



Cumoin da Lantsch
Gemeinde Lantsch / Lenz

Arealplan Bual

Arealplanvorschriften **Änderungen**

öffentliche Mitwirkungsaufgabe | 16. Oktober bis 16. November 2026

Vom Gemeindevorstand beschlossen am:

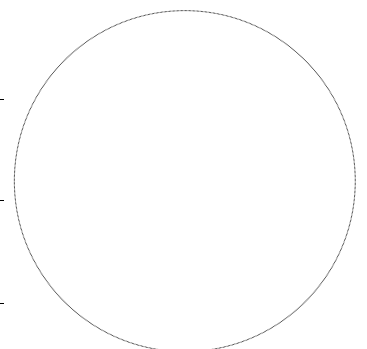
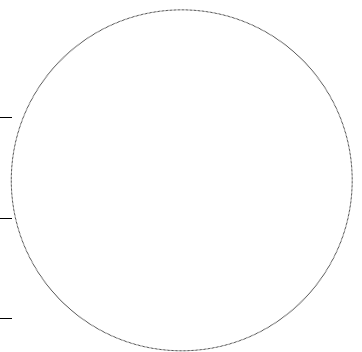
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

I	Allgemeines	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
Art. 3	Bestandteile des Arealplans	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
II	Inhalt des Arealplans	2
Art. 5	Baubereich	2
Art. 6	Gestaltung ~~der Bauten innerhalb des Baubereichs~~	2
Art. 7	Ausserhalb des Baubereichs	3
Art. 8	Erschliessung	3
III	Kosten	3
Art. 9	Verfahrenskosten	3
Art. 10	Kosten Werkleitungen	3
IV	Schlussbestimmungen	4
Art. 11	Differenzbereinigung	4
Art. 12	Inkrafttreten	4

Legende

Normal	rechtskräftig
Rot	Ergänzung
~~Rot gestrichen~~	Aufhebung

Arealplan Bual

Arealplanvorschriften

Gestützt auf Art. 46 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz die Arealplanung Bual. Die Arealplanung besteht aus einem Plan und den nachfolgenden Vorschriften.

I Allgemeines

Art. 1

Zweck

- 1 Der Arealplan Bual bezweckt die Festlegung der Nutzung, des Nutzungsmasses und der Erschliessung im Arealplangebiet Bual in der Gemeinde Lantsch/Lenz.

Art. 2

Geltungsbereich

- 1 Der Arealplan umfasst einen Teil des Grundstücks Nr. 704. Die genaue Abgrenzung des Arealplangebiets ist aus dem Arealplan 1:2000 ersichtlich.
- 2 Soweit der Arealplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (inkl. weiterer Gemeindegesetze, Verordnungen und Reglemente) der Gemeinde Lantsch/Lenz, das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Art. 3

Bestandteile des Arealplans

- 1 Der Arealplan Bual besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Arealplanvorschriften
 - Arealplan 1:2000Informativ und somit nicht verbindlich liegen vor:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung, 3. Oktober 2022 (~~Stand: 27.09.2022, Vorprüfung~~)
 - Vorstudie Anpassung der Wettkampfanlage, Mst. 1:1100 (Stand: 14.07.2022)
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht Teilrevision der Ortsplanung Biathlonarena, Stand 12. Oktober 2026

Verbindlichkeit

Art. 4

- 1 Der Arealplan gilt für Eigentümer **und Baurechtsnehmer** der im Arealplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Inhalt des Arealplans

Baubereich

Art. 5

- 1 Definition Baubereich:
Im Arealplangebiet wird ein Baubereich festgelegt. Der Baubereich ist für die Erstellung von Bauten, Anlagen und Infrastrukturen gemäss den zugehörigen Arealplanvorschriften bestimmt. Die räumliche Abgrenzung des Baubereichs ergibt sich aus der Darstellung im Arealplan 1:2000.
- 2 Zulässige Bauten, Anlagen und Nutzungen **innerhalb Baubereich:**
Im Baubereich sind Bauten, Anlagen und Erschliessungsinfrastrukturen mit Nutzungen zulässig, welche basierend auf einer konzeptionellen Grundlage einen begründeten funktionellen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Biathlonzentrum aufweisen.
- 3 Höhen und Geschossigkeit **innerhalb Baubereich:**
Oberkant Dacheindeckung/Begrünung darf die Kote 1393.5 m ü. M. nicht überschreiten. Ausgenommen sind Zu- und Ausgänge von unterirdischen Fussgängerverbindungen sowie weitere technisch bedingte Dachaufbauten und Absturzsicherungen. Die Anzahl Untergeschosse ist frei.
- 4 Nicht zulässige Anlagen und Nutzungen **innerhalb Baubereich:**
Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen beziehungsweise Nutzungen, welche keinen begründeten funktionellen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Biathlonzentrum aufweisen.

Art. 6

Gestaltung **der Bauten innerhalb des Baubereichs**

- 1 Die Gestaltung der sichtbaren Fassaden hat erhöhten Anforderungen zu genügen und einen Bezug zur Umgebung herzustellen. Die Baubehörde sichert diese erhöhten Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Auf der Dacheindeckung wird die Rollskibahn wiederhergestellt. Die Flächen ausserhalb der Rollskibahn sind zu begrünen.

Ausserhalb des Baubereichs

Art. 7

1 Auf jenen Flächen innerhalb der Spezialzone Bual, für die keine Baubereiche oder anderweitigen planerischen Festlegungen festgelegt sind, können Bauvorhaben bewilligt werden, wenn vorgängig ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wurde, mit welchem eine hohe Qualität sichergestellt wird. Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind ohne qualifiziertes Verfahren zulässig, wenn sie der aktuell gültigen Grundordnung entsprechen und geringe Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. ~~weniger als 1000 m² Grundfläche aufweisen und geringe Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben.~~

+2 Im Baubewilligungsverfahren ist im Betriebskonzept gestützt auf Art. 4 ZWV zudem der funktionale Zusammenhang des strukturierten Beherbergungsbetriebs zum Breiten- und Leistungssport aufzuzeigen.

Erschliessung

Art. 8

- 1 Die Festlegung «Erschliessung Fussgänger unterirdisch» dient der unterirdischen Erschliessung für Fussgänger, ~~dient der Verbindung des Nordie House mit dem Neubau und dem~~ um in den Innenraum des Stadions zu gelangen. Der Verlauf der unterirdischen Fussgängererschliessung ist im Arealplan schematisch festgelegt und wird im Baugesuch definiert.
- 2 Die oberirdische Erschliessung des Baubereichs für Fussgänger und Fahrzeuge ist im Arealplan schematisch dargestellt und wird im Baugesuch definiert.
- 3 Die Hauptzufahrt zum Arealplanperimeter erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Kantonsstrasse her.
- 4 Bei Grossveranstaltungen ist der Veranstalter verpflichtet, der Gemeinde ein wildbiologisch begleitetes Zuschauerlenkungskonzept vorzulegen. Dabei sind insbesondere die Bedürfnisse des Auerwildes und des Moorschutzes zu berücksichtigen.

III Kosten

Art. 9

Verfahrenskosten

- 1 Die Kosten aus dem ordentlichen Arealplanverfahren gehen zu Lasten der Gemeinde. Allfällige Kosten für eine Revision des Arealplans sind durch den Verursacher zu übernehmen.

Art. 10

Kosten Werkleitungen

- 1 Die Kosten für eine allfällige Verlegung von bestehenden Hauptwerkleitungen werden dem Verursacher überbunden.

- 2 Die Kosten für die Erstellung von neuen Leitungen für die Groberschliessung des Areals Bual gehen zulasten der Werkleitungseigentümer.

IV Schlussbestimmungen

Art. 11

Differenzbereinigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung der Arealplanung Differenzen oder erweist sich diese als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist er im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 12

Inkrafttreten

- 1 Der Arealplan tritt durch Genehmigung der Regierung in Kraft.