

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. Dezember 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Keller, Verwaltungsrichter Rolli  
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Stohner  
Gerichtsschreiber Bieri

100.2019.414

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer 1

100.2019.427

1. **B.** \_\_\_\_\_
2. **C.** \_\_\_\_\_
3. **D.** \_\_\_\_\_
4. **E.** \_\_\_\_\_
5. **F.** \_\_\_\_\_
6. **G.** \_\_\_\_\_
7. **H.** \_\_\_\_\_
8. **I.** \_\_\_\_\_
9. **J.** \_\_\_\_\_
10. **K.** \_\_\_\_\_

alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende 2



gegen

L.\_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerin

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**

Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Mörigen**

Baubewilligungsbehörde, Schulstrasse 21, 2572 Mörigen

betreffend Baubewilligung; Abbruch Einfamilienhaus und Neubau zweier  
Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und  
Energiedirektion des Kantons Bern vom 18. November 2019; RA Nr.  
110/2019/95)

**Sachverhalt:**

**A.**

Mit Baugesuch vom 14. August 2018 und Projektänderung vom 10. Dezember 2018 beantragte L.\_\_\_\_\_ den Abbruch eines Einfamilienhauses sowie zweier Schwimmbecken und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf den Parzellen Mörigen Gbbl. Nrn. 1\_\_\_\_\_ und 2\_\_\_\_\_. Diese liegen in der Wohnzone E1. Gegen das Projekt erhoben unter anderen A.\_\_\_\_\_, sowie B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_.

D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_,  
I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ Einsprache. Das  
Regierungsstatthalteramt (RSA) Biel erteilte mit Gesamtentscheid vom  
16. Mai 2019 die Baubewilligung mit verschiedenen Auflagen und wies die  
Einsprachen ab.

## **B.**

Gegen diesen Entscheid erhoben unter anderen die vorstehend Genannten  
am 12. bzw. 19. Juni 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Ener-  
giedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion  
[BVD]). Diese vereinigte die Verfahren und hiess die Beschwerden mit Ent-  
scheid vom 18. November 2019 teilweise gut. Sie ergänzte den Gesamtent-  
scheid des Regierungsstatthalteramts mit der Auflage, die Stützmauern  
westlich von Haus A, östlich von Haus B, zwischen den Häusern und hinter  
dem Spielplatz mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie  
weiteren, an dieser Lage beständigen Pflanzen (z.B. Efeu) vollständig zu be-  
grünen. Im Übrigen wies sie die Beschwerden ab.

## **C.**

Gegen den Entscheid der BVE hat A.\_\_\_\_\_ am 18. Dezember 2019  
Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene  
Entscheid sei aufzuheben und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu ertei-  
len (Beschwerde 1; Verfahren 100.2019.414).

Die weiteren Vorgenannten haben mit gemeinsamer Eingabe vom 23. De-  
zember 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen die  
Aufhebung des Entscheids der BVE und die Rückweisung der Sache zur  
Neubeurteilung an die Vorinstanz. Eventuell sei für das strittige Baugesuch  
der Bauabschlag zu erteilen (Beschwerde 2; Verfahren 100.2019.427).

L.\_\_\_\_\_ beantragt mit Beschwerdeantworten vom 17. und 28. Januar  
2020 die Abweisung der Beschwerden, soweit auf diese eingetreten werden  
könne. Die BVD schliesst mit Beschwerdevernehmlassungen vom

16. Januar 2020 auf Abweisung der Beschwerden. Die EG Mörigen beantragt mit Stellungnahme vom 14. Januar 2020 sinngemäss ebenfalls, die Beschwerden seien abzuweisen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden 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.

**1.2** Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). – Der Beschwerdeführer 1 hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit seinen Anträgen nicht vollständig durchgedrungen. Er ist somit formell beschwert. Als Eigentümer der Parzelle Mörigen Gbbl. Nr. ..., die direkt an eine Bauparzelle angrenzt, ist er auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Die Beschwerdeführenden 2 sind ebenfalls formell beschwert (vgl. vorne Bst. B). Unter ihnen befinden sich die (Mit-)Eigentümer der Parzellen Nrn. ..., ... und ... . Diese liegen auf der anderen Seite des Höhenwegs, oberhalb der Bauparzellen. Zumindest diese Beschwerdeführer sind auch materiell beschwert (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 1 S. 5; Akten RSA pag. 142, 129-121). Ob die übrigen Beschwerdeführenden 2 alle materiell beschwert und zur Beschwerde befugt sind, kann daher offenbleiben (vgl. BVR 2007 S. 321 [VGE 22419 vom 10.7.2006] nicht publ. E. 1.7; VGE 2018/8 vom 26.3.2019 E. 1.2 [bestätigt durch BGer 1C\_276/2019 vom 6.1.2020]).

**1.3** Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die beiden Beschwerden ist mit der erwähnten Einschränkung bezüglich der Beschwerde 2 einzutreten.

**1.4** Die beiden Beschwerden betreffen das gleiche Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher zu vereinigen (Art. 17 Abs. 1 VRPG).

**1.5** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Da die Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung ist, urteilt es in Fünferbesetzung (Art. 56 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

## **2.**

**2.1** Die beiden Bauparzellen liegen rund 500 m vom Ortskern entfernt am flach zum Bielersee abfallenden Hang oberhalb der von Mörigen nach Gerolfingen verlaufenden Hauptstrasse unterhalb des obersten Abschnitts des Höhenwegs. Dieser verläuft parallel zum Hang. In nordwestlicher Richtung (hangabwärts) grenzen die Parzellen an die – nicht bebaute – Landwirtschaftszone. In nordöstlicher Richtung schliesst an eine weitere bebaute Parzelle die durch ein Landschaftsschongebiet überlagerte Landwirtschaftszone an. Südöstlich, oberhalb des Höhenwegs, grenzt die oberste Häuserreihe des Siedlungsgebiets an den Wald auf der Hangkuppe. Abgesehen von den erwähnten Landwirtschaftsflächen ist der Hang in diesem Bereich bis zur Hauptstrasse mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut (vgl. Zonenplan, act. 4C; angefochtener Entscheid E. 2a S. 5 f.).

**2.2** Das Bauvorhaben sieht vor, das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. ... sowie zwei Swimmingpools abzureissen. Neu sollen auf den beiden Parzellen neben dem Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. ... zwei Mehrfamilienhäuser (Haus A und Haus B) mit je zwei Wohnungen in den Unter- und Erdgeschoss entstehen. Im gemeinsamen 2. Untergeschoss sind eine Einstellhalle und Kellerräume geplant (vgl. Situationsplan 1 : 500; Plan Grundrisse 1 : 100, act. 4B). Zwischen dem bestehenden Einfamilienhaus und dem neuen Haus B ist die Einfahrt zur Einstellhalle vorgesehen, unter-

halb der neuen Häuser ein Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz. Im Übrigen ist eine mehrfache Terrassierung der Umgebung mittels Stützmauern geplant. Namentlich soll zwischen den Häusern A und B, ungefähr in der Mitte der sich gegenüberliegenden Fassaden, eine knapp 3 m hohe und 10 m lange Stützmauer mit Treppe entstehen. Westlich des Hauses A und östlich des Hauses B sind je zwei an die Fassade angrenzende 4,00 m bzw. 2,50 m lange Stützmauern geplant. Dazu kommen eine 1,20 m hohe Stützmauer entlang der unteren Parzellengrenze sowie eine bis zu 1,50 m hohe Mauer zwischen Garten- und Spielplatzebene (vgl. Baugesuchspläne Fassaden 1 : 100, Umgebung 1 : 200 und Schnitte 1 : 100, act. 4B).

### 3.

Die Beschwerdeführenden machen vorab geltend, es handle sich um ein prägendes Bauvorhaben an exponierter Lage, weshalb die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) in das Baubewilligungsverfahren hätte einbezogen werden müssen.

**3.1** Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes. Die Interessenabwägung obliegt der Baubewilligungsbehörde. Näher geregelt wird der Beizug der OLK in Art. 22a des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1):

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten:

- a in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN),
- b in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder
- c in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Artikel 86 des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begut-

achtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind.

Der französische Wortlaut von Art. 22a Abs. 1 BewD lautet wie folgt:

<sup>1</sup> L'autorité d'octroi du permis de construire consulte la Commission de protection des sites et du paysage (CPS) lorsqu'un projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage suscite des réserves ou des objections de nature esthétique n'apparaissant pas manifestement injustifiées ou pourrait porter atteinte au site ou au paysage, en particulier lorsqu'il est prévu dans

- a un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP),
- b un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ou
- c une zone de protection des sites ou du paysage au sens de l'article 86 LC.

**3.2** Art. 10 BauG wurde im Rahmen der Teilrevision der Baugesetzgebung vom 9. Juni 2016 geändert (BAG 17-008). Die revidierte Bestimmung trat zusammen mit dem neuen Art. 22a BewD am 1. April 2017 in Kraft (BAG 17-008 S. 23 und BAG 17-009 S. 5 und 10). Diese Gesetzes- und Dekretsänderung gehen auf die vom Grossen Rat am 3. September 2013 angenommene Motion «Neuregelung über den Beizug der OLK» zurück (Motion Nr. 037-2013, eingereicht am 21.1.2013; Tagblatt des Grossen Rates 2013 S. 912). Mit der Motion wurde der Regierungsrat unter anderem beauftragt, eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen in die Wege zu leiten und den Einbezug der OLK auf die für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bauvorhaben an exponierter oder gut einsehbarer Lage zu beschränken. Dabei sollten die Aufgaben und Kompetenzen der OLK neu auf Stufe des formellen Gesetzes geregelt werden (vgl. Tagblatt des Grossen Rates 2013 S. 902). Bis anhin war die OLK auf Stufe Gesetz nur in Art. 144 Abs. 3 Bst. c BauG erwähnt; ihre Aufgaben und Zuständigkeiten ergaben sich aus der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BSG 426.221; vgl. für die damals geltende Fassung BAG 10-094).

**3.3** Während Art. 10 Abs. 2 BauG allgemein formuliert ist, wird in Art. 22a Abs. 1 BewD konkret festgelegt, wann die OLK in Baubewilligungsverfahren zu konsultieren ist (vgl. Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des BauG und des BewD, in Tagblatt des Grossen Rates 2016, Beilage 8 [nachfolgend: Vortrag Änderung BauG und BewD], S. 7 f.). Die beiden Normen erlangen

keine Geltung für Beschwerdeverfahren (vgl. auch Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 OLKV; VGE 2017/51 vom 1.5.2018 E. 5.2.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 9d). Für das Baubewilligungsverfahren ist die Regelung in Art. 22a BewD allerdings abschliessend. Nicht mehr massgeblich ist nach dem Willen des Dekretgebers Art. 22 BewD, der den Beizug der zuständigen kantonalen Fachstelle gemäss Verzeichnis der Direktion für Inneres und Justiz in Baubewilligungsverfahren vorsieht, wenn gegen ein Vorhaben nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände bestehen, namentlich wegen Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Landschaft (Abs. 1 Bst. a). Die OLK soll aus dem Verzeichnis der kantonalen Fachstellen nach Art. 22 BewD gestrichen werden (Vortrag Änderung BauG und BewD S. 54; Verzeichnis einsehbar unter: <[www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch)>, Rubriken: «Baubewilligungen/Baubewilligungsverfahren»).

**3.4** Art. 22a Abs. 1 BewD knüpft den Beizug der OLK im Baubewilligungsverfahren an drei Voraussetzungen: Die OLK ist demnach beizuziehen bei prägenden Bauvorhaben (1), gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (2) und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in besonders geschützten Gebieten (3). Gemäss deutschem Wortlaut und Vortrag Änderung BauG und BewD müssen diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein (S. 54; vgl. auch Information des Amtes für Gemeinden und Raumordnung [AGR] vom 25.7.2019 zur OLK, publ. in Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] 7/721.0/20.1 S. 1, einsehbar unter: <[www.bsig.jgk.be.ch](http://www.bsig.jgk.be.ch)>). Soweit der französische Wortlaut der Bestimmung darauf hindeutet, dass die Voraussetzungen 2 und 3 alternativ gelten («ou»; vgl. vorne E. 3.1), liegt ein redaktionelles Versehen vor. Bereits unter altem Recht war die Konsultation der OLK im Baubewilligungsverfahren an bestimmte Voraussetzungen geknüpft: Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD – der auch für die OLK galt (vgl. E. 3.3 hiervoor) – ist eine Fachstelle beizuziehen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (vgl. für ein Beispiel BVR 2018 S. 341 [VGE 2017/121 vom 14.3.2018, teilweise publ. in URP 2018 S. 466] nicht publ. E. 7.5). Nach aArt. 2 Abs. 1 Bst. f OLKV nahm die OLK zu Bauvorha-

ben Stellung, die ästhetisch umstritten waren und wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben konnten. Die französische Fassung lautete gleich («et»; vgl. BAG bzw. ROB 10-094; in Kraft bis 31.3.2017 [vgl. BAG 17-006 S. 14 f. und 17]). Folglich ist nur die Voraussetzung «prägende Bauvorhaben» neu. Die bezweckte Kompetenzbeschränkung der OLK in Baubewilligungsverfahren (vgl. vorne E. 3.2) soll somit dadurch erreicht werden, dass diese nur noch Bauvorhaben beurteilt, die «prägend» sind; die beiden Voraussetzungen «nicht offenbar unbegründete ästhetische Bedenken oder Einwände» sowie «mögliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds» gelten weiterhin und entgegen dem französischen Wortlaut kumulativ. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Ausschlussgründe nach Art. 22a Abs. 2 BewD (vgl. vorne E. 3.1; Vortrag Änderung BauG und BewD S. 54).

**3.5** Ob ein Bauvorhaben «prägend» ist, entscheidet sich vorab «zonenspezifisch»: Ist es in einem besonderen Schutzgebiet im Sinn von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD vorgesehen, kann eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds als sehr wahrscheinlich vermutet werden, wenn entsprechende Einwände oder Bedenken bestehen (Vortrag Änderung BauG und BewD S. 7 und 54). In diesen Fällen wird somit in der Regel davon auszugehen sein, dass ein Bauvorhaben «prägend» im Sinn von Art. 10 Abs. 2 BauG ist. Allerdings können es auch Bauvorhaben ausserhalb von Schutzzonen erfordern, die OLK zu konsultieren (Vortrag Änderung BauG und BewD S. 54; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d). Dafür enthält Art. 22a Abs. 1 BewD keine ausdrückliche Regelung. Gemäss den Materialien ist in diesen Fällen «objektbezogen» zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben «prägend» ist (vgl. Vortrag Änderung BauG und BewD S. 7):

«Als prägend [...] gilt [...] ein Bauvorhaben, das am geplanten Standort hinsichtlich der vor Ort bestehenden («nachbarlichen») Baustruktur oder der umgebenden Landschaft von jedermann sofort feststellbar als dominant in Erscheinung tritt»

Ob ein Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone prägend ist, muss demnach einzelfallweise mit Blick auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Aus der Entstehungsgeschichte ergibt sich, dass dem Verb «prägen» im Kontext von Art. 10 Abs. 2 BauG und Art. 22a Abs. 1 BewD nicht nur die Bedeutung «Einfluss haben» oder «verändern»

zukommen kann. Prägend meint hier viel mehr «den Stempel aufdrücken» (vgl. für eine Übersicht möglicher Synonyme «[www.duden.de/synonyme/praegen](http://www.duden.de/synonyme/praegen)»). Der französische Wortlaut der beiden Bestimmungen bringt dies deutlich zum Ausdruck: «les projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage». Verlangt wird somit, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsteht, sei es etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung (vgl. auch Alexander Rey, Vorschriften über die Einordnung und Gestaltung, in Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 232 ff., Rz. 3.457 f.). Mit der Beschränkung, wonach die OLK in Baubewilligungsverfahren nur noch «prägende» Bauvorhaben begutachten soll, hat der Gesetzgeber somit nicht einzig Bagatellfälle von ihrer Zuständigkeit ausgenommen (andere Auffassung Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d).

#### **4.**

**4.1** Ein Ausschlussgrund nach Art. 22a Abs. 2 BewD liegt nicht vor und die Bauparzellen befinden sich nicht in einem Schutzgebiet gemäss der (nicht abschliessenden) Aufzählung in Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD (vorne E. 2.1). Ob die OLK im Baubewilligungsverfahren hätte beigezogen werden müssen, ist daher «objektbezogen» zu prüfen (vgl. E. 3.5 hiervor).

**4.2** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die projektierten Gebäude würden an der sensibelsten und exponiertesten Lage des Hanges, in der vordersten Reihe im oberen Bereich des Höhenwegs, zu stehen kommen. Da sie talseitig an die Landwirtschaftszone angrenzten, wären die Häuser besonders ausgestellt und von weit her gut sichtbar. Die beiden nebeneinanderliegenden Gebäude mit Grundflächen von je 332 m<sup>2</sup> würden zusammen mit den verbindenden Stützmauern optisch als eine einheitliche mächtige Baute und damit dominant in Erscheinung treten. Es handle sich folglich um ein prägendes Bauvorhaben (vgl. Beschwerde 1 S. 5 ff.; Beschwerde 2 Rz. 8 f. und Rz. 16).

**4.3** Zwar trifft zu, dass die projektierten Häuser in der vordersten Reihe oberhalb der Landwirtschaftsfläche von Weitem besser erkennbar sein werden als hinterliegende Gebäude. Allein die Tatsache, dass ein Neubau nicht durch bestehende Gebäude verdeckt wird, bedeutet aber nicht, dass dessen Lage besonders exponiert ist. Der Hang ist weitgehend bebaut und die Neubauten werden Teil des bestehenden zusammenhängenden Quartiers oberhalb der Hauptstrasse bilden (vgl. vorne E. 2.1). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, befinden sich sodann in unmittelbarer Nachbarschaft bereits mehrere grossformatige Einfamilienhäuser (angefochtener Entscheid E. 2e S. 9 mit Hinweis auf Parzellen Nrn. ..., ... und ...; vgl. auch Beschwerdeantwort 1 Rz. 22; Beschwerdeantwort 2 Rz. 20 mit Hinweis auf Parzellen Nrn. ..., ..., ... und ...). Dass die angrenzende Parzelle Nr. ... in der Wohnzone W1 und nicht in der Wohnzone E1 steht, schliesst nicht aus, das darauf stehende Gebäude in die Umgebungsanalyse einzubeziehen (insoweit unzutreffend Beschwerde 1 S. 7). Die beiden Neubauten werden zudem so weit in den Hang eingelassen, dass sie den Höhenweg nur wenig überragen. Mit Blick auf die Baumasse werden sie in ihrer Umgebung demnach nicht dominant in Erscheinung treten. Die Beschwerdeführenden berufen sich denn auch nicht darauf, die einzelnen Gebäude seien zu mächtig. Vielmehr erachten sie das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit als prägend, weil die beiden Neubauten durch Stützmauern verbunden würden, sodass sie einen knapp 50 m langen optischen Riegel bildeten (vgl. Beschwerde 1 S. 7 f., Beschwerde 2 Rz. 22 f.).

**4.4** Die zwischen den Mehrfamilienhäusern geplante Stützmauer ist gegenüber den Frontfassaden um elf Meter zurückversetzt (vgl. vorne E. 2.2). Deshalb wird sie von einem tiefer liegenden Standort aus der Entfernung kaum sichtbar sein. Die von der Beschwerdegegnerin beigebrachte grafische Darstellung zur Einsehbarkeit der Mauern vom Standort Kerbelweg leuchtet insoweit ein (vgl. je Beilage 1 zu den Beschwerdeantworten, je act. 5A). Die Stützmauer zwischen den beiden Häusern ist somit entgegen der Vorbringen in den beiden Beschwerden nicht als verbindendes Element zu betrachten. Erst recht keine verbindende Wirkung kommt den seitlichen Mauern zu, zumal diese auf mehrere Ebenen aufgeteilt und weniger hoch sind (vgl. vorne E. 2.2). Aus dieser Überlegung erscheinen auch die von der Beschwerdegegnerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Vi-

sualisierungen realistischer als das von den Beschwerdeführenden 2 beigebrachte Foto, auf dem in gelber Farbe an der Stelle der projektierten Häuser ein grosses gelbes Rechteck eingezeichnet ist, das die beiden Neubauten mit den Stützmauern darstellen soll (vgl. Beschwerde vom 12.6.2019 S. 4, Akten BVE pag. 4; Beschwerdeantwort vom 19.7.2019 Beilage 2, Akten BVE; vgl. auch Beschwerde vom 19.6.2019 S. 9, Akten BVE pag. 43; zutreffend angefochtener Entscheid E. 2e S. 8 f.). Insgesamt werden die beiden Häuser nicht als ein «Gesamtobjekt» dominant in Erscheinung treten.

**4.5** Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz haben das Bauvorhaben somit zu Recht nicht als «prägend» beurteilt. Die OLK war im Baubewilligungsverfahren nicht zu konsultieren.

## **5.**

Zu prüfen bleibt, ob das Bauvorhaben den massgeblichen Ästhetikvorschriften entspricht.

**5.1** Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört (etwa BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2007 S. 58 E. 4.2). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2).

**5.2** Nach Art. 411 des Baureglements der EG Mörigen vom 17. November 2008 (BR) sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Die Norm nennt sodann verschiedene Beurteilungskriterien (Abs. 2). Weiter regeln

konkretisierende Vorschriften die Bauweise und Stellung der Bauten, die Fassadengestaltung und die Dachgestaltung (vgl. Art. 412-414 BR). Nach Art. 415 BR hat sich die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten und Hauszugängen – nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Abs. 1). Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen (Abs. 2). – Kommunale Ästhetikvorschriften, die eine «gute Gesamtwirkung» verlangen, gehen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts in ihrem Regelungsgehalt und ihrer Regelungsdichte über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu (sog. positive ästhetische Generalklausel; statt vieler etwa BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 2.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a). Eigenständige Bedeutung kommt auch der Regelung zur Aussenraumgestaltung zu, die eine Konkretisierung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von Art. 411 Abs. 1 BR darstellt. Die Vorinstanz hat den Ästhetikbestimmungen des Baureglements somit zu Recht eine eigenständige Bedeutung zuerkannt (angefochtener Entscheid E. 3e S. 13). Diese bilden Grundlage und Massstab der ästhetikrechtlichen Beurteilung.

**5.3** Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis der «guten Gesamtwirkung» bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, 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. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung bestünde (vgl. BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2 mit weiteren Hinweisen; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 4.2, 2017/141 vom 26.2.2018 E. 4.4).

**5.4** Die Vorinstanz hat erwogen, die beiden geplanten Häuser würden die im Quartier bestehenden Elemente bezüglich Farbe, Fassadengestaltung und Materialisierung übernehmen. Bezüglich Dachgestaltung würden zwar die meisten Häuser am Höhenweg über (schwach) geneigte Dächer

verfügen. Neuere Häuser (Höhenweg ... und ...) hätten aber ebenfalls Flachdächer (E. 3f S. 13 f.). Diese Erwägungen stehen in Einklang mit der Sichtweise der Gemeinde, nach der das Vorhaben einer modernen und zeitgemässen Architektur entspreche und eine gute Gesamtwirkung in einem bestehenden Wohnquartier erziele. In unmittelbar benachbarter Lage fänden sich vergleichbar dimensionierte Bauten. Die prägenden Elemente des Strassen-, Orts und Landschaftsbilds blieben aus ihrer Sicht gewahrt (Stellungnahme der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren vom 7.3.2019, Akten RSA pag. 178; vgl. auch Stellungnahme vom 9.7.2019, Akten BVE pag. 56). Insoweit werden die vorinstanzlichen Erwägungen auch von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Es darf somit davon ausgegangen werden, dass die beiden geplanten Wohnhäuser für sich allein betrachtet mit den massgeblichen Ästhetikvorschriften in Einklang stehen.

**5.5** Strittig ist aber, ob sich das Vorhaben als Ganzes zusammen mit der Aussenraumgestaltung gut in die Umgebung einzuordnen vermag. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies. Diese Landschaftskammer dürfe nur durchlässig überbaut werden. Das Bauvorhaben wirke aufgrund der Stützmauern aber «als 50 m langer Bauriegel» bzw. als «grober Fremdkörper». Dies sei an der exponierten Lage am Rand der Bauzone nicht zulässig. Nur der Verzicht auf die mittlere Stützmauer könne Abhilfe verschaffen, weshalb die Vorinstanz eine Projektänderung hätte verlangen müssen (vgl. Beschwerde 1 S. 11; Beschwerde 2 Rz. 21 ff.). – Diese Einwände überzeugen nicht: Zwar trifft zu, dass gemäss Ziff. 4.5 der Empfehlung des AGR zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben vom 14. April 2010 (publ. in BSIG Nr. 7/721.0/10.1) begrünzte und bepflanzte Böschungen Stützmauern vorzuziehen sind, da sich geneigte Grünflächen besser als Kunstbauten in die Umgebung einfügen (Beschwerde 1 S. 13 f.; Beschwerde 2 Rz. 23). Allerdings lässt sich aus dieser rechtlich nicht verbindlichen und allgemein gehaltenen Empfehlung nicht ableiten, dass sich das strittige Bauvorhaben aufgrund der geplanten Stützmauern nicht gut in die Umgebung einordnen würde. Wie gesehen ist die mittlere Stützmauer nach hinten versetzt, sodass dem Bauvorhaben insgesamt gerade keine «Riegelwirkung» zukommt (vorne E. 4.4). Dass der Bau von Stützmauern an sich die Ästhetikvorschriften verletzen würde, wird zu Recht nicht geltend gemacht. In den Hinweisen zu Art. 415 Abs. 2 BR werden Stützmauern viel-

mehr ausdrücklich als denkbare Gestaltungselemente genannt. Schliesslich darf nicht aus der von der BVE angeordneten Auflage zur Begrünung der Stützmauern (vorne Bst. B) geschlossen werden, das Bauvorhaben beeinträchtigt das Orts- oder Landschaftsbild. Diese Auflage bezweckt, dass die ohnehin kaum wahrnehmbaren Stützmauern gänzlich in den Hintergrund rücken, und dient damit (lediglich) einer ästhetischen Optimierung (vgl. hinten E. 6.3).

**5.6** Die Beschwerdeführenden 2 rügen weiter, im obersten Teil des Höhenwegs in der Wohnzone E1 bestehe ausschliesslich eine «lockere, vielfältige Überbauung mit Einfamilienhäusern». Es dürfe nur «durchlässig» gebaut werden; die Bauvolumen müssten sich den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Das Gebiet befinde sich neben einem Landschaftsschongebiet oberhalb der Landwirtschaftszone und unterhalb des Waldes (vgl. Beschwerde 2 Rz. 19 ff.). Der Beschwerdeführer 1 führt zusätzlich an, die Grundstücke am gesamten Höhenweg wiesen einen hohen Anteil an Grünflächen auf, seien locker mit vorwiegend einstöckigen Einfamilienhäusern überbaut und verfügten über eine kurze Hauszufahrt. Auf jedem Grundstück stehe jeweils lediglich ein einziges Bauwerk, das meist mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen umrandet werde und daher einen ruhigen Übergang zur Umgebung bilde (vgl. Beschwerde 1 S. 8 ff.). – Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht (mehr), dass das Bauvorhaben zonenkonform ist und die massgeblichen Vorschriften zur Anzahl Vollgeschosse und zu den Gebäudemassen eingehalten sind. Soweit sie eine Reduktion der Bauvolumen aus Gründen der Ästhetik verlangen, kann ihnen nicht gefolgt werden: Ästhetikvorschriften dürfen Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränken und die Zonenordnung nicht ausser Kraft setzen. Daher sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen unzulässig, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten. Das gilt auch im Anwendungsbereich von positiven Ästhetikklauseln (vgl. etwa BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.2, 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 2.3, 2017/51 vom 1.5.2018 E. 6.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15). Entsprechen Bauten den geltenden Zonenvorschriften, können sie nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere

Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen (VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 4.2 mit Hinweis auf BGer 1P.678/2004 vom 21.6.2005 E. 4.3). Hinzu kommt, dass die Ausnützung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer 1C\_116/2018 vom 26.10.2018 E. 5.3 [betrifft VGE 2017/108 vom 30.1.2018]). Inwiefern die Nähe zum Wald und zum Landschaftsschongebiet der guten Einordnung abträglich sein sollte, begründen die Beschwerdeführenden nicht näher und ist auch nicht ersichtlich. Im gut einsehbaren unteren Bereich der Parzellen im Übergang zur Landwirtschaftszone ist zudem eine bepflanzte Böschung projektiert, die zu einer guten Gesamtwirkung beiträgt (vgl. vorne E. 2.2; angefochtener Entscheid E. 3f S. 14).

**5.7** Auch was der Beschwerdeführer 1 weiter vorbringt (Glasfronten, Zufahrt, Spielplatz; vgl. Beschwerde 1 S. 11), verfängt nicht: Die Glasfronten müssen gemäss einer Auflage im Gesamtentscheid reflexionsarm erstellt werden, um eine Blendwirkung zu verhindern (vgl. E. 3.4.7 und Anhang, Akten BVE pag. 24 und 30). Dass die Einfahrt zur Einstellhalle unterhalb der Neubauten liegt, ist technisch bedingt. Es ist somit notwendig, eine Zufahrt zu erstellen. Diese ist schmal gehalten und wird von Büschen umgeben sein (vgl. vorne E. 2.2; Plan Umgebung 1 : 200). Damit wird den ästhetischen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen. Der Spielplatz muss eine Mindestfläche von 124 m<sup>2</sup> aufweisen (vgl. Auflage, Gesamtentscheid RSA Anhang, Akten BVE pag. 30; Art. 15 Abs. 1 BauG, Art. 45 BauV). Kinderspielplätze zählen zu den Aufenthaltsbereichen im Freien (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 1); sie entsprechen mithin den von den Beschwerdeführenden angeführten (ästhetischen) Anliegen einer lockeren Bebauung und dem Erhalt von vielen Grün- und Freiflächen. Der Beschwerdeführer 1 vermag denn auch nicht näher darzutun, weshalb sich der konkret geplante Spielplatz nicht ins Ortsbild einfügen sollte. Aus seiner Einzigartigkeit im Quartier lässt sich solches jedenfalls nicht schliessen.

**5.8** Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Recht als mit den massgeblichen Ästhetikvorschriften für vereinbar erklärt. Eine un-

richtige Anwendung der kommunalen Gestaltungsgrundsätze liegt entgegen den Beschwerdeführenden nicht vor. Mit Blick auf das Erwogene war die BVE auch nicht gehalten, ihrerseits die OLK zu konsultieren, da sich anhand der Akten beurteilen lässt, ob dem Bauvorhaben eine Riegelwirkung zukommt oder es sich gut in die Umgebung einzuordnen vermag (vgl. vorne E. 4.4 und 5.5). Damit erweisen sich die Rügen der Gehörsverletzung als unbegründet und eine Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich (vgl. Beschwerde 1 S. 15 f.; Beschwerde 2 Rechtsbegehren 1a sowie Rz. 17). Aus den gleichen Gründen ist es auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entbehrlich, einen Fachbericht der OLK einzuholen oder einen Augenschein durchzuführen. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen (vgl. Beschwerde 1 Rechtsbegehren 1 sowie S. 8, 12, 15 und 16; Beschwerde 2 Rz. 10 und Rz. 32).

## **6.**

Die BVE hat mittels einer zusätzlichen Auflage angeordnet, dass die Stützmauern zu begrünen sind (vorne Bst. B). Die Beschwerdeführenden bestreiten die Rechtmässigkeit dieser Nebenbestimmung.

**6.1** Die Beschwerdeführenden 2 sind der Ansicht, es hätte einer Projektänderung bedurft, weshalb der vorinstanzliche Entscheid zu kassieren sei. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht genüge, könne dies nicht mit einer Auflage «geheilt» werden (vgl. Beschwerde 2 Rz. 24 ff.; so auch Beschwerde 1 S. 12 ff.). Der Beschwerdeführer 1 erachtet die Auflage nicht als geeignet, die Sichtbarkeit der Mauern auf ein tolerierbares Mass zu reduzieren. Bei Efeu würde der typisch kräftige Wuchs erst ab dem dritten Jahr einsetzen; ausserdem stehe der sonnige Standort der Mauern dem Wachstum der Pflanzen entgegen (vgl. Beschwerde 1 S. 15).

**6.2** Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 BauG; Art. 35 Abs. 3 BewD). Solche Nebenbestimmungen kommen namentlich bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer näheren Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzwidrig sein

können. Sie sind hier das Mittel, um die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit stellen sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel dar. Es können allerdings lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen «geheilt» werden. Es bedarf dazu entweder einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung (BVR 2018 S. 341 [teilweise publ. in URP 2018 S. 466] E. 4.7; 2012 S. 74 E. 4.3.2, 2006 S. 153 E. 3.2, 1995 S. 505 E. 3a; VGE 2018/202 vom 20.3.2019 E. 4.6; BGer 1C\_336/2019 vom 3.6.2020 E. 8.2, 1C\_476/2016 vom 9.3.2017 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b und c, N. 16).

**6.3** Die Vorinstanz verfolgt mit der Auflage das Ziel, die Wirkung der Stützmauern aufzulockern und deren optisches Erscheinungsbild sowohl aus der Ferne (vom See her) als auch aus der Nähe zu verbessern. Zudem könne so ein Zusammenhang zum Landschaftsschongebiet, zum Wald und zur Landwirtschaftszone geschaffen werden (angefochtener Entscheid E. 4e S. 16). Es sollen somit nicht ästhetische Mängel «geheilt», sondern die optische Wirkung des Vorhabens optimiert und die im Baubewilligungsverfahren geäusserte Willensbekundung der Beschwerdegegnerin abgesichert werden, die Mauern begrünen zu wollen (vgl. Stellungnahmen im Einspracheverfahren je vom 31.1.2019, Akten RSA pag. 168 und 173; Beschwerdeantwort vom 19.7.2019 Ziff. 27, Akten BVE pag. 68; vgl. auch Zwischenverfügung der BVE vom 23.8.2019 S. 2 f., Akten BVE pag. 72 f.). Solchen Anliegen kann mit einer Auflage nachgekommen werden. Die nähere Regelung der äusseren Baugestaltung zum Schutz des Ortsbilds, der Landschaft oder schutzwürdiger Objekte zählt zu den Hauptanwendungsfällen von Bedingungen oder Auflagen (vgl. Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15b). Weiter handelt es sich bei der Auflage um eine geringfügige und eindeutig bestimmbare Ergänzung des Bauvorhabens. Dass diese mehrere und teils grössere Mauern betrifft, ändert nichts daran. Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, bedarf es somit keiner Projektänderung: Es sind keine baulichen Änderungen notwendig, um die Stützmauern zu begrünen. Gemäss dem Plan Fassaden ist vorgesehen, dass die Einstellhalle mit Erde überdeckt wird. Selbst wenn die Bepflanzung eine Erdschicht von mindestens 50 cm erfordern sollte, wie die Beschwerdeführenden be-

haupten (vgl. Beschwerde 2 Rz. 14 und Rz. 29), wäre dies nur entlang der Stützmauern der Fall und – wie allfällige Rankhilfen – ohne weiteres machbar. Weiter mag zutreffen, dass es zahlreiche Pflanzen und Varianten gibt, um eine Stützmauer zu begrünen (so Beschwerde 2 Rz. 29). Die Auflage schränkt die Auswahl aber ein, indem sie eine vollständige, immergrüne Bepflanzung der Mauer verlangt. Die Gestaltung ist somit vorgegeben; wie die Bauherrschaft die verlangte Begrünung auszuführen hat (Mächtigkeit der Humusschicht, Rankhilfen, Pflanzenwahl), musste die Vorinstanz nicht detaillierter regeln. Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, lässt sich auch aus VGE 2009/354 vom 18. Juni 2010 nicht ableiten, dass eine Projektänderung erforderlich ist (vgl. Beschwerde 2 Rz. 28). Im erwähnten Urteil ging es um das Erstellen einer nicht vorgesehenen, baubewilligungspflichtigen Aussenfluchttreppe an einem denkmalgeschützten Gebäude, für die verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten bestanden (vgl. E. 2.3). Die Sache ist nach dem Erwogenen auch nicht für eine Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Beschwerde 2 Rechtsbegehren 1b).

**6.4** Der mit der Auflage verfolgte Zweck lässt sich sodann ohne Zweifel erreichen, auch wenn es eine gewisse Zeit dauern wird, bis die Mauern vollständig bewachsen sind. Dass es dafür keine geeigneten Pflanzen gibt, vermag der Beschwerdeführer 1 nicht näher darzutun. Die Auflage lässt sich schliesslich ohne weiteres kontrollieren. Die Vorinstanz war nach dem Gesagten nicht gehalten zur «Eignung der Pflanzen aufgrund ihrer Wurzelbildung (Tiefwurzler, Flachwurzler)» nähere Abklärungen zu treffen (zu dieser Forderung Beschwerde 2 Rz. 13).

**6.5** Damit erweist sich die Auflage als rechtmässig. Mit Blick auf das Erwogene (namentlich E. 6.3 und E. 6.4 hiervor) geht die Rüge fehl, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in Bezug auf die Begrünung unvollständig abgeklärt (Beschwerde 2 Rz. 12, 14 und 30). Namentlich bedurfte es keines Gutachtens/Fachberichts über «bautechnische und biologische Lösungsmöglichkeiten zur vollständigen Begrünung aller Stützmauern des Bauprojekts». Soweit die Beschwerdeführenden 2 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Einholung eines solchen Gutachtens beantragen, wird dieser Antrag abgewiesen (Beschwerde 2 Rz. 32).

## 7.

Damit erweisen sich die beiden Beschwerden als unbegründet. Sie sind abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann (vgl. vorne E. 1.2 und E. 1.3).

**7.1** Bei diesem Ausgang der Verfahren werden der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführenden 2 in beiden Verfahren je kostenpflichtig, letztere unter sich unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 VRPG). Bei vereinigten Verfahren sind die Kosten so zu verlegen, wie wenn die verschiedenen Eingaben getrennt behandelt worden wären (Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 17 N. 10; Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 106 N. 5). Verringert sich durch die gemeinsame Behandlung wie hier der Bearbeitungsaufwand, so ist diesem Umstand bei der Festsetzung der Verfahrenskosten Rechnung zu tragen (Art. 103 Abs. 2 VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 6). Die in beiden Verfahren unterliegenden Parteien haben der obsiegenden Beschwerdegegnerin zudem je die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. 104 Abs. 1 VRPG).

**7.2** Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren grundsätzlich Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin machen in beiden Verfahren ein Honorar von je Fr. 5'400.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 193.75 und MWSt. Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien als überhöht. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin war mit der Sachlage und den sich stellenden Rechtsfragen bereits aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrens vertraut. Ausserdem wurde nur ein einfacher Schriftenwechsel und kein Beweisverfahren durchgeführt. Schliesslich betreffen beide Beschwerdeverfahren den gleichen Gegenstand, woraus sich ein zusätzlicher Synergieeffekt

ergab. Mit Blick darauf erscheint ein Honorar von pauschal je Fr. 4'000.-- angemessen, zuzüglich Auslagen und MwSt.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Verfahren 100.2019.414 und 100.2019.427 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.414 wird abgewiesen.
3. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.427 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.414, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer 1 auferlegt.  
b) Der Beschwerdeführer 1 hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren 100.2019.414, bestimmt auf Fr. 4'516.65 (inkl. Auslagen und MwSt.), zu ersetzen.
5. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.427, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden 2 auferlegt.  
b) Die Beschwerdeführenden 2 haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren 100.2019.427, bestimmt auf Fr. 4'516.65 (inkl. Auslagen und MwSt.), zu ersetzen.

6. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer 1
- Beschwerdeführende 2
- Beschwerdegegnerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Mörigen

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Biel
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

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.