). Der östliche, gegen den See hin gelegene Parzellenbereich ist der Uferschutzzone (USZ) zugeordnet (rund 383 m²). Am 23. Juli 2019 stellten B._____ und C._____ bei der EG Thun ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen im westlichen Bereich des Grundstücks sowie für das Verschieben des bestehenden Autounterstandes um rund 10 m (Abbruch und Neubau). Gegen dieses Baugesuch erhoben mehrere Personen aus der Nachbarschaft Einsprache, unter ihnen A._____. Mit Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2019 bewilligte die EG Thun das Bauvorhaben und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A._____ am 16. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD).

Am 6. Mai 2020 reichten B._____ und C._____ einen geänderten Umgebungsplan ein, der im Unterschied zum früheren auf der ausgeschiedenen Spielfläche neu zwei Spielgeräte vorsieht (Sandkasten und Spielhaus). Mit Entscheid vom 16. Juni 2020 bewilligte die BVD diese Projektänderung und erklärte die Beschwerde insoweit als gegenstandslos geworden (Dispositiv-Ziff. 1a). Weiter ergänzte sie die Baubewilligung in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit einer zusätzlichen Auflage zur Sicherstellung der Nutzung der Spielfläche (Dispositiv-Ziff. 1b). Im Übrigen bestätigte sie den Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2019 und wies die Beschwerde ab (Dispositiv-Ziff. 1c).

C.

Dagegen hat A._____ am 16. Juli 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

B._____ und C._____ sowie die BVD schliessen mit Beschwerdeantwort vom 18. August 2020 bzw. Vernehmlassung vom 7. August 2020 auf Beschwerdeabweisung. Die EG Thun beantragt mit Stellungnahme vom 23. Juli 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilge-

nommen, ist als Stockwerkeigentümer des westlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 35-35c N. 17). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher – unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach – einzutreten.

1.2 Der Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids umfasst an sich auch dessen Dispositiv-Ziff. 1a und 1b, wonach die Vorinstanz die Beschwerde aufgrund der eingereichten Projektänderung für teilweise gegenstandslos erklärt und die Baubewilligung mit einer Auflage betreffend die Nutzung der Spielfläche ergänzt hat (vorne Bst. B). Aus der Begründung der Beschwerde geht jedoch nicht hervor, dass der angefochtene Entscheid in diesen Punkten Recht verletzen soll. Insoweit ist auf die Beschwerde deshalb mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten.

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Streitig ist zunächst, ob die Vorinstanz die gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für die unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels liegenden Bestandteile des geplanten Mehrfamilienhauses zu Recht bestätigt hat.

2.1 Die Bauparzelle befindet sich nach der kantonalen Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Gewässerschutzkarte», einsehbar unter: <www.map.apps.be.ch/pub>), der besonders gefährdete Bereiche zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer bezeichnet (vgl. Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] i.V.m. Art. 29 Abs. 1 Bst. a der Gewässerschutzverordnung vom

28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Sofern sie die Gewässer gefährden kann, bedarf die Erstellung von Bauten in den besonders gefährdeten Bereichen einer kantonalen Bewilligung (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Diese wird gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV erteilt, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann. Nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (sog. 10 %-Regel), wobei die Durchflusskapazität der Grundwassermenge entspricht, welche bei vorgegebenem natürlichem Gefälle einen bestimmten Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters pro Zeiteinheit zu durchströmen vermag (Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft [heute: Bundesamt für Umwelt], Wegleitung Grundwasserschutz, 2004, S. 58). Damit wird die Forderung von Art. 43 Abs. 4 GSchG präzisiert, wonach Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden dürfen. Wer um eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG nachsucht, muss nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind, und er muss die dafür notwendigen Unterlagen, inklusive gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen, beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Im Kanton Bern wird die entsprechende Ausnahmbewilligung vom Amt für Wasser und Abfall (AWA) erteilt (Art. 45 GSchG; Art. 11 Abs. 3 des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 [KGSchG; BSG 821.0]; Art. 26 Abs. 2 Bst. g der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 [KGV; BSG 821.1]; Art. 10 Bst. a und f der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion [OrV BVD; BSG 152.221.191]).

2.2 Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich der Bauparzelle auf einem mittleren Niveau von ca. 557 m ü.M. (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Grundwasserkarte»). Diesen Grundwasserspiegel soll das geplante Mehrfamilienhaus in zweifacher Hinsicht unterschreiten: So ist gemäss den Bauplänen vorgesehen, dass die Aushubsohle des Untergeschosses 0,9 m unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommt

(vgl. Pläne «Querschnitt 1 1:100» und «Längsschnitt 1 1:100» vom 5.8.2019, Vorakten Gemeinde pag. 258 f.). Ausserdem soll unterhalb des Mehrfamilienhauses eine Tiefenfundation mit rund 40 Verdrängungspfählen erstellt werden (vgl. Fundationskonzept vom 21.8.2019, Vorakten Gemeinde pag. 257). Diese Pfähle haben einen Durchmesser von je 30 cm, reichen in eine Tiefe von 10 bis 13 m und befinden sich somit zum grössten Teil ebenfalls unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels.

2.3 Anfang August 2019 führten Mitarbeitende der D. _____ AG auf der Projektparzelle im Auftrag der Bauherrinnen eine Baugrunduntersuchung mit vier Rammsondierungen durch. Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse erstellten sie den «Nachweis der Grundwasserdurchflusskapazität» vom 28. August 2019 (Vorakten Gemeinde pag. 247 ff.), wonach das Bauvorhaben die 10 %-Regel einhält. Laut der D. _____ AG liegen gemäss diesen Untersuchungen am Standort des geplanten Mehrfamilienhauses die folgenden hydrogeologischen Verhältnisse vor: Die Deckschichten reichen bis in eine Tiefe von etwa 2,5 m (Höhenkote 556,1 m ü. M.). Unter ihnen befindet sich zunächst eine nicht durchgängige Schotterlage (Mächtigkeit bis 1,2 m) und daran anschliessend eine Schicht mit nur gering durchlässigen Seeablagerungen (Mächtigkeit von 1 bis 1,6 m). Ab einer Tiefe von ca. 4,5 m unter Terrain (Kote von ca. 554,1 m ü. M.) folgt eine rund 8 m mächtige Schicht mit locker gelagertem Schotter sowie eine weitere Schicht mit Seeablagerungen (vgl. geologisches Profil in Vorakten Gemeinde pag. 252). Nach Einschätzung der beauftragten Geologinnen und Geologen stellen die Deckschichten und die Seeablagerungen aufgrund ihrer geringeren Durchlässigkeit den Grundwasserstauer dar, während die besser durchlässigen Schotter-schichten den Grundwasserleiter bilden. Die Grundwassermächtigkeit entspreche daher der Schottermächtigkeit von ca. 8 m, bzw. 9 m dort, wo unter der Deckschicht eine obere Schotter-schicht vorhanden ist («Nachweis der Grundwasserdurchflusskapazität» Ziff. 3). Gestützt auf diese Befunde gelangte das Geologiebüro zum Schluss, das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses beeinträchtigt den Grundwasserfluss nicht, da es nur bis zur Unterkante der Deckschichten reiche, welche nicht Teil des Grundwasserleiters seien. Die Verdrängungspfähle der Gebäudefundation reichten dagegen bis mindestens in den unteren Grundwasserstauer (Seeablagerungen unterhalb von ca. 546.1 m ü. M.). Die Pfahl-

länge im Grundwasserleiter betrage 8 bis 9 m. Im ungünstigsten Fall lägen vier der Pfähle im angeströmten Bereich des Bauwerks. Dies führe insgesamt zu einer Reduktion der Durchflusskapazität von rund fünf Prozent. Es müssten daher keine Ersatzmassnahmen ergriffen werden («Nachweis der Grundwasserdurchflusskapazität» Ziff. 4 f.).

2.4 Das AWA beurteilte den Nachweis der D._____ AG als «fachtechnisch konform». Gemäss diesem liege das Untergeschoss innerhalb einer «Deckschicht», welche bis in eine Tiefe von ca. 4,5 m reiche und aus nicht durchgängigen Schotterlagen sowie Seeablagerungen bestehe. Ziel der Gewässerschutzgesetzgebung sei es, die Durchflusskapazität von grundwasserführenden Schichten zu erhalten. Bei der Beurteilung der 10%-Regel werde daher lediglich die durchlässige, grundwasserführende 8 m mächtige Schotterschicht berücksichtigt, da es sich bei ihr um den eigentlichen Grundwasserleiter handle. Dies entspreche der «gängigen hydrogeologischen Praxis» des AWA. Aus hydrogeologischer Sicht ergebe es keinen Sinn, den Nachweis bis in schlecht durchlässige Deckschichten auszudehnen. Das AWA erachtete es daher gestützt auf den Nachweis als erwiesen, dass die Reduktion der Durchflusskapazität der grundwasserführenden Schotterschicht gegenüber dem unbeeinflussten Zustand deutlich unterhalb 10 Prozent liege. Gestützt auf die eingereichten Projektunterlagen könne die erforderliche Ausnahmegewilligung unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt werden (Stellungnahme AWA vor der Vorinstanz vom 5.2.2020, Vorakten BVD pag. 39 f.; Fachbericht AWA vom 7.10.2019 Ziff. 1.4, Vorakten Gemeinde pag. 132 ff.).

2.5 Das Verwaltungsgericht auferlegt sich bei der Überprüfung von Aspekten, die eine kantonale Fachbehörde aufgrund ihres Fachwissens besser beurteilen kann, praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung. Um von der Einschätzung der Fachbehörde abzuweichen, bedarf es triftiger Gründe (BVR 2014 S. 508 E. 5.3.2, 2013 S. 5 E. 5.6, 2010 S. 411 E. 1.5 mit Hinweisen; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 55). Solche liegen hier nicht vor: Anders als der Beschwerdeführer behauptet, bestehen zwischen dem AWA und der D._____ AG keine Unklarheiten in Bezug auf die Fragen, «welches Niveau als massgebend zu erachten ist und welche Durchlässigkeit die

Schichten aufweisen» (vgl. Beschwerde Rz. 25). Vielmehr gehen die D._____ AG und die kantonale Fachbehörde übereinstimmend davon aus, dass sich der eigentliche Grundwasserleiter in der unteren (durchgängigen) Schotterlage befindet, weshalb die Veränderung der Durchflusskapazität grundsätzlich nur in Bezug auf diese Gesteinsschicht beurteilt werden muss (vgl. die entsprechenden Berechnungen der D._____ AG auf S. 4 des eingereichten Nachweises). Dass gemäss der Einschätzung von beiden die obere nicht durchgängige, ebenfalls wasserführende Schotterschicht unberücksichtigt bleiben kann bzw. nicht zwingend als nutzbares Grundwasservorkommen im Sinn von Art. 43 Abs. 4 GSchG betrachtet werden muss, erscheint plausibel und ist nicht zu beanstanden, zumal es hierbei um eine ausgesprochene Fachfrage geht. Um die Einhaltung der 10 %-Regel zu beurteilen, sind die Behörden im Übrigen nicht verpflichtet, eigene Untersuchungen vor Ort durchzuführen oder solche in Auftrag zu geben, soweit der entsprechende Nachweis der Bauherrschaft – wie hier – fachgerecht erstellt und schlüssig ist (vgl. etwa VGE 2019/143 vom 30.3.2020 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 1C_244/2020 vom 17.6.2021] mit weiteren Hinweisen zur vergleichbaren Situation bei Lärmprognosen). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war daher weder das AWA noch die Vorinstanz verpflichtet, «die tatsächlichen Verhältnisse weitergehend zu überprüfen», und liegt insofern keine unvollständige Sachverhaltsfeststellung vor. Daran ändert nichts, dass das AWA und die Vorinstanz im Unterschied zur D._____ AG nicht nur die oberste Bodenschicht, sondern alle Schichten oberhalb des eigentlichen Grundwasserleiters als «Deckschicht» bezeichnen und daher – wohl mit Blick auf die obere Schotterlage – etwas missverständlich von einer «nicht durchgängigen Deckschicht» sprechen (vgl. etwa Stellungnahme AWA vor der Vorinstanz vom 5.2.2020, Vorakten BVD pag. 40; angefochtener Entscheid E. 3f), zumal dies nach dem Gesagten für die hier interessierende Frage keine Folgen hat. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist es daher nicht zu beanstanden, dass das AWA und mit ihm auch die Vorinstanzen für die Beurteilung der 10 %-Regel auf weitere Abklärungen verzichtet und stattdessen auf den eingereichten Nachweis der D._____ AG abgestellt haben.

2.6 Dem Beschwerdeführer ist auch nicht zu folgen, soweit er rügt, die Vorinstanz sei ohne gesetzliche Grundlage vom Grundsatz abgewichen,

«wonach der mittlere Grundwasserspiegel das massgebende Niveau darstellt» (vgl. Beschwerde Rz. 26). Diesbezüglich kann auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid (E. 3f) verwiesen werden, wonach sich dieser angebliche Grundsatz weder dem Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV noch der Praxis des AWA entnehmen lässt. Sowohl in der GSchV als auch im einschlägigen Merkblatt des AWA «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» (Vorakten Gemeinde pag. 139 ff.) wird der mittlere Grundwasserspiegel nur insofern für massgeblich erklärt, als es um die Frage geht, ob eine Ausnahmegewilligung überhaupt nötig ist (vgl. auch vorne E. 2.1). Dies ist hier aber nicht umstritten.

2.7 Bei dieser Ausgangslage hat die Vorinstanz kein Recht verletzt, wenn sie zusammen mit dem AWA gestützt auf den Nachweis der D. _____ AG davon ausging, dass das Bauvorhaben die 10 %-Regel einhält. Angesichts der hydrogeologischen Verhältnisse im Untergrund des Baugrundstücks kann überdies angenommen werden, dass die Erstellung grösserer Baukörper bzw. eine zonengerechte bauliche Nutzung ohne Pfahlfundationen kaum möglich ist. Da gemäss dem eingereichten Nachweis mit einer moderaten Reduktion der Durchflusskapazität von nur rund 5 % zu rechnen ist, liegen auch ausreichende private Interessen vor, welche die Gewährung einer Ausnahme nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV unter Auflagen zu rechtfertigen vermögen, und – soweit ersichtlich – keine öffentlichen Interessen, die dagegen sprechen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers wurde die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung folglich zu Recht erteilt.

3.

Weiter ist umstritten, ob der neue Autounterstand gegenüber dem auf dem Baugrundstück bereits bestehenden Einfamilienhaus und dem geplanten Mehrfamilienhaus Gebäudeabstände einhalten muss.

3.1 Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massge-

bend. Das Baureglement der EG Thun vom 2. Juni 2002 (nachfolgend: GBR) enthält im dritten Abschnitt («Die Grenzen des Bauens») die folgenden Bestimmungen:

Art. 13 Bauweise

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten.

[...]

Art. 14 Bauabstände

¹ Die Bauabstände von Gebäuden richten sich nach:

- a rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen;
- b den Bestimmungen des Bundes und des Kantons sowie den Bauabständen von öffentlichen Strassen, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss lit. c; [...]
- c den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen.

² [Spezialbestimmung für Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete]

³ [Bauabstände gegenüber den Landwirtschaftszonen]

⁴ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR dargestellt und erläutert.

Art. 15 An- und Nebenbauten

¹ An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m.

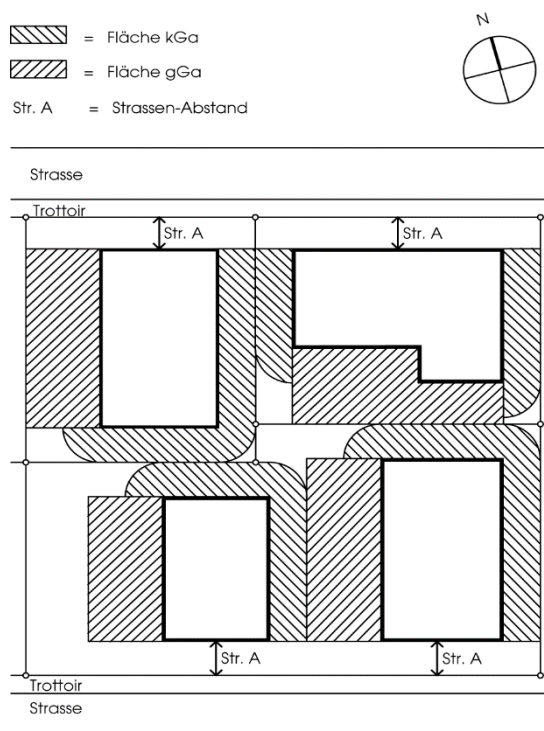
² Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m, derjenige für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.0 m; diese dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

³ [Gebiete mit geschlossener Bauweise]

Anhang 1 zum GBR enthält Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise. In Ziff. 1.2 zu den Bauabständen wird der Begriff «Gebäudeabstand» wie folgt umschrieben:

Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischenliegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.

Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände wird in Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR mit der folgenden Skizze erläutert:



3.2 Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Wird – wie hier – die Anwendung einer kommunalen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist, wobei auch ins Gewicht fällt, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Gemeindevorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (BVR 2010 S. 113 E. 4.4 mit Hinweisen). Die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich aufgrund der Gemeindeautonomie mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (statt vieler BVR 2019 S. 15 E. 3.2 mit Hinweisen; zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 23, Art. 66 N. 27).

3.3 Die Verfahrensbeteiligten sind einig, dass auf der Bauparzelle die offene Bauweise gemäss Art. 13 Abs. 1 GBR gilt und dass es sich beim neuen Autounterstand um eine Nebenbaute im Sinn von Art. 15 Abs. 1 GBR handelt. Streitig ist hingegen die Frage, ob sich aus dem GBR zwingend ergibt, dass der Autounterstand gegenüber dem bestehenden Einfamilienhaus und dem geplanten Mehrfamilienhaus auf der Bauparzelle einen Gebäudeabstand einhalten muss. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, das GBR mache «keine konkrete Aussage» zu Gebäudeabständen von Nebenbauten. Aus der Skizze in Anhang 1 Ziff. 1.2 sei jedoch abzuleiten, dass sich die Regelung nur auf Hauptbauten beziehe. Die von ihr seit mehreren Jahren verfolgte Praxis, bei Nebenbauten auf Gebäudeabstände zu verzichten, bewege sich daher im Rahmen des ihr zustehenden kommunalen Beurteilungsspielraums. An Abteilungssitzungen des Bauinspektorats in den Jahren 2014 und 2015 habe sie diese Praxis auch schriftlich festgehalten und konkretisiert. Im Übrigen sei gemäss den Brandschutzvorschriften parzellenintern zwischen Neben- und Hauptbauten ebenfalls kein Schutzabstand mehr erforderlich. Mit Blick auf die städtische, von Kleinparzellen geprägte Bebauungsstruktur in Thun sei schliesslich klar festzuhalten, dass es gar keinen Sinn ergebe, enorme Auswirkungen hätte und eine haushälterische Bodennutzung wesentlich erschweren würde, wenn bei Nebenbauten ein Gebäudeabstand verlangt würde (Stellungnahme vor der BVD vom 26.3.2020, Vorakten BVD pag. 65 ff.). Die BVD äusserte im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren zunächst gewisse Zweifel an der Rechtmässigkeit der von der Gemeinde erläuterten Praxis (vgl. Verfügung der BVD vom 4.3.2020 Ziff. 2a, Vorakten BVD pag. 58 f.). Im angefochtenen Entscheid gelangte sie jedoch zum Schluss, dass sich die von der Gemeinde vertretene Auslegung der einschlägigen Regelung namentlich mit Blick auf Sinn und Zweck von Gebäudeabständen und in Berücksichtigung der belegten langjährigen Praxis sowie der Gemeindeautonomie als rechtlich haltbar erweise. Der geplante Autounterstand falle folglich als unbewohnte Nebenbaute nicht in den Anwendungsbereich von Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR und habe den dort verlangten Gebäudeabstand nicht einzuhalten (angefochtener Entscheid E. 4e).

3.4 Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, es gebe keine gesetzliche Grundlage für eine besondere Behandlung von Nebenbauten in Bezug auf den Gebäudeabstand. Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR spreche vom Abstand zweier

Gebäude, wobei auch Nebenbauten als solche zu qualifizieren seien. Sonderbestimmungen für Nebenbauten fehlten, weshalb für diese dieselben Bestimmungen wie für alle anderen Gebäude gelten würden. Im Übrigen enthielten weder die Skizze in Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR noch die Kommentare zum GBR Hinweise auf eine Privilegierung von Nebenbauten. Die Auslegung der Vorinstanzen widerspreche dem klaren Wortlaut des Baureglements sowie den Skizzen und Kommentaren und sei rechtlich nicht haltbar. Da die zu- und weggehenden Fahrzeuge Lärm und Abgase verursachen, sei auch die Annahme der Vorinstanz unhaltbar, beim geplanten Autounterstand stehe der Schutz der benachbarten Wohnbauten vor Beeinträchtigungen im Hintergrund (zum Ganzen Beschwerde Rz. 29 ff.).

3.5 Unbestritten ist, dass das Baugrundstück weder in einem Altstadt-, Ortsbild- oder Strukturgebiet liegt noch einer besonderen baurechtlichen Ordnung untersteht. Daher richten sich die Baubabstände gemäss der allgemeinen Regelung von Art. 14 GBR grundsätzlich nach den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen (Abs. 1 Bst. c), welche in Art. 21 GBR («Nutzungsmass der Bauzonen») festgelegt sind. Neben dieser allgemeinen Vorgabe enthält Art. 15 GBR eine Spezialbestimmung für An- und Nebenbauten mit abweichender, privilegierender Bauabstandsregelung, die auf den geplanten Autounterstand Anwendung findet: Laut dieser Bestimmung beträgt der allseitige *Grenzabstand* von An- und Nebenbauten 3 m (bewohnt) bzw. 2 m (unbewohnt) bzw. dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft an die gemeinsame Grenze gestellt werden (Abs. 2). Der hier interessierende *Gebäudeabstand* wird in Art. 15 GBR hingegen nicht erwähnt (vgl. vorne E. 3.1). Umstritten ist, ob es sich dabei um ein qualifiziertes Schweigen des kommunalen Gesetzgebers handelt.

3.6 Keine Klärung bringt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers der Umstand, dass Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR vom «Abstand zweier Gebäude» spricht und auch eine Nebenbaute als Gebäude gelten mag. Denn gemäss Art. 14 Abs. 4 GBR wird in Anhang 1 Ziff. 1.2 GBR nur die «Messweise» der Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt. Die entsprechende Definition des Gebäudeabstands (zitiert vorne in E. 3.1) findet folglich nur dann Anwendung, wenn feststeht, dass ein Gebäudeabstand einzuhalten ist, was hier aber gerade umstritten ist. Zu beachten ist hingegen, dass laut

Ziff. 1 der Empfehlungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben (BSIG Nr. 7/721.0/10.1 [nachfolgend: BSIG-Empfehlung]) bei allen Bauten, welche die Abmessungen von unbewohnten An- und Nebenbauten im Sinn von Art. 12 Abs. 3 Satz 2 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13) nicht überschreiten (Maximalfläche: 60 m², maximale mittlere Fassadenhöhe: 4 m), – ausser bei den Kleinställen – auf die Einhaltung der Gebäudeabstände verzichtet werden kann. Einzuhalten bleibt einzig der kleine Grenzabstand; es sei denn, die Nachbarin oder der Nachbar stimme dessen Unterschreitung zu, wobei in diesem Fall keine Ausnahmegewilligung nötig ist. Voraussetzung für den Verzicht auf Gebäudeabstände ist gemäss der BSIG-Empfehlung nur, dass das kommunale Baureglement keine klare, abweichende Regelung enthält und die Gemeinde keine andere konstante Praxis verfolgt. Beide Voraussetzungen sind hier nach dem Gesagten erfüllt (vgl. vorne E. 3.3). Beim streitbetreffenden Autounterstand (Grundfläche: rund 37 m², Gesamthöhe: 2,60 m; vgl. die bewilligten Pläne in den Vorakten Gemeinde pag. 2 ff.) handelt es sich zudem zweifellos um eine eingeschossige Nebenbaute im Sinn von Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD. Somit ist es nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde beim Autounterstand in Übereinstimmung mit der BSIG-Empfehlung auf Gebäudeabstände verzichtete, zumal diese Empfehlung als Ausdruck der kantonalen Übung gilt (vgl. BSIG-Empfehlung Ziff. 1 einleitend; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 11). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bedarf es keiner kommunalen Sonderbestimmung für den Gebäudeabstand von Nebenbauten; vielmehr genügt es, dass das GBR keine klare Regelung enthält. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 4d) richtig erwog, bestehen im Übrigen keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verzicht auf Gebäudeabstände – wenn überhaupt – nur zwischen «zusammengehörenden» Haupt- und Nebenbauten zulässig ist. Entgegen dem Beschwerdeführer lässt sich der BSIG-Empfehlung schliesslich auch nicht entnehmen, dass ein Verzicht auf Gebäudeabstände bei Garagen wegen des Lärms und der Abgase von vornherein nicht in Frage kommen kann. Einen Verzicht auf Gebäudeabstände schliesst die BSIG-Empfehlung – wie dargelegt – nur bei Kleinställen aus.

3.7 Zusammengefasst hält die Auffassung der Vorinstanzen, dass das GBR keine eindeutige Regelung zum Gebäudeabstand von Nebenbauten enthält, einer Überprüfung stand. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass Gemeinde und BVD (in Übereinstimmung mit der BSIG-Empfehlung) beim Autounterstand auf die Einhaltung von Gebäudeabständen verzichtet haben. Die entsprechende Rüge ist unbegründet.

4.

Zu prüfen ist ferner, ob das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses den massgebenden kommunalen Bauvorschriften genügt.

4.1 Attikageschosse sind im GBR wie folgt geregelt:

Art. 19 Dachausbau und Attikageschoss

¹ [Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum]

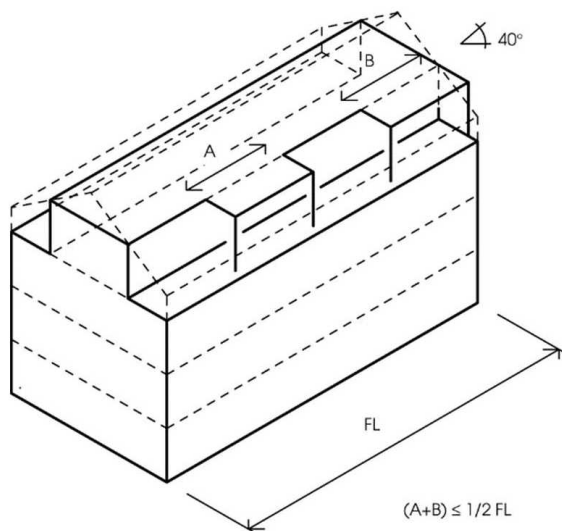
² Auf Flachdächern kann zusätzlich zur maximalen Geschosshöhe und Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden.

³ Die Messweise für Attikageschosse und Dachaufbauten ist im Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR dargestellt.

In Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR wird die Messweise für Attikageschosse wie folgt erläutert:

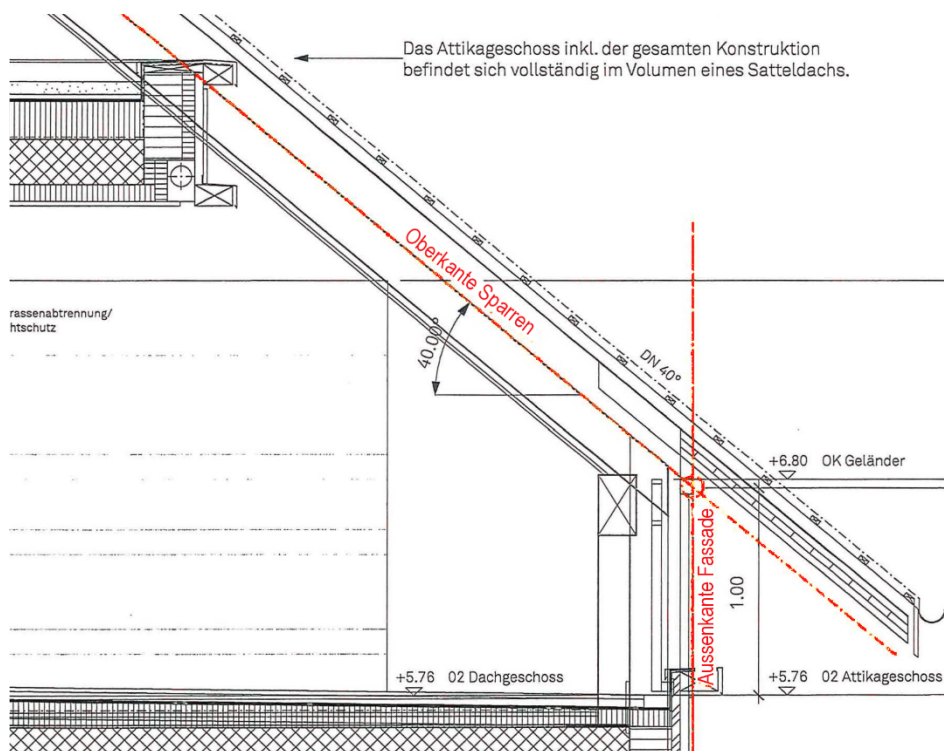
Volumen und Dachform des Attikageschosses können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit einer Kniewandhöhe von 1,0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würde, frei gewählt werden. Technische Aufbauten dürfen die Begrenzung des Attikageschosses um das technisch bedingte Minimum überragen, Vordächer über offenen Sitzplätzen auf maximal 50 % der Fassadenlänge (FL).

Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR enthält ausserdem die folgende Darstellung:

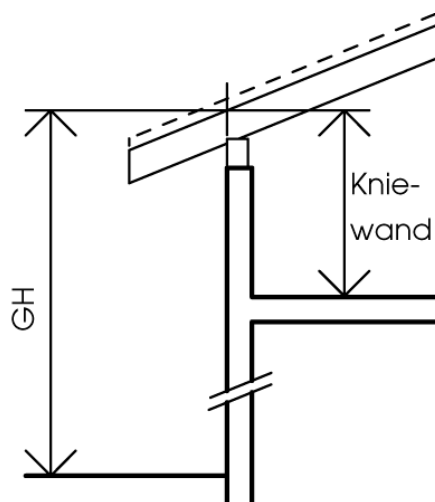


4.2 Im angefochtenen Entscheid (E. 5d) erwog die BVD, Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR schreibe nur vor, dass sich das Attikageschoss innerhalb der «äusseren Begrenzung» befinden müsse, welche sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit einer Kniewandhöhe von 1,0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würde. Der Begriff «äussere Begrenzung» sei in der Bestimmung allerdings unklar definiert. Wenn die Gemeinde in der Praxis auf das tatsächliche Erscheinungsbild eines solchen Satteldaches abstelle, indem sie gestützt auf die Messweise für die Gebäudehöhe zur «äusseren Begrenzung» über dem massgebenden Messpunkt (Schnittpunkt Fassadenflucht und Oberkant Dachsparren) auch noch einen «üblichen Dachaufbau (Wärmedämmung, Abdichtung, Dachlattung, Ziegel)» berücksichtige, sei dies nachvollziehbar und rechtlich haltbar. Wie die Beschwerdegegnerinnen anhand des am 27. März 2020 eingereichten Plans überzeugend belegten, halte das projektierte Attikageschoss die so verstandene «äussere Begrenzung» eines fiktiven Satteldaches mit einer Kniewandhöhe von 1,0 m und einer Dachneigung von 40° sowie einem üblichen Dachaufbau ein (Vorakten BVD Beilage 12, nach pag. 74).

4.3 Wie auf dem folgenden Planausschnitt zu erkennen ist, überragt das vorgesehene Attikaprofil im Bereich des Flachdachabschlusses (mit dem Pfeil gekennzeichnete Stelle) die Oberkante des Dachsparrens des in Anhang 1 Ziff. 1.3 umschriebenen fiktiven Satteldachs (geneigte rot gestrichelte Linie) um knapp 20 cm:



Der Beschwerdeführer ist daher der Auffassung, dass das projektierte Attikageschoss die «äussere Begrenzung» eines fiktiven Satteldachs überragt (vgl. Beschwerde Rz. 38 ff.). Dass jedoch – wie er offenbar meint – die Oberkante des Dachsparrens des fiktiven Satteldachs den oberen Abschluss der Begrenzungsfläche bilden muss, lässt sich weder dem Wortlaut von Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR noch der dazugehörigen Skizze entnehmen (so auch die Gemeinde, vgl. Stellungnahme vor der BVD vom 26.3.2020 Ziff. 2). Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, kann aus der Skizze in Anhang 1 Ziff. 1.1 GBR zur Messweise für die Gebäudehöhe (GH) vielmehr darauf geschlossen werden, dass bei einem Satteldach oberhalb des Dachsparrens (durchgezogene Linie) ein «üblicher Dachaufbau» (gestrichelte Linie) grundsätzlich zulässig ist:



Weshalb dieser Dachaufbau bei der Bestimmung der Begrenzungsfläche für das Attikageschoss nicht berücksichtigt werden darf, leuchtet entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht ein, zumal – wie die Vorinstanz nachvollziehbar erwog – auch unter Hinzurechnung des umstrittenen Dachaufbaus gewährleistet bleibt, dass das Attikageschoss in seiner tatsächlichen Erscheinungsform insgesamt jedenfalls nicht grösser ist als «Volumen und Dachform» des in Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR umschriebenen Satteldachs. Soweit der Beschwerdeführer einwendet, bei einem solchen Verständnis der «äusseren Begrenzung» bleibe «völlig unklar», wie gross ein Attikageschoss höchstens sein dürfe, kann ihm nicht gefolgt werden, da diesbezüglich analog auf die bestehende Praxis zu den Satteldächern zurückgegriffen werden kann. Die hier umstrittene Flachdachaufbordung ragt im Übrigen bloss um knapp 20 cm über den Dachsparren des fiktiven Satteldachs hinaus, weshalb jedenfalls im vorliegenden Fall von keinem ungewöhnlich grossen Dachaufbau gesprochen werden kann.

4.4 Anders als der Beschwerdeführer meint, deutet bei dieser Ausgangslage nichts darauf hin, dass die Vorinstanz den Begriff der «äusseren Begrenzung» entgegen dem Wortlaut von Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR und im Widerspruch zur dazugehörigen Skizze ausgelegt hat, zumal das von ihr vertretene Begriffsverständnis auch der gängigen Praxis der Gemeinde entspricht (vgl. die Praxisbeispiele in Vorakten BVD Beilagen 11-15, nach pag. 68). Die Vorinstanzen haben daher kein Recht verletzt, wenn sie zum Schluss gelangten, dass das geplante Attikageschoss des Mehrfamilien-

hauses das vorgegebene Attikaprofil einhalte und bewilligungsfähig sei. Weiterungen zu den technischen Aufbauten im Sinn von Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR erübrigen sich bei diesem Ergebnis (vgl. aber Beschwerde Rz. 48).

5.

Streitig ist im Weiteren, ob genügend besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. vorhanden sind.

5.1 Art. 15 Abs. 1 BauG schreibt vor, dass die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern unter anderem Abstellräume schafft. Gemäss Art. 47 Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) sind in der Nähe des Hauseingangs besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen. Diese Regelung will aus sozialpolitischen Gründen sicherstellen, dass die für ein angenehmes Wohnen wesentlichen Nebeneinrichtungen zur Verfügung stehen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 1).

5.2 Die Vorinstanz erwog, gemäss dem Umgebungsplan verfüge der gedeckte Vorplatzbereich des projektierten Mehrfamilienhauses neben den Autoabstellplätzen über genügend besondere wettergeschützte Abstellflächen. Selbst wenn die im Plan eingetragenen Veloabstellplätze alle belegt sein sollten, könnten Kinderwagen in diesem gedeckten Bereich problemlos hinter den Velos abgestellt werden. Diese Anordnung möge zwar im täglichen Gebrauch nicht ideal sein, genüge aber den rechtlichen Vorgaben, zumal für etwas kleinere Gegenstände wie Kinderverlos oder Ähnliches ein grösserer Stauraum unmittelbar neben den Hauseingängen vorgesehen sei. Die Abstellflächen befänden sich in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge und seien überdacht, was ausreiche (angefochtener Entscheid E. 7c).

5.3 Diese Ausführungen überzeugen: Gemäss dem bewilligten Plan «Umgebung 1:100» vom 4.5.2020 (Vorakten BVD Beilage 15, nach pag. 78) verfügen alle Wohneinheiten neben den Hauseingängen je über einen separaten überdachten «Stauraum». Weiter ist im überdachten Bereich vor den Hauseingängen (neben den Autoabstellplätzen) ausreichend Platz für das Abstellen von Velos und Kinderwagen vorgesehen. Die Behauptung des Be-

schwerdeführers, es seien keine besonderen wettergeschützten Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorhanden, ist daher offensichtlich unzutreffend. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb es sich bei den Abstellflächen neben den Parkplätzen um eine «improvisierte und nicht alltagstaugliche Abstellfläche hinter den Fahrrädern» handeln soll (vgl. Beschwerde Rz. 55). Wie die Vorinstanz zutreffend annahm, müssen die erforderlichen Abstellflächen keine Ideallösungen darstellen, aber immerhin zweckmässig nutzbar sein (vgl. BVR 1993 S. 388 E. 3c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 2). Davon kann hier nach dem Gesagten aufgrund der Projektpläne und in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen ohne Weiteres ausgegangen werden.

5.4 Die Rüge des Beschwerdeführers, das Bauvorhaben halte die Vorgaben von Art. 47 Abs. 2 BauV nicht ein, ist daher nicht stichhaltig.

6.

Der Beschwerdeführer zweifelt sodann daran, dass das Bauvorhaben den Gestaltungsvorschriften genügt.

6.1 Gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, die sich namentlich an den Eigenheiten des Quartiers sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds auszurichten hat. Art. 6 Abs. 1 GBR schreibt weiter vor, dass öffentliche und private Aussenräume so zu gestalten sind, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden. Mit diesen Bestimmungen hat die Gemeinde nähere Vorschriften im Sinn von Art. 9 Abs. 3 BauG erlassen. Die (positiven) Einfügings- und Verbesserungsgebote gehen in ihrem Regelungsgehalt und in ihrer Regelungsdichte über das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und haben selbständige Bedeutung (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 4a, je mit weiteren Hinweisen). Der Begriff der guten Gesamtwirkung stellt einen unbestimmten kommunalen

Gesetzesbegriff dar, bezüglich dessen Auslegung das Verwaltungsgericht den kommunalen Behörden grundsätzlich einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt. Es ist vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigene kommunale Ästhetikvorschrift verstanden haben will (vgl. vorne E. 3.2). Die «gute Gesamtwirkung» ist gemäss der Rechtsprechung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen, sondern bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f. mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a und 5).

6.2 Wie sich den Akten entnehmen lässt, wurde das umstrittene Bauvorhaben im Hinblick auf seine Gestaltung im Baubewilligungsverfahren vom Stadtarchitekten und dem Bauinspektorat an einer gemeinsamen Sitzung am 6. November 2019 beurteilt (vgl. Protokoll «Jour fixe Stadtarchitekt/Bauinspektorat» vom 6.11.2019, Vorakten Gemeinde pag. 124 f.). Stadtarchitekt und Bauinspektorat gelangten dabei zur Auffassung, dass der Gestaltung der Gebäude aufgrund der prominenten Lage in Seenähe zwar allgemein eine erhöhte Beachtung zu schenken sei. Allerdings liege das geplante Mehrfamilienhaus selber nicht direkt am Seeufer. Das Projekt biete eine gute Baugestaltung und erfülle die gestalterischen Vorgaben. Es verfüge über ein klares Fassadenkonzept, die städtebauliche Struktur der dahinterliegenden, länglichen Mehrfamilienhäuser werde aufgenommen und die parkartige Gestaltung des Aussenraums werde grossmehrheitlich erhalten.

6.3 Gemeinde und BVD sind dieser Einschätzung gefolgt. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid (E. 8e) ergänzend, das Bauvorhaben befinde sich nicht in einem besonders geschützten Gebiet, weshalb an die Einordnung des Bauvorhabens grundsätzlich keine erhöhten Anforderungen gestellt werden könnten. Die Umgebung weise gemäss Luftbild eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Grösse, Grundform und Dachform seien über das ganze Quartier betrachtet uneinheitlich. Immerhin lasse sich erkennen, dass die Bebauungsstruktur vorne in der ersten Bebauungsreihe entlang des Sees lockerer und von eher kleineren Einzelbauten mit viel Grünraum ge-

prägt sei und die Verdichtung zunehme, je mehr man sich vom Ufer entferne. Im Bereich des Bauvorhabens und dahinter fänden sich grössere Mehrfamilienhäuser auf engerem Raum, wenn auch in diesem Bereich die Gartenanlagen meist grosszügig ausgeführt seien. Das geplante Mehrfamilienhaus passe sich dieser Struktur an. Es liege in einer Linie mit dem dahinterliegenden Mehrfamilienhaus, weise in etwa die selbe Grösse und Grundform auf und orientiere sich bezüglich Stellung auch in nordsüdlicher Richtung an den Nachbarbauten. Das Vorhaben unterstütze den in der Umgebung bestehenden Übergang von lockeren Kleinbauten am Seeufer zu dichter Bauweise mit grösseren Wohnbauten dahinter. Der vordere Bereich der Bauparzelle ab Höhe des bestehenden Einfamilienhauses bleibe unverändert und weise nach wie vor viel Grünfläche auf. Dem erhöhten Schutz des Umgebungsbildes aufgrund der Nähe zum Seeufer und des dort befindlichen Landschaftsentwicklungsgebiets werde damit Rechnung getragen. Die Ausgestaltung mit Flachdach sei ebenfalls nicht quartierfremd und finde sich nicht nur bei den unmittelbar dahinterliegenden Mehrfamilienhäusern. Die Fassadengestaltung mittels Holzkonstruktion mit der Farbe «Natur/Vorvergraut» und grossen Fensterfronten ost- und westseitig entspreche einem üblichen, modernen Baustil und sei hinsichtlich der Einordnung ebenfalls nicht zu beanstanden. Der neu geplante Autounterstand komme direkt hinter dem schon bestehenden Einfamilienhaus zu stehen und wirke dadurch unauffällig.

6.4 Diese Beurteilung ist schlüssig und nachvollziehbar. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht:

6.4.1 Anhand der Akten und der öffentlich zugänglichen Luftbilder ist klar ersichtlich, dass sich der geplante Neubau hinsichtlich Ausrichtung, Setzung und Grundform vor allem an den beiden Mehrfamilienhäusern auf der westlich benachbarten Parzelle Nr. 2 _____ orientiert (vgl. etwa die Beilagen 6 und 7 zur Beschwerdeantwort vom 20.2.2020 an die Vorinstanz, Vorakten BVD nach pag. 56). Der Schluss der Vorinstanz, das Bauvorhaben nehme «die städtebauliche Struktur» der benachbarten Gebäude auf, leuchtet daher ohne weiteres ein. Soweit der Beschwerdeführer kritisiert, das geplante Mehrfamilienhaus habe im Unterschied zu den umliegenden Gebäuden eine Holzfassade und grössere Fenster, ist ihm entgegenzuhalten, dass das Erfordernis der guten Gesamtwirkung keine vollständige Angleichung und

Anpassung an das bereits Bestehende verlangt und auch Raum für neue gestalterische Ansätze oder Ausdrucksformen lässt (BVR 2006 S. 491 E. 6.3.2). Dieser Gestaltungsfreiraum wird hier nicht überschritten, zumal keine Hinweise darauf bestehen, dass das Bauvorhaben vom Mittelmass der baulichen Umgebung abfällt oder zu dieser in anderer Weise einen störenden Gegensatz bildet. Dies gilt umso weniger, als die bestehende Bebauung im Quartier insgesamt soweit erkennbar keine besonders beachtenswerten gemeinsamen Gestaltungsmerkmale aufweist, wie die Vorinstanz zu Recht bemerkte. Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, muss das umstrittene Mehrfamilienhaus entgegen dem Beschwerdeführer nicht zwingend die Gestaltung der am Ufer gelegenen Bauten übernehmen, da es in der zweiten, vom See rund 50 m entfernten Gebäudezeile und nicht direkt am Seeufer errichtet werden soll.

6.4.2 Gemäss den Bauplänen soll das zwischen dem neuen Mehrfamilienhaus und dem Seeufer gelegene Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück bestehen bleiben, ebenso wie der Grünraum im östlichen Bereich der Parzelle (vgl. Plan «Umgebung 1:100» vom 4.5.2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7.5.2020, Vorakten BVD nach pag. 75). Aus diesem Grund dürfte das Bauvorhaben – wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht geltend machen (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 19) – vom rund 50 m entfernten Spazierweg, der zwischen der Ostgrenze der Bauparzelle und dem Seeufer verläuft (S.____-weg), kaum störend in Erscheinung treten. Insofern ist nicht ersichtlich, weshalb das Bauvorhaben der Nähe zum Ufer unzureichend Rechnung tragen sollte. Entgegen dem Beschwerdeführer vermag daran der südlich des Baugrundstücks gelegene «Kanal», welcher «der parkähnlichen Landschaft in der Nähe des Seeufers umso mehr Gewicht» verleihen soll (Beschwerde Rz. 64), nichts zu ändern, zumal in seiner Nähe schon heute mehrere Bauten stehen (Einfamilienhaus auf der Bauparzelle, Wohnhaus und Bootshaus auf der südlichen Nachbarparzelle Nr. 3_____).

6.4.3 Soweit der Beschwerdeführer beanstandet, es werde «in der parkähnlichen Gartenanlage des bestehenden Einfamilienhauses ein Fremdkörper errichtet», ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die kommunalen Gestaltungsvorschriften keine Verpflichtung enthalten, wonach Grünräume in den Bauzonen umfassend erhalten werden müssten. Vielmehr hat die

Grundeigentümerschaft grundsätzlich das Recht, die Parzelle im Rahmen der zulässigen Masse baulich auszunützen, und liegt eine verdichtete Bauweise bzw. das Schaffen kompakter Siedlungen auch im öffentlichen Interesse (BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.6). Dass der Grünraum im westlichen Bereich der Bauparzelle durch den Bau des umstrittenen Mehrfamilienhauses weitgehend verloren geht, steht dem Vorhaben daher nicht entgegen.

6.4.4 Bei dieser Ausgangslage ist weder erkennbar, dass sich das Bauvorhaben ungenügend in das Wohnquartier einfügt, noch dass die Gemeinde das ihr zustehende Ermessen bei der ästhetischen Beurteilung überdehnt hat. Nicht geteilt werden kann auch der Eindruck des Beschwerdeführers, wonach Stadtarchitekt und Bauinspektorat an ihrer gemeinsamen Sitzung vom 6. November 2019 «in keiner Weise auf das Orts- und Landschaftsbild» eingegangen sein sollen (vgl. vorne E. 6.2). Es ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass Gemeinde und Vorinstanz ihrer Einschätzung gefolgt sind und dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung zugestanden haben.

6.5 Umstritten ist schliesslich, ob das Bauvorhaben von der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hätte begutachtet werden müssen.

6.5.1 Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde «prägende» Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbilda- und Landschaftsschutzes. Ihr Beizug ist regelmässig angezeigt, wenn der Standort des Bauvorhabens in einem besonderen Schutzgebiet liegt und gleichzeitig Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Befindet sich der Standort des Vorhabens indes – wie hier – ausserhalb solcher Schutzgebiete, ist nur in besonderen Situationen von einem «prägenden» Bauvorhaben auszugehen. Eine Konsultation der OLK ist nur vorgesehen, wenn das Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsteht, etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung (zum Ganzen BVR 2021 S. 150 E. 3.5). Selbst bei «prägenden» Bauvorhaben ist gemäss Art. 22a Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) auf den Beizug der OLK zu verzichten, wenn das fragliche Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen ört-

lichen Fachstelle begutachtet worden ist. Diese Einschränkung gilt allerdings nur im erstinstanzlichen Verfahren (VGE 2017/51 vom 1.5.2018 E. 5.2.2; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d).

6.5.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Antrag um Beizug der OLK zu Unrecht abgelehnt, weil das Bauvorhaben in Bezug auf seine Gestaltung «noch von keiner unabhängigen Fachstelle geprüft» worden sei. Eine Beurteilung durch eine einzelne fachkundige Person – soweit der Stadtarchitekt diese Funktion wahrnehmen sollte – genüge dagegen nicht. Vielmehr sei die OLK die zuständige Fachstelle, wenn es darum gehe, Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu beurteilen. Am Antrag ein OLK-Gutachten einzuholen, werde deshalb festgehalten (Beschwerde Rz. 59 f. und 69). Die Gemeinde bringt dagegen vor, der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun gelte als leistungsfähige örtliche Fachstelle. Eine Beurteilung durch diesen Ausschuss sei im vorliegenden Fall erfolgt, weshalb der Antrag um Einholung eines Gutachtens der OLK abzuweisen sei (Beschwerdeantwort vom 23.7.2020, act. 3).

6.5.3 Wie sich aus dem bereits Erwogenen ergibt, bestehen keine Hinweise darauf, dass das umstrittene Bauprojekt in seiner Umgebung dominant wirkt oder aus dieser hervorsticht (vgl. vorne E. 6.3 ff.). Die Gemeinde durfte deshalb davon ausgehen, dass es sich um kein «prägendes» Bauvorhaben handelt. Nach dem Gesagten musste sie daher im Baubewilligungsverfahren die OLK nicht beiziehen. Nichts anderes galt unter diesen Umständen für die BVD im vorinstanzlichen Verfahren, selbst wenn ein Beizug der OLK durch die BVD rechtlich zulässig gewesen wäre. Die BVD hat folglich kein Recht verletzt, indem sie dem entsprechenden Antrag des Beschwerdeführers in antizipierter Beweiswürdigung nicht entsprochen hat (angefochtener Entscheid E. 8e a.E.). Der vor Verwaltungsgericht erneuerte Beweisantrag wird ebenfalls abgewiesen. Ob die Besprechung des Bauvorhabens durch den Stadtarchitekten und das Bauinspektorat anlässlich der gemeinsamen Sitzung vom 6. November 2019 («Jour fixe Stadtarchitekt/Bauinspektorat») als eine Begutachtung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinn von Art. 22a Abs. 2 BewD anzusehen ist, kann bei diesem Ergebnis offen bleiben.

6.6 Zusammengefasst ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung und eine genügende Einordnung in die Umgebung im Sinn der massgeblichen Gestaltungsvorschriften zugestanden haben.

7.

Umstritten ist schliesslich, ob das Bauvorhaben genügend erschlossen ist.

7.1 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Gemäss Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen insbesondere den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Wird eine Erschliessungsstrasse neu erstellt, soll ihre Fahrbahnbreite gemäss Art. 7 BauV bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m grundsätzlich nicht unterschreiten (Abs. 2). Bei besonderen Verhältnissen wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Abs. 3). Für Bauvorhaben wie das vorliegende, die in einem weitgehend überbauten Gebiet liegen, sind gemäss Art. 8 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 5 Bst. a BauV bestehende Strassen ausreichend, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Brandbekämpfung sowie Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Letztere ist nicht mehr gewährleistet, wenn die für neue Anlagen geltenden Normen massiv unter- bzw. überschritten werden (VGE 2012/208 vom 31.1.2013 E. 3.2, 21028 vom 11.6.2001 E. 4a). Für die Beurteilung des Ausmasses der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist entscheidend, ob der Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen

Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite) gering ist (VGE 2011/206 vom 4.5.2012 E. 7.2; zum Ganzen BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2020/186 vom 7.6.2021 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10).

7.2 Im vorliegenden Fall soll die strassenmässige Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses ab der K.____-strasse über den rund 3,5 m breiten Q.____-weg erfolgen (Sackgasse). Auf dem Q.____-weg gilt ein allgemeines Fahrverbot gemäss Art. 18 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21), wobei der Zubringerdienst gestattet ist. Vom Fahrverbot ausgenommen sind nur die ersten rund 20 Meter ab der Einmündung in die K.____-strasse (vgl. etwa Google Maps [Street View], Standort Q.____weg). Gemäss den Angaben der EG Thun erschliesst der Q.____-weg derzeit 43 Wohnungen mit mindestens 45 Parkplätzen (Gesamtentscheid vom 17.12.2019 Ziff. III.7, Vorakten Gemeinde pag. 12 ff.; Amtsbericht kommunales Tiefbauamt vom 25.9.2019 Ziff. 1.1, Vorakten Gemeinde pag. 121 ff.).

7.3 Die Vorinstanz erwog, gemäss den Angaben der Gemeinde enthalte das geplante Mehrfamilienhaus vier neue Wohnungen mit fünf zusätzlichen Autoabstellplätzen. Angesichts von mindestens 45 bestehenden Parkplätzen liege die Zunahme an erschlossenen Wohnungen bzw. Parkplätzen bei rund einem Zehntel. Die zu erwartende Mehrbelastung sei daher im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering. Aufgrund der diversen Vorplätze und Abzweigungen sowie der guten Übersichtlichkeit sei die Situation bei der Einmündung in die K.____-strasse unproblematisch und auf dem Q.____-weg insgesamt trotz des fehlenden Trottoirs für den Langsamverkehr ungefährlich. In Übereinstimmung mit der Einschätzung der EG Thun sei die Verkehrssicherheit auf dem Q.____-weg auch unter Berücksichtigung eines gewissen Mehrverkehrs gewährleistet. Dies gelte ebenso für den Bereich der Grundstückzufahrten. Die entsprechenden Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 40 050 «Grundstückzufahrten» und SN 40 273a «Knoten» seien dort eingehalten. Es sei im Übrigen zu Recht unbestritten, dass die Brandbekämpfung gewährleistet sei, zumal die Feuerwehr im Baubewilligungsverfahren keine Bemerkungen zum

Bauvorhaben angebracht habe (vgl. dazu die Stellungnahme der Feuerwehr vom 7.10.2019, Vorakten Gemeinde pag. 149). Zusammenfassend sei das umstrittene Bauvorhaben über den bestehenden Q.____-weg daher genügend erschlossen (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 9c ff.).

7.4 Der Beschwerdeführer wendet ein, für die Beurteilung der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung gemäss Art. 5 Bst. a BauV seien einzig die «Verkehrsverhältnisse im östlichen Bereich» des Q.____-wegs massgebend, wo «nur wenige und kleinere Bauten vorhanden» seien (vgl. Beschwerde Rz. 72-74); zu Unrecht: Als Zufahrt im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BauV und damit auch als massgebliche (bestehende) Erschliessungsanlage im Sinn von Art. 5 BauV gilt die gesamte Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz, im vorliegenden Fall also sowohl der östliche als auch der westliche Teil des Q.____-wegs. Es leuchtet nicht ein, dass für die Beurteilung der zu erwartenden Mehrbelastung nur ein Teil dieser Zufahrt (hier: nur der hintere Teil der Sackgasse) berücksichtigt werden soll. Ein solches Vorgehen entspricht weder der gängigen Praxis noch wird es von den einschlägigen Bestimmungen der BauV verlangt. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist es daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen bei einem Zuwachs von fünf Parkplätzen von einer Verkehrszunahme um rund 10 % und einer noch verhältnismässig geringen Mehrbelastung ausgehen.

7.5 Unbehelflich ist auch der Einwand, die BVD habe nicht näher abgeklärt, ob der Q.____-weg den Beanspruchungen gewachsen sei, die sich aus der künftigen baulichen Nutzung der anderen Grundstücke in seinem Einzugsgebiet ergeben könnte (vgl. Beschwerde Rz. 75 f.): Auf den Luftbildern ist ersichtlich, dass sämtliche Grundstücke im Einzugsgebiet des Q.____-wegs bereits weitgehend überbaut sind. Bloss theoretische Ausnützungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken, deren Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, müssen bei der Prognose der künftigen Beanspruchung nicht zwingend berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass ein Bauabschlag nur gerechtfertigt ist, wenn die Erschliessbarkeit künftiger Bauten nahezu verunmöglicht oder zumindest stark erschwert wird (BVR 2019 S. 151 E. 4.3.6; BGer 1C_489/2017 vom

22.5.2018 E. 3.5 f., 1C_532/2010 vom 23.3.2011 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7-8 N. 7). Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass hier eine solche Situation vorliegen könnte.

7.6 Ferner rügt der Beschwerdeführer, die BVD habe den Sachverhalt in Bezug auf die Verkehrssicherheit in verschiedener Hinsicht fehlerhaft und ungenügend abgeklärt.

7.6.1 Zunächst bringt er vor, die Vorinstanz sei bei der Bestimmung der Knotensichtweiten bei der Grundstückszufahrt von unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen. Sie habe ausser Acht gelassen, dass der Q.____-weg – da es sich bei ihm um eine Zufahrt zum S.____-weg handle – häufig mit Velos befahren werde. Überdies habe sie nicht beachtet, dass die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h betrage. Diese Geschwindigkeit müsse bei der Festlegung der erforderlichen Sichtweiten berücksichtigt werden (Beschwerde Rz. 84). – Die Vorinstanz hat die erforderlichen Knotensichtweiten anhand der massgeblichen VSS-Norm SN 40 273a (Knoten) beurteilt (vgl. angefochtener Entscheid E. 9d). Gemäss Ziff. 4 dieser Norm ist die Knotensichtweite aufgrund der Zufahrtsgeschwindigkeit festzulegen. Die Vorinstanz ging von einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h aus. Dieser Wert erscheint aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Sackgasse, einspurige Fahrbahn) plausibel. Hingegen ist nicht damit zu rechnen, dass die Fahrzeuge auf dem Q.____-weg mit der theoretisch zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h unterwegs sind. Da auf dem Q.____-weg hauptsächlich Ortskundige verkehren, kann vielmehr erwartet werden, dass die Fahrzeuglenkerinnen und -lenker die Geschwindigkeit den gegebenen Verhältnissen anpassen und den Q.____-weg nur langsam befahren. Bei diesen Gegebenheiten ist die Knotensichtweite nicht auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit auszulegen. Weiter musste die Vorinstanz auch den angeblich regen Velodurchgangsverkehr nicht besonders berücksichtigen, da auf dem Q.____-weg ein allgemeines Fahrverbot gilt (vgl. vorne E. 7.2). Es besteht daher kein Grund zur Annahme, dass die Vorinstanz die Knotensichtweiten fehlerhaft ermittelt hat.

7.6.2 Der Beschwerdeführer bestreitet sodann, dass die Verkehrssicherheit auf dem Q.____-weg selber gewährleistet ist. Dieser verfüge über keine Ausweichmöglichkeiten, kein Trottoir und keine Wendeflächen. Die einspu-

rige Strasse vermöge die Verkehrssicherheit bereits heute nicht zu gewährleisten, weshalb jede zusätzliche Beanspruchung unzulässig sei. Ausserdem gehe die Vorinstanz unzulässigerweise davon aus, dass private Vorplätze als Ausweichstellen dienen dürften (Beschwerde Ziff. 78 ff.). – Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist grundsätzlich aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beurteilen (BGer 1C_532/2010 vom 29.3.2011 E. 2.5.2). Verlangt wird im Allgemeinen, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Behinderte, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern). Gleichzeitig soll auch das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens beachtet werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., N. 7-8 N. 2 mit Hinweis). Der Q.____-weg ist rund 3,5 m breit, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sich der Begegnungsfall zwischen einem Personenwagen und einem Fahrrad oder einer Fussgängerin bzw. einem Fussgänger grundsätzlich gefahrlos abwickeln lässt (vgl. Fussverkehr Schweiz, Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» S. 6 f.; einsehbar unter: <www.fussverkehr.ch>, Rubriken «Publikationen, «Faktenblätter/Positionspapiere»). Da die Strasse bis zu den letzten Hauszufahrten gerade verläuft, kann mit den Vorinstanzen zudem ohne weiteres angenommen werden, dass die Situation übersichtlich ist und sich entgegenkommende Fahrzeuge schon von weitem gegenseitig erkennen, so dass mit der Einfahrt in den Q.____-weg zugewartet werden kann, bis die Fahrbahn frei ist. Insgesamt erweist sich die Einschätzung der Vorinstanz, wonach die Verkehrssicherheit trotz des fehlenden Trottoirs auch für den Langsamverkehr gewährleistet ist, ohne weiteres als schlüssig und nachvollziehbar, zumal es sich beim Q.____-weg um eine reine Zufahrtsstrasse ohne Durchgangsverkehr handelt. Anders als der Beschwerdeführer behauptet, bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Verkehrssicherheit entgegen dem kommunalen Tiefbauamt und den Vorinstanzen bereits heute nicht gewährleistet wäre. Daran vermag auch sein Einwand nichts zu ändern, dass sich die erwähnten Ausweichstellen auf privaten Grundstücken befinden. Selbst bei neuen einspurigen Erschliessungsstrassen mit Gegenverkehr müssen Ausweichstellen gemäss Art. 7 Abs. 3 BauV nämlich nur dann angelegt werden, wenn die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar ist (vorne E. 7.1). Beim Q.____-weg ist dies nach dem Ge-

sagten nicht der Fall. Es kann daher letztlich offenbleiben, ob die Vorinstanz die Ausweichmöglichkeiten auf den privaten Vorplätzen und Zufahrten berücksichtigen durfte.

7.6.3 Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Zufahrt auf dem Baugrundstück selber sehr schmal sei, weshalb Rückwärtsmanöver auf dieser Zufahrt oder auf dem Q.____-weg zu erwarten seien. – Auch dies zu Unrecht: Wie bereits ausgeführt wurde, verlangt das Erfordernis der genügenden Erschliessung keine Ideallösung. Auch wenn mit gelegentlichen Rückwärtsmanövern zu rechnen wäre, würde dies nicht bedeuten, dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet ist. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als sich die fragliche Grundstückszufahrt im hinteren Teil des Q.____-wegs befindet, wo ohnehin nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und gelegentliche Rückwärtsmanöver unproblematisch wären.

7.6.4 Nach dem Gesagten haben die Vorinstanzen die Verkehrssicherheit zu Recht als gegeben erachtet.

7.7 Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Gemeinde den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum nicht überschritten hat, indem sie die Erschliessung des Bauvorhabens für ausreichend hielt, was die Vorinstanz zutreffend erkannte. Es kann auch nicht gesagt werden, dass die Vorinstanz rechtserhebliche Aspekte in Bezug auf die Erschliessungssituation nicht oder unzureichend erhoben und gewürdigt hat. Folglich hat sie kein Recht verletzt, indem sie auf die Durchführung eines Augenscheins und das Einholen eines Verkehrsgutachtens verzichtete. Die vor Verwaltungsgericht erneut gestellten Anträge werden deshalb in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen (vgl. allgemein statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 285 E. 3.3.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 27 f.).

8.

Nach dem Gesagten hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand und erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet.

Sie ist daher sowohl im Haupt- als auch im Eventualstandpunkt abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Zudem hat er den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnerinnen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'634.30 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerinnen
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Thun
 - Bundesamt für Umwelt

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.