

**Die Regierung
des Kantons Graubünden**

**La regenza
dal chantun Grischun**

**Il Governo
del Cantone dei Grigioni**



Sitzung vom

05. November 2013

Mitgeteilt den

06. November 2013

Protokoll Nr.

1036

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Rodels** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln liegen u.a. die folgenden weiteren Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 18. Dezember 2012 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) samt den Anhängen I - III:
 - Anhang I: Raumplanerische Zielsetzungen vom 24. Mai 2011
 - Anhang II: Auswertung Vorprüfung
 - Anhang III: Auswertung öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- Anhang zum Baugesetz vom 18. Dezember 2012, bestehend aus:
 - Anhang 1: Begriffe und Messweisen IVHB
 - Anhang 2: Auszug kommunal verbindliche kantonale Gesetze
- Plan „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Bau-reife“ (Übersicht UEB) 1:2500 vom 18. Dezember 2012
- Tabelle Übersicht UEB vom 18. Dezember 2012
- Schreiben Amt für Raumentwicklung (ARE) an Gemeinde Rodels vom 4. Februar 2013 und vom 28. Juni 2013 (Verfahrensmittelungen, Erledigungsfristen)
- Schreiben ARE an Gemeinde Rodels vom 16. Juli 2013 (Anhörung)

- **Stellungnahme Gemeinde Rodels vom 22. August 2013 samt den folgenden zwei Beilagen:**
 1. **Einverständniserklärung der Gemeinde Rodels betreffend Korrekturen formeller Mängel vom 22. August 2013;**
 2. **Verbindliche Vorgehenszusage der Gemeinde Rodels vom 22. August 2013 betreffend Sicherstellung der Ersatzmassnahme bei Beeinträchtigung des Trockenstandorts Parzelle Nr. 178**

Der Gemeindevorstand Rodels hat anlässlich der Sitzung vom 15. April 2011 im Hinblick auf die bevorstehende Totalrevision der Ortsplanung eine kommunale Planungszone für zwei Jahre im Sinne von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erlassen. Die öffentliche Bekanntgabe des Vorstandserlasses vom 15. April 2011 erfolgte am 21. April 2011.

Das ARE eröffnete der Gemeinde Rodels mit Datum vom 15. Mai 2012 den Vorprüfungsbericht. Zudem verfasste das ARE mit Datum vom 26. Juli 2012 eine Stellungnahme zu der von der Gemeinde Rodels ersuchten Zwischenprüfung der überarbeiteten Ortsplanungsvorlage vom 18. Juli 2012. Schliesslich fand am 8. August 2012 eine Nachbesprechung zwischen der Gemeinde und dem ARE zu den von der Gemeinde festgelegten Planungsmassnahmen zur Ausscheidung der Wohnbauzonen statt.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Dezember 2012 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 13. Dezember 2012. Es gingen zwei Beschwerden ein. Eine davon wurde infolge Rückzugs mit Departementsverfügung vom 1. Mai 2013 abgeschrieben. Die andere Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2013 ersuchte der Gemeindevorstand von Rodels um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Rodels bildet eine Totalrevision der rechtskräftigen Planungsmittel vom 2. Oktober 1997, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 1208 vom 16. Juni 1998 genehmigt worden waren.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Rodels haben sich soweit verändert, dass sich nun eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Ortsplanung aufdrängt. Hauptinhalt der vorliegend zu genehmigenden neuen Ortsplanung bildet die Erarbeitung aktueller Planungsmittel, verbunden mit einer digitalen Aufbereitung. Folgende inhaltliche Schwerpunkte umfasst die vorliegende Ortsplanungsrevision:

- Die Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Berücksichtigung des KRG und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 6. Dezember 2004 resp. 24. Mai 2005 in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2007 resp. 2012;
- die Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen, der Schutzzonen und der weiteren Zonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung; sowie
- die Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften sowie der Erschliessungsplanung für das ganze Gemeindegebiet.

Im Speziellen umfasst die vorliegende Ortsplanungsrevision:

- Die Erweiterung der Wohnzone (W) auf Parzelle Nr. 134 im Gebiet „Rèsch“ um insgesamt rund 2629 m² auf dem gemäss bisheriger Zonenplanung dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesenen südlichen Teil der Parzelle Nr. 134 (beschwerdebelastete Einzonung);
- daran nördlich angrenzend die Ausscheidung einer Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) im Umfang von rund 4214 m², ebenfalls auf dem gemäss bisheriger Zonenplanung dem üG zugewiesenen Bereich der Parzelle Nr. 134 (beschwerdebelastete Zonenausscheidung)

- Quartierplanpflichtfestlegung auf den Parzellen Nr. 134 (soweit W und ZkbN) und 292;
- die Überführung der bisherigen Wohnbauzonenreserven (Wohnzone 2. Nutzungsetappe) von insgesamt rund 5259 m² auf den Parzellen Nr. 205, 206 und 207 in die ZkbN;
- die Rückführung der ehemals für eine allfällige Einzonung gedachten übrigen Gemeindegebiete auf den Parzelle Nr. 155, 156, 204 und 239 in die Landwirtschaftszone; sowie
- die Umzonung der Dorferweiterungszone auf der bisher nicht überbauten und mit einer erhaltenswerten Mauer umgebenen Parzelle Nr. 272 von insgesamt ca. 581 m² in die neu geschaffene Zone für Grünflächen (inkl. überlagerter Archäologiezone).

Die Behandlung der vorerwähnten beschwerdebelasteten Zonenausscheidungen auf der Parzelle Nr. 134 erfolgt im Rahmen des Planungsbeschwerdeentscheides. Der vorliegende Regierungsbeschluss enthält diesbezüglich die Prüfung der Richtplankonformität der Zonenfestlegungen auf der fraglichen Parzelle Nr. 134, die daraus resultierenden Konsequenzen sowie die Ergebnisse aus der Behandlung der Planungsbeschwerde.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rodels mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala übereinstimmt.

Es kann gestützt auf die umfassenden Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage im Wesentlichen richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde Rodels hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 16. Juli 2013 wurde der Gemeindevorstand Rodels darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit der Einverständniserklärung vom 22. August 2013 der Behebung der formellen Mängel im Baugesetz zu (Änderung in Art. 12 Abs. 1 BauG „im Anhang zum Baugesetz“ [statt „im 0“]; Änderung in Art. 19 Abs. 1 Ziff. 1 BauG „Figur 8.1 resp. 8.4 der Standardausgabe IVHB“ [statt „(IVHB 0)“]; Ersetzen des Begriffes „Trafostation“ in Art. 30 Abs. 1 lit. b BauG durch „Almenserleitung“; Verweis in Art. 40 Abs. 1 BauG auf Art. 39 [statt „Art. 79“]; Änderungen in Art. 44 Abs. 1 und 2 BauG „Norm SIA 416“ [statt „(IVHB 0)“] sowie Änderungen in Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG „Norm SIA 416“ [statt „(IVHB 0)“]).

Das ARE wird vor diesem Hintergrund beauftragt, die oben aufgeführten Korrekturen in Art. 12 Abs. 1 BauG, in Art. 19 Abs. 1 Ziff. 1 BauG, in Art. 30 Abs. 1 lit. b BauG, in Art. 40 Abs. 1 BauG, in Art. 44 Abs. 1 und 2 BauG sowie in Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG vorzunehmen.

3. Materielle Prüfung

Art. 9 BauG (Bauberatung)

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, Fachleute – beispielsweise die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen oder entsprechende Energie-Fachleute bei energetischen Fragestellungen – grosszügig beizuziehen, vor allem in gestalterisch heiklen Gebieten. Auch der Gemeinde Rodels wird vor diesem Hintergrund empfohlen, entsprechende Fachleute grundsätzlich regelmässig beizuziehen.

Im Übrigen gibt das am 3. Dezember 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000

1. Bauzonen

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Rodels weist für die vorliegende Planung in der Tabelle Übersicht UEB insgesamt rund 7.9 ha (7.95 ha) Wohnbauzone aus (Dorfkernzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone). Davon sind rund 6.8 ha (6.77 ha; 85 %) als überbaut und knapp 1.2 ha (1.18 ha; 15 %) als nicht überbaut verzeichnet. Die unüberbauten Flächen sind mit ca. 0.9 ha (0.91 ha) als „baureif“ und mit ca. 0.3 ha (0.26 ha) als „inner fünf Jahren baureif“ vermerkt.

Weiter weist die Gemeinde Rodels eine Fläche von rund 0.8 ha (0.84) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und eine Fläche von rund 0.1 ha (0.06 ha) Zone für Grünflächen (ZG) aus. Sämtliche Flächen der ZöBA und ZG sind als überbaut ausgewiesen.

1.2 Prüfung der Wohnbauzonengrösse

Die in der bisherigen Zonenplanung aus dem Jahr 1997 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d. h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone), umfassten gemäss der per Oktober 1997 erstellten Übersicht UEB rund 7.7 ha. Davon waren ca. 5.7 ha überbaut, was eine Reserve an Wohnbauland von rund 2.0 ha ergab. Dazu kamen noch die Nutzungsreserven in den als überbaut ausgewiesenen Bauzonen (7 leerstehende Ställe). Die Regierung genehmigte die entsprechende Vorlage mit Beschluss Nr. 1208 vom 16. Juni 1998, welche um 0.4 ha zu grosse Wohnbauzonen enthielt, unter der Prämisse als bundesrechtskonform, dass die Gemeinde Rodels Anerkennung in Bezug auf ihre Bemühungen verdiene, die zu grossen Bauzonen aus den siebziger Jahren auf ein bundesrechtskonformes Mass zu begrenzen.

Auch vorliegend bedürfen die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die ausgeschiedenen nicht überbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 1.2 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung berechnet sich der Bauzonenbedarf nach der sogenannten Trendmethode. Dabei wird der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch der letzten zehn bis 20 Jahren in die Zukunft extrapoliert. Für die Gemeinde Rodels kann dabei die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1997 bis 2012 hinzugezogen werden. Im Jahre 1997 verfügte die Gemeinde Rodels über eine überbaute Wohnbauzonengrösse von rund 5.7 ha; heute sind es gemäss der Tabelle Übersicht UEB ca. 6.8 ha. Folglich wurde innerhalb von 15 Jahren eine Fläche von rund 1.1 ha (6.8 ha – 5.7 ha) überbaut. Das ergibt auf eine nächste 15-jährige Planungsperiode einen voraussichtlichen Bedarf von ca. 1.1 ha. Die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 1.2 ha überschreiten demnach den vorstehend berechneten Bedarf nur leicht (rund 0.1 ha).

Angesichts des vorliegenden fundierten Nachweises betreffend Vorliegen eines Wohnbauzonenbedarfes für die nächsten 10 – 15 Jahre im Umfang von rund 1.2 ha können die Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse sanktioniert werden. Die geringfügige Überschreitung des Wohnbauzonenbedarfes um rund 0.1 ha ist akzeptabel, weil die Gemeinde Rodels:

- gegenüber der Vorprüfung die damals vorgesehene Wohnbauzonenfläche unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen und der Zielsetzung der Gemeinde auf ein bedarfsgerechtes Mass reduzierte (vgl. Kapitel 5.1 und Anhang I und III im PMB; insb. Anhang III im PMB: Beschrieb zur kurz- bis langfristigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rodels für die nächsten 15, 30 und 45 Jahre);
- die bisherigen siedlungsgestalterischen Massnahmen im Rahmen der Generellen Gestaltungsplanung für einen angemessenen und zugleich qualitätsvollen Umgang mit der bestehenden hochwertigen Bausubstanz und Siedlungsstruktur beibehielt und darüber hinaus sinnvoll ergänzte (insbesondere im zu erhaltenden und mit fünf umnutzungsreifen Stallscheunen versetzten Kerngebiet: Beratungspflicht durch die kantonale Denkmalpflege nach Art. 24 des BauG);
- eine Standortabklärung zur Evaluation von möglichen Einzonungs- resp. künftigen Siedlungsentwicklungsgebieten durchführte – woraus schliesslich entsprechende Bestrebungen im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Siedlungsentwicklungskonzept der Region regioViamala) und sachgemässen Eignungskriterien (woraus beispielsweise eine Umzonung erfolgte; vgl. Parzelle Nr. 272: von Dorferweiterungszone zu Zone für Grünfläche) zur Umsetzung gelangten;
- Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes getroffen hat.

1.3 Prüfung der Erweiterung des Siedlungsgebiets unter dem Aspekt der Richtplanung

a) Allgemeines

Laut RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität gewahrt oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept (falls vorhanden)
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Diese Anforderungen müssen vorliegend bei folgenden Zonenausscheidungen erfüllt sein:

- Wohnzone im Bereich der Parzelle Nr. 134 im Gebiet „Rèsch“ (rund 2629 m²) (beschwerdebelastete Einzonung).
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) im Bereich der Parzelle Nr. 134 im Gebiet „Rèsch“ (beschwerdebelastete Zone).

b) Prüfung der Richtplankonformität der Wohnzone im Bereich der Parzelle Nr. 314 (ca. 2629 m²)

1. Leitbild, Zielvorstellungen

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 18. Dezember 2012 wird auf die raumplanerischen Zielsetzungen aus dem Jahre 1995 verwiesen (vgl. Kapitel 4.4). Dieses Dokument wurde im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision – insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzung (heutiger Zustand und künftige Ausrichtung/Zielsetzung) – auf den neusten Stand gebracht (24. Mai 2011) und liegt im Anhang I des PMB bei. Ebenfalls hat die Gemeinde in Kapitel 5.1 des PMB konkrete Zielvorstellungen zur Einzonung auf der Parzelle Nr. 134 resp. zur erwünschten

Wohnbautätigkeit in den nächsten 15 Jahren (0.5 – 1.0 ha Baulandverbrauch) formuliert, welche im Grundsatz, insbesondere unter dem Aspekt des Bedarfsnachweises zur Wohnbauzonengrösse (vgl. vorstehendes Kapitel 1.2. Prüfung der Wohnbauzonengrösse) als positiv zu beurteilen sind.

2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept (Siedlungsentwicklungskonzept [SEK] Region regioViamala, beschlossen vom Regionalverband Viamala am 22. Mai 2013)

Das massgebende regionale Siedlungsentwicklungskonzept der regioViamala (SEK) vom 5. Oktober 2011 wurde am 5. April 2012 vom ARE vorgeprüft. Am 22. Mai 2013 hat der Regionalverband das SEK resp. den Regionalen Richtplan (RRIP) Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung (Nr. 3.310), beschlossen und daraufhin zur Genehmigung eingereicht. Entsprechende Aussagen/Erwägungen zum RRIP sind denn auch von der Gemeinde im PMB formuliert worden (vgl. etwa Kapitel 4.2 des PMB). Es ist in Bezug auf die vorgenommene Einzonung auf der Parzelle Nr. 134 festzustellen, dass u.a. die Siedlungsgrenzen gemäss RRIP eingehalten sind und dass die hier zur Diskussion stehende Einzonung grundsätzlich RRIP-konform ist (die Ziele: B1.1; die Grundsätze: B1.2, B2.1 und B2.2; die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und –struktur: C1.1 und C1.2 und B2.4 sowie die Vorgaben zu den Siedlungsgrenzen: B2.5 des SEK sind im Grundsatz eingehalten).

3. Bedarfsnachweis

Angeichts des vorliegenden fundierten Nachweises betreffend Vorliegen eines kurzfristigen Wohnbauzonenbedarfes für die nächsten zehn bis 15 Jahre im Umfange von rund 1.2 ha kann die hier zur Diskussion stehende Einzonung auf der Parzelle Nr. 134 im Halte von rund 2629 m² (0.26 ha) unter dem Aspekt der Wohnbauzonengrösse grundsätzlich akzeptiert werden.

4. Lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Aufgrund des im PMB (vgl. Kapitel 5.2, S. 21) enthaltenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts erhielt die Bevölkerung der Gemeinde den nötigen Eindruck über die künftig mögliche Überbauung der eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 134. Dieses zwar eher minimale Konzept genügt in Verbindung mit zusätzlichen

Ortsbegehungen sowie Foto- und Luftbildanalysen, um die grundsätzliche Eignung der eingezonten Flächen für eine Überbauung positiv beurteilen zu können (nicht zu steiles Gelände, nachvollziehbare einfache Parzellenformen und entsprechende Parzellengrößen für allenfalls vier mögliche Bauplätze). Auf der Basis dieses Bauungs- und Erschliessungskonzeptes wurde schliesslich im Generellen Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr eine geplante Erschliessungsstrasse festgelegt. Die Erschliessung und Sicherstellung der Baureife der voraussichtlichen vier Bauplätze sollen letztlich über das vorgeschriebene Quartierplanverfahren umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung einer guten Siedlungs- und Wohnqualität sowie zur Gewährleistung einer anzustrebenden dichten Bauweise ist es trotz grundsätzlicher Eignung der eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 134 angezeigt, dass die Gemeinde Rodels im Rahmen der Quartierplanung zusätzliche planerische Vorgaben (u.a. Vorgaben für eine sinnvolle dichte Überbauung bei mindestens vier Bauplätzen) sowie gestalterische Anforderungen (z.B. die kommunale Bauberatungspflicht, Festlegung von Kriterien u.a. zur Dachgestaltung, Materialisierung, Aussenraumgestaltung etc.) formuliert. Die Genehmigung der Einzonung der Parzelle Nr. 134 wird mit einer entsprechenden Auflage verbunden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Anforderung Nr. 4 (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) als erfüllt betrachtet werden kann.

5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen

a) Zur Thematik Luftreinhaltung (FAT-Mindestabstandsregelungen – FAT-Richtlinien Nr. 476) in Verbindung mit dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 135

Um die unter dem vorstehenden Kapitel erörterte Beantwortung der Eignungsfrage zu vervollständigen resp. nun auch noch mit dem Aspekt der Luftreinhaltung zu ergänzen, ist vorgängig auf den Bundesgerichtsentscheid vom 16. Juli 2013 (BGE 1C_534/2012) betreffend Planungskonflikt Einzonung Wohnbauland / landwirtschaftliche Bauten in der Stadt Maienfeld einzugehen. Das Bundesgericht zog sinngemäss in Erwägung, dass bei Einzonungen grundsätzlich zu prüfen ist, ob Geruchsbelästigungen gegen die Eignung der vorgesehenen Neueinzonung zu Wohnungszwecken

sprechen könnten, dies namentlich auf der Basis der Mindestabstandsregelungen gemäss den FAT-Richtlinien Nr. 476, welche zur Gewährleistung von Wohnqualität von an Landwirtschaftszonen angrenzenden Bauzonen dienen, ohne dabei die Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten übermässig zu erschweren (vgl. BGE 1C_534/2012 E. 3.1 Abs. 2).

Die Gemeinde Rodels stützte sich beim Entscheid über die zur Diskussion stehende Einzonung auf der Parzelle Nr. 134 zwar auf die FAT-Mindestabstandsregelungen (FAT-Richtlinien Nr. 476/1995) im Sinne des erwähnten Bundesgerichtsentscheides, stellte jedoch auf falsch berechnete FAT-Mindestabstände, auf nicht zulässige Reduzierungswerte oder auf nicht beurteilbare Berechnungen gegenüber dem nahegelegenen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 135 ab (aufgrund falsch gesetzter Betriebsdaten und falscher Annahmen zur Reduzierung). Auf der anderen Seite beruft sich der Eigentümer der Parzelle Nr. 135 auf eine Schweinehaltung und übersieht dabei, dass eine solche nur für 200 Schweine während vier Monaten für eine temporäre Umnutzung des Viehstalles und nur für die Jahre 2012 und 2013 bewilligt wurde. Die Schweinehaltung von 300 Stück im Jahre 2011 erfolgte ohne Bewilligung. Für eine allfällige Schweinehaltung für das kommende Jahr liegt noch kein Gesuch vor. Ob einem solchen allfälligen Gesuch entsprochen werden könnte und wie viele Schweine gehalten werden dürften, ist völlig offen und muss an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Zusammenfassend ergibt sich, dass verschiedene FAT-Berechnungen vorliegen, was zu einer grossen Rechtsunsicherheit führte.

Korrekterweise ist vorliegend von der vom Plantahof am 30. November 2011 erstellten FAT-Abstandsberechnung gemäss FAT-Richtlinien Nr. 476/1995 auszugehen. Darin werden zu Recht weder eine Alpung des Viehbestandes noch eine Schweinehaltung berücksichtigt. Gemäss dieser Berechnung ist ein Mindestabstand von 79.83 m zur nächsten Bauzone erforderlich. Vorliegend beträgt der Abstand zwischen der südöstlichen Ecke des Ökonomiegebäudes Assek. 45-A und der nordwestlichen Ecke der neuen Wohnzone auf der Parzelle Nr. 134 rund 99.8 m. Es kann somit als Zwischenergebnis festgestellt werden, dass der für die fragliche neue Wohnzone erforderliche FAT-Abstand auf der Basis der für das Jahr 2014 bewilligten Betriebsform bei weitem eingehalten ist.

Wie erwähnt, sollten in einer Landwirtschaftszone die Errichtung von neuen landwirtschaftlichen Bauten und damit eine gewisse Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht übermässig erschwert werden. Dazu ist zu bemerken, dass der Landwirt im vorliegenden Fall allfällige landwirtschaftliche Bauvorhaben durchaus auch auf der nördlichen und damit von der neuen Wohnzone abgelegenen Seite seines heutigen Betriebes planen und errichten kann. Die betriebliche Weiterexistenz des ausgesiedelten Betriebes ist wegen der fraglichen neuen Wohnzone somit keineswegs gefährdet. Bezüglich der temporären Umnutzung des bestehenden Ökonomiegebäudes zu einer Schweinehaltung ist zu bemerken, dass die bisherige Bauzone (oberhalb der Kantonsstrasse) rund 110 m vom fraglichen Ökonomiegebäude entfernt liegt. Mit entsprechenden Auflagen konnte das ARE für die Jahre 2012 und 2013 die erforderliche Bewilligung für das Halten von maximal 200 Schweinen erteilen. Mit der vorliegenden Einzonung beträgt die neu einzuhaltende Distanz wie erwähnt ca. 99.8 m, weshalb sich dies auf die Anzahl der Schweine nur marginal auswirken wird. Das öffentliche Interesse an der fraglichen Wohnzonenausscheidung auf gemeindeeigenem Boden überwiegt jedenfalls das private Interesse an einem Betriebsausbau an beliebiger Stelle.

Nichtsdestotrotz ist es im Hinblick auf eine Überbauung der Neueinzonungsfläche auf Parzelle Nr. 134 aufgrund der Nachbarschaft zum Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 135 angezeigt, zusätzliche geruchsreduzierende Massnahmen vorzusehen. Über eine geeignete Aussenraumgestaltung (etwa eine standortgerechte und am nordwestlichen Rand der Parzelle Nr. 134 dichte Bepflanzung) kann nämlich die Geruchsbelästigung, falls denn überhaupt eine auftritt, zusätzlich verringert werden. Daher wird der Gemeinde zur Gewährleistung einer guten Siedlungs- und Wohnqualität zusätzlich die Pflicht auferlegt, im Rahmen der durchzuführenden Quartierplanung eine entsprechend geeignete Aussenraumgestaltung mindestens im nordwestlichen Bereich der eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 134 sicherzustellen (vgl. Auflage im Dispositiv).

b) Zur Thematik Hecken und Feldgehölze: Beeinträchtigung und Entfernung erfordern eine Heckenentfernungsbewilligung des EKUD gemäss Art. 5 KWaV

Im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 134 stocken verschiedene Hecken/Feldgehölze. Aus landschaftsästhetischer Sicht sind Beeinträchtigungen oder gar eine

Entfernung dieser Hecken/Feldgehölze möglichst zu vermeiden, und auch unter dem vorstehend beleuchteten Aspekt der Luftreinhaltung soll die Bestockung am Westrand der Parzelle Nr. 134 möglichst erhalten werden. Diese Hecken/Feldgehölze wurden im Übrigen im bisherigen Zonenplan durch die Forstwirtschaftszone gesichert.

Für die Beeinträchtigung/Entfernung von Hecken und/oder Feldgehölzen bedarf es gestützt auf Art. 5 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV) einer Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD), wobei im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens auch die erforderlichen Ersatzmassnahmen aufzuzeigen sind. Ein entsprechendes Gesuch bei vorgesehener Beeinträchtigung resp. Entfernung der fraglichen Hecken/Feldgehölze kann zusammen mit dem Quartierplanentwurf aufgelegt werden, zumal die Quartierplanung grundsätzlich die Möglichkeit bietet, den erforderlichen Realersatz vor Ort resp. in der näheren Umgebung sicherzustellen. Statt wie normal erst im Baubewilligungsverfahren könnte das EKUD die Heckenentfernungsbewilligung somit bereits im Rahmen der Quartierplangenehmigung erteilen.

Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde Rodels ersucht, die bestehenden Hecken/Feldgehölze möglichst in die Bebauungs- und Erschliessungskonzeptüberlegungen zu integrieren und entsprechende Verbindlichkeiten in Bezug auf die Erhaltung und Gestaltung in der Quartierplanung festzulegen (Erhalt der Hecken/Feldgehölze oder Realersatz via qualitätsvoller Aussenraumgestaltung; vgl. Auflage im Dispositiv).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gegen die neue Wohnzone auf der Parzelle Nr. 134 bei Einhaltung der auferlegten Massnahmen keine überwiegenden Interessen sprechen.

6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Gemeinde weist im PMB darauf hin, dass die Parzelle Nr. 134 bereits im Eigentum der politischen Gemeinde Rodels steht. Der Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes kann somit als erbracht betrachtet werden.

7. Ergebnis

Es kann abschliessend festgehalten werden, dass die von der Gemeinde Rodels beschlossene neue Wohnzone auf der Parzelle Nr. 134 die Anforderungen des RIP2000 erfüllt. Diese Wohnzone kann unter Berücksichtigung der in den vorstehenden Erwägungen erörterten und im Dispositiv zu verfügenden Auflagen somit genehmigt werden. Zugunsten der Wohnzone spricht im Rahmen der Interessenabwägung nicht zuletzt auch die Bestrebung der Gemeinde, mittels einer aktiven Baulandpolitik Bauland für Neuzuzüger zu schaffen. Es darf zudem nicht ausser Acht gelassen werden, dass der entsprechende Boden schon in der bisherigen Ortsplanung aus dem Jahre 1998 im übrigen Gemeindegebiet lag, welchem damals die Bedeutung und Tragweite von Reservebaugebiet zukam.

c) Prüfung der Richtplankonformität der ZkbN auf der Parzelle Nr. 134

Die Gemeinde Rodels hat auf der Parzelle Nr. 134 eine ZkbN im Umfang von ca. 4214 m² ausgeschieden. Nach Art. 40 KRG umfassen diese Zonen Gebiete, welche für eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen sind.

Bei solchen ZkbN-Ausscheidungen sind ebenfalls die vorstehend erwähnten Kriterien des RIP2000 (Ziffern 1 – 6) zu prüfen. Es ist somit insbesondere zu prüfen, ob der fraglichen ZkbN keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Steht bereits „aus heutiger Sicht“ fest, dass die ZkbN in einer späteren Planung nicht einer eigentlichen Wohnzone zugewiesen werden kann, so ist die Genehmigung zu verweigern.

Wie erwähnt, ist vorliegend ein FAT-Mindestabstand von 79.83 m gegenüber dem Landwirtschaftsbetrieb (Ökonomiegebäude Nr. 45-A) auf der Parzelle Nr. 135 einzuhalten. Die fragliche ZkbN-Ausscheidung verletzt diese Vorgabe im nordwestlichen Bereich auf einer Fläche von rund 1511 m². Bereits angesichts der daraus resultierenden Form der Restfläche der ZkbN ist die ganze ZkbN an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Müsste man im Sinne der Stellungnahme der Landwirtschaftlichen Betriebsberatung Plantahof vom 5. März 2013 sogar einen Abstand von rund 100 m einhalten, so würde sich die fragliche ZkbN sogar auf eine Fläche von nur noch rund 1125 m² verkleinern. Ob vorliegend ein grösserer FAT-Abstand als der errechnete Wert von 79.83 m

eingehalten werden müsste, kann offen bleiben. Zur Beantwortung dieser Frage müssten der Betrieb des Beschwerdeführers sowie die Entwicklungsmöglichkeiten mit einem Gutachten eingehend analysiert werden.

Ob unter diesen Prämissen (FAT-Abstand von 79.83 resp. sogar rund 100 m) eine ZkbN-Ausscheidung noch Sinn macht und bejahendenfalls wie sie konkret auszuscheiden wäre, muss nicht an dieser Stelle beurteilt werden. Vielmehr ist dafür von der Gemeinde ein weiterer Planungsakt erforderlich. Die Gemeinde kann aber auch auf eine neuerliche ZkbN-Ausscheidung im fraglichen Gebiet ganz verzichten und später unter Beachtung des erforderlichen FAT-Abstands eine eigentliche Wohnbauzonenausscheidung beschliessen, sofern dannzumal ein entsprechender Bedarf ausgewiesen werden kann.

Im Ergebnis wird also die ZkbN auf der Parzelle Nr. 134 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die entsprechende Fläche ist bis zu einer späteren Zuweisung zu einer Grundnutzungszone als üG gemäss Art. 41 KRG zu betrachten.

2. Nichtbauzonen

2.1 Trockenstandortzone/Trockenstandorte

a) Allgemeines

Die Gemeinde Rodels hat mit vorliegender Ortsplanung lediglich die Trockenstandorte von nationaler sowie regionaler Bedeutung gemäss dem kantonalen NL-Inventar im Zonenplan umgesetzt, ohne dabei die Ergebnisse aus dem ebenfalls vorhandenen Vernetzungskonzept zu berücksichtigen. Da die Vernetzungskonzepte nächstens in das kantonale NL-Inventar überführt werden, wird die Gemeinde im Hinblick auf die Umsetzung angewiesen, bei Vorliegen des überarbeiteten NL-Inventares die Trockenstandortzonen zu gegebener Zeit anzupassen.

b) Sicherstellung der Ersatzmassnahme bei Beeinträchtigung des Trockenstandorts auf Parzelle Nr. 178

Auf der Parzelle Nr. 178, welche teilweise der Wohnzone zugewiesen wurde, ist ein Trockenstandort von regionaler Bedeutung vorhanden. Dementsprechend wurde ein beträchtlicher Teil des örtlichen Trockenstandortes ausserhalb der Wohnzone zu

Recht über eine Trockenstandortzone gesichert (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000; u.a. Parzellen Nr. 132 und 178). Falls nun bei Realisierung eines Bauprojekts innerhalb der Wohnzone auf der Parzelle Nr. 178 der Trockenstandort so stark beeinträchtigt würde, dass dies als Verlust des gesamten Trockenstandorts auf der Parzelle Nr. 178 zu beurteilen wäre, wäre der Störer gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} des eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ersatzpflichtig (Ersatzabgabe).

Auf mögliche realisierbare Ersatzmassnahmen als Alternative zur Ersatzabgabe hat die Gemeinde im PMB (vgl. Kapitel 4.3.1 im PMB) hingewiesen, ohne jedoch festzulegen oder anderweitig sicherzustellen, wie die Umsetzung dieser Ersatzmassnahmen konkret erfolgt. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens gab das ARE der Gemeinde Rodels mit Schreiben vom 16. Juli 2013 die Möglichkeit aufzuzeigen, wie die Ersatzmassnahme umgesetzt werden soll.

Mit Schreiben vom 22. August 2013 gab die Gemeinde eine Zusage betreffend Sicherstellung der Ersatzmassnahme bei Beeinträchtigung des Trockenstandorts Parzelle Nr. 178 ab (Auflichtung einer rund 2550 m² grossen Waldlichtung in einem der Gemeinde Rodels gehörenden Waldstück bei „Vol d'Ars“ auf der Parzelle Nr. 671, dies nach Rücksprache mit den zuständigen Stellen des Amtes für Wald und Naturgefahren, namentlich mit dem zuständigen Revierförster in Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur). Dabei soll die fragliche Ersatzfläche durch regelmässige Pflegeeingriffe unter der Leitung des zuständigen Revierförsters einen Beschirmungsgrad von max. 30% erreichen. Ein entsprechender Hege- und Pflegevertrag zur definitiven Sicherstellung dieser regelmässigen Pflegemassnahme im Sinne der NHG-Ersatzpflicht wurde jedoch noch nicht aufgesetzt, d.h. dem zuständigen Revierförster liegt noch kein verbindlicher Pflegeauftrag im beschriebenen Sinne vor.

Die Gemeinde wird vor diesem Hintergrund angewiesen, die von ihr vorgeschlagene Ersatzmassnahme im Waldstück bei „Vol d'Ars“ auf der Parzelle Nr. 671 bei allfälliger Ersatzleistungspflicht infolge tatsächlicher Beeinträchtigung des Trockenstandorts auf der Parzelle Nr. 178 in geeigneter Art und Weise sicherzustellen. Als geeignet erscheint der Abschluss eines Hege- und Pflegevertrages mit dem Amt für Wald und

Naturgefahren, welcher schliesslich dem zuständigen Revierförster einen klar definierten Pflegeauftrag erteilt.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000 vom 3. Dezember 2012 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2500

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr vom 3. Dezember 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2500

Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in der Legende zum Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2500 formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 16. Juli 2013 wurde der Gemeindevorstand Rodels darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 22. August 2013 der Behebung der formellen Mängel in der Legende zum Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2500 zu (ersatzloses Streichen des Verweises der Trafostation auf Art. 36 BauG und neuer Verweis der Almenserleitung auf Art. 36 BauG). Das ARE wird beauftragt, die Korrektur vorzunehmen.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung vom 3. Dezember 2012 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Weiterer planerischer Handlungsbedarf

Der Umgang mit wertvollen Bauten und Anlagen resp. schützenswerten, erhaltenswerten, ortstypischen und prägenden Bauten und Anlagen ist in Art. 27 BauG geregelt. Die Generelle Gestaltungsplanung korrespondiert jedoch nur zum Teil mit den Regelungen in Art. 27 BauG. So sind im Generellen Gestaltungsplan keine ortstypischen und prägenden Bauten und Anlagen festgelegt worden. Die Gemeinde wird daher ersucht, nach Vorliegen des durch die kantonale Denkmalpflege im entsprechenden Verfahren bereinigten Bauinventars Rodels dessen Umsetzung in der Ortsplanung zu prüfen (Teilrevision der Ortsplanung). Aus zeitlichen und insbesondere finanziellen Gründen wird der Gemeinde Rodels empfohlen, dieses Geschäft allenfalls über ein koordiniertes Verfahren (Bereinigungsverfahren gekoppelt an eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung) abzuwickeln.

Schliesslich wird die Gemeinde Rodels darauf hingewiesen, dass sich auf ihrem Territorium Grundwasserschutzareale befinden, die öffentlich-rechtlich zu sichern sind. Gestützt auf Art. 21 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) hat die Gemeinde in der nächsten OP-Revision diese Grundwasserschutzareale einer Grundwasser- und Gewässerschutzzone zuzuführen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 3. Dezember 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und mit folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) In Art. 12 Abs. 1 (2. Satz) wird der Textplatzhalter „0“ durch „Anhang zum Baugesetz“ ersetzt.

- b) In Art. 19 Abs. 1 Ziff. 1 (2. Spiegelstrich) wird der Verweis und Textplatzhalter „IVHB 0“ durch „Figur 8.1 resp. 8.4 der Standardausgabe IVHB“ ersetzt.
 - c) In Art. 30 Abs. 1 lit. b (5. Spiegelstrich) wird das Wort „Trafostation“ durch den Begriff „Almenserleitung“ ersetzt.
 - d) In Art. 40 Abs. 1 (1. Satz) wird der Verweis auf „Art. 79“ in „Art. 39“ korrigiert.
 - e) In Art. 44 Abs. 1 und 2 sowie in Art. 45 Abs. 1 und 2 werden die Textplatzhalter „0“ durch „Norm SIA 416“ ersetzt.
 - f) Der Gemeinde Rodels wird empfohlen, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen und Energie-Fachleute bei energetischen Fragestellungen regelmässig beizuziehen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 / 1:1000** vom 3. Dezember 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Anweisungen genehmigt:
- a) Die rund 2629 m² messende neue Wohnzone auf der Parzelle Nr. 134 im Gebiet „Rèsch“ wird mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - aa) Im Rahmen der durchzuführenden Quartierplanung hat die Gemeinde aus landschaftsästhetischen Gründen sowie zur Minimierung von allfälligen trotz Einhaltung des FAT-Abstandes auftretenden Geruchsimmissionen für eine qualitätsvolle Bepflanzung entlang des nordwestlichen Randes der Parzelle Nr. 134 zu sorgen, sei es durch Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Hecken und Feldgehölzen, sei es durch entsprechende Ausgestaltung der Ersatzmassnahme, falls die Hecken und Feldgehölze nicht erhalten werden (können);
 - ab) Im Rahmen der durchzuführenden Quartierplanung hat die Gemeinde ferner eine angemessene Überbauungsdichte (mindestens vier Bauplätze) sicherzustellen;

- ac) Im Rahmen der durchzuführenden Quartierplanung hat die Gemeinde schliesslich geeignete gestalterische Vorgaben festzulegen, um eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten (z.B. Vorgaben für die Dachgestaltung, Materialisierung, Aussenraumgestaltung etc.).
 - b) Die 4214 m² messende Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbnN) auf der Parzelle Nr. 134 im Gebiet „Rèsch“ wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen. Die entsprechende Fläche ist bis zu einer Zuweisung zu einer Grundnutzungszone als übriges Gemeindegebiet gemäss Art. 41 KRG zu behandeln.
 - c) Die Quartierplanpflicht im Bereiche der Parzellen Nr. 134 und 292 wird auf die Fläche der auf den Parzellen Nr. 134 und 292 ausgeschiedenen (genehmigungsfähigen) Wohnzone reduziert.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, ihre Trockenstandortzonen zu gegebener Zeit an das überarbeitete kantonale NL-Inventar anzupassen.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die von ihr vorgeschlagene Ersatzmassnahme im Falle einer eventuellen Ersatzleistungspflicht infolge tatsächlicher Beeinträchtigung des Trockenstandortes auf der Parzelle Nr. 178 (Auflichtung einer rund 2550 m² grossen Waldlichtung bei „Vol d'Ars“ auf der Parzelle Nr. 671) in geeigneter Art und Weise im Sinne der Erwägungen sicherzustellen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr** vom 3. Dezember 2012 wird genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung** vom 3. Dezember 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:

- a) In der Legende zur Trafostation wird der Verweis auf Art. 36 BauG ersatzlos gestrichen.
 - b) In der Legende zur Almenserleitung wird auf Art. 36 BauG verwiesen.
-
- 5. Der Gemeindevorstand Rodels wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Dezember 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 - 6. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
 - 7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 - 8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 - 9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
 - 10. Der Gemeindevorstand Rodels sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

