



Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision der Ortsplanung Biathlonarena



Foto: NordicFocus

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi
Gemeindepräsident
+41 81 659 01 01
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2025

Bearbeitungsstand

12. Oktober 2026

Abbildung Titelseite: NordicFocus

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Weiterentwicklung	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	7
2	Allgemeines	8
2.1	Organisation des Planungsträgers	8
2.2	Ablauf / Termine	9
2.3	Kantonale Vorprüfung	10
2.4	Mitwirkungsaufgabe	13
2.5	Gemeindevorstand	14
2.6	Gemeindeversammlung	14
2.7	Beschwerdeaufgabe	14
2.8	Genehmigung Regierung	14
3	Inhalt der Vorlage	15
4	Raumplanungsrechtliche Analyse – Räumliche Konflikte	16
4.1	Abstimmung mit übergeordneten Planungen	16
4.2	Übersicht betroffenen Themen	17
4.3	Lärm	18
4.4	Naturgefahren	19
4.5	Zersiedelung	20
4.6	Boden	20
4.7	Grundwasser	21
4.8	Landwirtschaft	21
4.9	Natur und Landschaft	21
4.10	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	21
4.11	Ortsbild	22
4.12	Wald	23
4.13	Luftreinhaltung	23
4.14	Licht	23
4.15	Bauabfälle	23
4.16	Siedlungsentwässerung	24
4.17	Verkehrstechnik	24
5	Interessenabwägung	25
6	Umsetzung in der Ortsplanung	27
6.1	Teilrevision Baugesetz	27
6.2	Verhältnis zum Generellen Erschliessungsplan	29
6.3	Teilrevision Arealplanvorschriften	30
6.4	Planbeständigkeit	31
7	Folgeplanung	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Parkplatz Foppa	6
Abbildung 2: rechtskräftiger Zonenplan (gemäss RB 653 vom 22. September 2026)	7
Abbildung 3: rechtskräftiger Arealplan	8
Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan	16
Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Albula	17
Abbildung 6: Parkplatz mit Snowfactory	19
Abbildung 7: Gefahrenkarte Wasser mit Angabe der Matrixfelder.....	20
Abbildung 8: Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	22
Abbildung 9: Drohnenaufnahme vom 8. Mai 2023 (Quelle: Emanuel Sulser, MüM).....	23
Abbildung 10: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Projektteam.....	9
Tabelle 2: Ablauf, Termine und Verfahren.....	10
Tabelle 3: Vorprüfungsbericht, Kommentare und Änderungen an der Vorlage	13
Tabelle 4: Übersicht betroffener Themen	18
Tabelle 5: Interessenabwägung.....	27
Tabelle 6: Änderungen Baugesetz	29
Tabelle 7: Änderungen Arealplanvorschriften	31

Beilagen

Konzeptstudie Lenz, Voia da Bual, Halter AG, 1. Oktober 2026

Umweltbericht, Hartmann und Monsch, Chur, 1. Oktober 2026 und Kurzbericht
Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt, Chur, 21. August 2026

Geologische Baugrundabklärungen: Abtastbohrungen vom Juni 2023 und Grund-
wasserverhältnisse, Baugeologie, Chur, 27. September 2023

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

In den vergangenen Jahren wurde in Lantsch/Lenz eine schweizweit einzigartige Infrastruktur für diverse Sportarten realisiert. Im Winter liegt der Fokus bei den Sportarten Langlauf und Biathlon. Im Sommer können die beiden Wintersportarten auf der neu erweiterten Rollskibahn in Kombination mit der Schiessanlage ebenfalls trainiert werden.

Der Biathlon Weltverband (IBU) hat im Jahr 2020 entschieden, dass im Jahr 2023 ein Weltcuprennen und im Jahr 2025 die Weltmeisterschaften in der Lenzerheide durchgeführt werden.

Im Jahr 2021 wurde die Biathlon Arena (BAL AG) von Swissski erworben. Das Ziel von Swissski ist, das Kompetenzzentrum für den Biathlonsport auf der Lenzerheide zu positionieren und auszubauen.

Damit die Weltmeisterschaften (WM) im Jahr 2025 erfolgreich durchgeführt werden konnten, musste die gesamte Infrastruktur neu beurteilt werden. Zu diesem Zweck wurde eine projektbezogene Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan, Teilrevision Baugesetz und Arealplan mit Arealplanvorschriften erarbeitet. Die Regierung hat diese Vorlage am 28. Februar 2023 mit Beschluss Nummer 176 genehmigt. Hauptelement dieser projektbezogenen Nutzungsplanung war die Schaffung der Spezialzone Bual, in welcher die Erstellung eines unterirdischen Baus im Bereich des Stadions hätte ermöglicht werden sollen. Dieser hätte über folgende Räume verfügen sollen, die sowohl den Trainingsalltag wie auch Wettkampfphasen abgedeckt hätten:

- Physio-, Fitness- und Athletikräume
- Leistungsdiagnostik
- Schiessstand
- Sitzungs-, Seminar- und Medienzentrum
- Anti-Doping-Einrichtung
- Garderoben und Sanitäreinrichtungen
- Büro, Versorgungsküche und Lager

Absicht war, dieses Infrastrukturgebäude für die WM 2025 betriebsbereit zu haben. Dieser Bau wurde jedoch nicht ausgeführt - einerseits aus wirtschaftlichen Gründen, andererseits weil sich die langfristige Tragbarkeit der Gesamtanlage als kritisch erwies. Nun ist die WM 2025 bereits Geschichte. Es zeigt sich, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage der Schwachpunkt ist, welche mit dem Infrastrukturgebäude nicht verbessert werden könnte (im Gegenteil).

Das Nordic House wurde im Jahr 2016 von Michael Hartweg (Investor, Privatperson) erbaut. Das Nordic House umfasst zwar ein Restaurant, Garderoben, ein Fitnesscenter, Athletikräume, Sitzungszimmer, ein zur Zeit leerstehendes Sportgeschäft sowie Hotelzimmer, die mehrheitlich als Mehrbettzimmer konzipiert sind,

zeigt jedoch betriebliche Schwächen: einseitige Nutzung, Leerstände bei Mehrbettzimmern, ein nicht mehr geführtes Sportgeschäft und ein insgesamt defizitärer Betrieb.

Das Ziel war, mit dem Nordic House die Kriterien zur Erreichung der A-Lizenz zu erfüllen und diese entsprechend zu erhalten (d.h. Biathlon Weltcuprennen und Weltmeisterschaften austragen zu dürfen), was auch gelang. Der IBU stellt jedoch klare Forderung an eine Verbesserung der Anlage und Infrastruktur für die Beibehaltung der A-Lizenz. Auf die langfristige Wirtschaftlichkeit aller damit verbundenen, künftigen Infrastrukturbedürfnisse wurde zum damaligen Zeitpunkt kein Fokus gelegt. Insbesondere angesichts des strukturellen Defizits der heutigen Anlage ergibt sich die Notwendigkeit für eine umfassende Neukonzeption. Heute ist die Infrastruktur grundsätzlich funktional, aber in ihrer Struktur und Nutzung unausgewogen:

- Die Anlage erfüllt die technischen Anforderungen für Trainings- und Wettkampfbetrieb.
- Erfüllt mittelfristig die Anforderung der IBU an einen A-Lizenz nicht.
- Wirtschaftlich bleibt sie äusserst fragil, da saisonale Nutzung, fehlende Angebotsdurchmischung und ungenügende Auslastung der Beherbergung den Betrieb belasten.

Gleichzeitig besteht hoher sportlicher, touristischer und regionaler Nutzen: Das Areal ist national etabliert, geniesst internationale Sichtbarkeit und bildet einen wichtigen Pfeiler der Sportförderung von Swiss ski.

1.2 Weiterentwicklung

Die Zielsetzung der Weiterentwicklung ist, optimale Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Kernsportarten Langlauf, Biathlon und Schiessen anbieten und dabei den Betrieb wirtschaftlich führen zu können. Die Gemeinde Lantsch/Lenz und Swiss ski beabsichtigen zusammen mit weiteren Partnern und Hauptnutzern den Ausbau des bestehenden Sport- und Athletikcenters, in welchem die Athleten ganzjährig optimale Trainingsvoraussetzungen vorfinden. Zudem soll die Anlage als alpines Leistungszentrum ambitionierte Amateure und Hobbysportler ansprechen.

Ziel ist, auf der Grundlage einer Teilrevision der Nutzungsplanung eine zeitgemässe, wirtschaftlich tragfähige und multifunktionale Infrastruktur zu schaffen.

Die Neuausrichtung verfolgt drei Hauptziele:

1. Funktionale Optimierung:
 - Ganzjährig nutzbare Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Hauptsportarten Biathlon, Langlauf, Schiessen.
 - Ergänzende Angebote wie Regeneration, Mentaltraining, Fitness, Beherbergung und Gastronomie.
2. Wirtschaftliche Stärkung:
 - Ein betriebswirtschaftlich ausgewogenes Nutzungskonzept mit klarer Aufgabenteilung zwischen Sport, Tourismus und privatem Betrieb.
 - Neue Einnahmequellen durch ergänzende Nutzungen (z. B. LL-Ski-Store, Seminarräume, Höhentrainingszimmer).
3. Räumlich-gestalterische Qualität:
 - Bebauung des heute mit Nordic House, Quadrin und Containern bebauten und ansonsten als Parkplatz genutzten Areals (Parkplatz Foppa) auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens.
 - Harmonische Einbettung ins Landschaftsbild und klare Zonierung zwischen Sport-, Betriebs- und Publikumsbereichen.
 - Verbesserung der Erschliessung und des damit verbundenen Verkehrs.



Abbildung 1: Parkplatz Foppa

Die vorgesehenen Nutzungen umfassen als Ergänzung zu den bereits vorhandenen (keine abschliessende Aufzählung):

- Gastronomie
- Strukturierte Beherbergung
- Fitness und Athletik
- Höhenzimmer für Simulation Höhenttraining
- Regeneration und Mentaltraining
- LL-Skistore inkl. Verleih
- Parkieranlage im Untergeschoss

Im Baugesetz wurde festgeschrieben, dass sich das Mass der Nutzung innerhalb der Spezialzone Bual nach dem Arealplan richtet. Im Arealplan wurde der unterirdische Baubereich festgelegt und mit einer Höhenkote versehen, welcher dem Niveau des Schiessstandes entspricht. Das Konzept sah vor, dass mit dem grösstenteils unterirdisch angeordneten Bau das Gelände im Stadion ausgenutzt wird und die Zugänge auf der Süd- und Ostseite erfolgen, wo eine natürliche Geländemulde besteht. Zugleich wird die freie Fläche innerhalb des Stadions, über welche im Sommer die Rollskibahn führt, nicht tangiert.

Gemäss den Arealplanbestimmungen können Bauvorhaben innerhalb der Spezialzone Bual, die ausserhalb des Baubereichs liegen, bewilligt werden, wenn sie weniger als 1000m² Grundfläche aufweisen und geringe Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben.

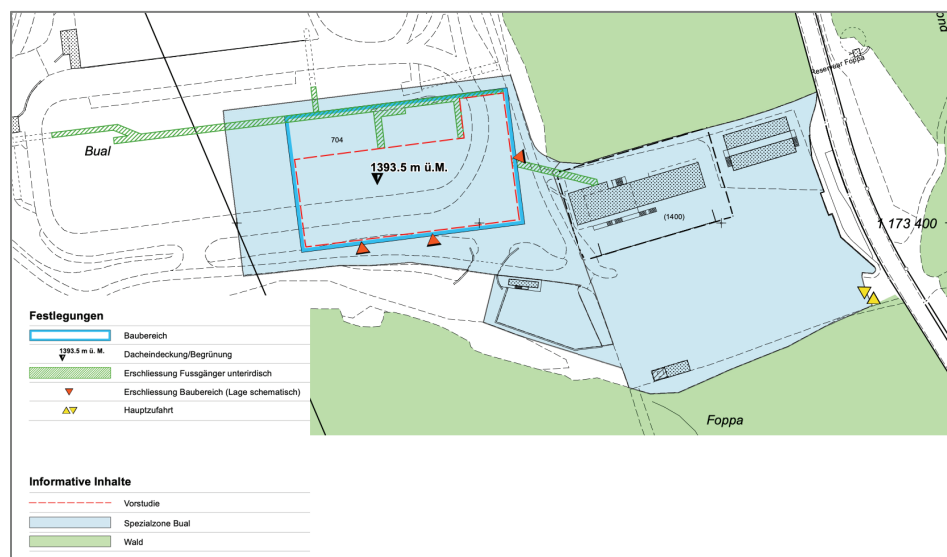


Abbildung 3: rechtskräftiger Arealplan

Die im vorliegenden Bericht skizzierte Weiterentwicklung des Areals geht über den Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung hinaus, weshalb sie über eine Teilrevision der Nutzungsplanung gesichert wird.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Lantsch/Lenz beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit den Teilrevisionen der Ortsplanung. Verantwortliche Planungsleiterin ist Esther Casanova.

Das Projektteam arbeitet in engem Austausch mit den wichtigsten Partnern aus Sport, Tourismus, Energie und Wirtschaft und besteht aus den folgenden Personen:

Organisation	Person
MüM Management AG	Emanuel Sulser
SwissSki	Walter Reusser
Halter AG	Karl Wruck
Baspo	Jon Wehrlin
Swiss Cycling	Beat Müller
Swiss Olympic	Ralph Stöckli

Tabelle 1: Projektteam

2.2 Ablauf / Termine

Was / Wer	Datum / Termin
Workshop mit Gemeinde Lantsch/Lenz, MüM, SwissSki, BKW, Lenzerheide Marketing und Support AG (LMS), BAL, WM 2025	11. September 2023
Abstimmung mit Ständerat Stefan Engler bzgl. aktiver Unterstützung und Projekt-Botschafter	Januar 2024
Orientierung RR Marcus Caduff	Februar 2024
Erste Einschätzung der Nutzungsplanungskonformität durch Carlo Decurtins	12. Februar 2024
Rückmeldung WWF und Pro Natura Graubünden	5. April 2024
Informationsveranstaltung mit der Bevölkerung bzgl. Durchführung Sportanlässe und Weiterentwicklung Areal mit Gemeinde Lantsch/Lenz, Gemeindepräsidenten der Destination, SwissSki, MüM, Bergbahnen, Tourismusverbände, Investoren und Medien	8. April 2025
Startsitzung Teilrevision, Erarbeitung Vorlage, weitere Treffen	15. April 2025 bis Nov. 2025
Workshop Nutzungskonzeption strukturierte Beherbergung und Breitensport	07. Juli 2025
Workshop unter der Leitung von Swiss Olympic mit BASPO, SwissSki, Swisscycling, Hirslanden, MüM, Halter in Magglingen: Nutzungskonzeption	12. September 2025
Erarbeitung Umweltbericht	Februar 2026

Was / Wer	Datum / Termin
Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung	März 2026
Vorprüfungsbericht ARE	4. Juni 2026
Überarbeitung nach der VP	August/September 2026
Informationsveranstaltung Umweltschutzorganisationen	25. September 2026
Gemeindevorstand: Verabschieden zuhanden öffentlicher Mitwirkung	7. Oktober 2026
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	16. Oktober bis 16. November 2026
Öffentliche Informationsveranstaltung	4. November 2026
Verabschiedung Gemeindevorstand Teilrevision Baugesetz, Beschlussfassung Änderung Arealplanvorschriften	November 2026
Gemeindeversammlung (Teilrevision Baugesetz)	10. Dezember 2026
Fakultatives Referendum (Baugesetz)	30 Tage (18. Dezember 2026 bis 18. Januar 2027)
Beschwerdeaufgabe (30 Tage) Teilrevision Baugesetz, Änderung Arealplanvorschriften	22. Januar bis 22. Februar 2027
Genehmigung Regierung	
Bekanntgabe Genehmigung (30 Tage)	

Tabelle 2: Ablauf, Termine und Verfahren

Der der Teilrevision zugrunde liegende Prozess diene nicht nur der formellen Plananpassung, sondern einer strategischen Neuausrichtung: weg von der veranstaltungsorientierten Infrastrukturplanung (WM 2025) hin zu einer dauerhaft tragfähigen, zonenkonformen und betriebswirtschaftlich abgestützten Nutzungsordnung.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 18. März 2026 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4. Juni 2026 liegt der Bericht vor. Erläuterungen zu Themen, die im Vorprüfungsbericht aufgeworfen wurden, sind in Kap. 4 abgehandelt. Folgende Anpassungen an der Vorlage wurden vorgenommen:

Kap.	Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung durch Gemeinde
3.1	Abstimmung Baugesetz Art. 37 mit Arealplanvorschriften bezüglich Zonenzweck verbessern.	Bereinigung wurde vorgenommen, soweit dies planungsrechtlich relevant ist. Weitere Regelungen, die die Gemeinde und die Baurechtsnehmer betreffen, werden im Baurechtsvertrag vorgenommen.
3.1	Für die Erstellung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Betriebskonzept gemäss Art. 4 ZWV notwendig mit Angabe der vorgesehenen Anzahl an Zimmern mit dem Zonenzweck Biathlon/Langlauf, mit detaillierter Begründung. Die Gemeinde wird angehalten, für das Genehmigungsverfahren ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und dieses den Unterlagen beizulegen.	Das Betriebskonzept wird durch den Betreiber, der jetzt noch nicht bekannt ist, bei der Ausarbeitung des Baugesuchs erstellt und der Baubehörde eingereicht. Dies entspricht stufengerecht dem in Art. 7 ZWG vorgesehenen Ablauf. Ein entsprechender Vorbehalt wird in Art. 7 APV angebracht. In Art. 7 ZWG ist klar nur das Baubewilligungsverfahren als «Leitverfahren» und die Baubehörde als «zuständige Behörde» erwähnt, um ein Betriebskonzept für strukturierte Beherbergungsbetriebe zu verlangen. Auch in der Vollzugshilfe des DVS steht: «Neue Wohnungen zur Nutzung als <i>touristisch bewirtschaftete Wohnungen</i> können mit entsprechender Nutzungsauflage bewilligt werden.» Im Rahmen der Nutzungsplanung werden noch keine Wohnungen bewilligt, das geschieht erst im Baubewilligungsverfahren. Somit ist folgerichtig, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teilrevision kein Betriebskonzept vorliegt. In Art. 7 Abs. 2 APV wird ergänzt, dass im Betriebskonzept im Baubewilligungsverfahren der funktionale Zusammenhang des strukturierten Beherbergungsbetriebs zum Breiten- und Leistungssport aufzuzeigen ist.
3.2	Nach einer allfälligen Genehmigung der Teilrevision könnte gänzlich auf ein qualifiziertes Verfahren verzichtet werden, sofern die (grosszügigen) Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass gemäss	Diese Aussage des ARE ist eine Unterstellung. Die Regelung ist klar und eindeutig und lässt keine derartigen Interpretationen zu: Im Arealplan bleibt der Baubereich für einen unterirdischen Bau

Kap.	Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung durch Gemeinde
	Art. 22 BauG eingehalten werden. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass aus zeitlichen Gründen auf die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens verzichtet wird, da auch ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der Grundordnung Bewilligungen erteilt werden können. Die Gemeinde wird angehalten, die Folgeplanpflicht in Art. 37 Abs. 3 BauG nicht zu streichen. Zudem ist auf die Ergänzung mit Art. 37 Abs. 4 BauG zu verzichten. Weiter ist auch das Zonenschema in Art. 22 BauG dahingehend zu belassen, dass die Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass im Arealplan definiert werden.	in Kraft. Eine Baubewilligung dafür kann ohne die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens erteilt werden (Art. 37 Abs. 4 BauG). Ausserhalb des Baubereichs (sprich auf dem PP Foppa) kann eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird (Art. 37 Abs. 3 BauG und Art. 7 Abs. 1 APV). Die Gemeinde hat die Empfehlung des ARE, an der Arealplanpflicht festzuhalten, geprüft, kommt aber zum Schluss, dass mit dem gewählten, stufengerechten Verfahren und der Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens sowohl bau- und planungsrechtlich wie auch gestalterisch-qualitativ eine optimale Lösung gewählt zu haben. Ein gänzlicher Verzicht auf Abmessungen und Nutzungsmass im Zonenschema ist im Lichte der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts (Samedan, BGE 149 II 79) und in Verbindung mit Art. 46 Abs. 2 KRG nicht opportun.
4.1	Art. 5 Abs. 4 APV steht in Widerspruch zu Art. 37 Abs. 1 ^{bis} BauG.	In Art. 5 Abs. 4 APV wird geregelt, welche Nutzungen innerhalb des Baubereichs gemäss Arealplan 1:2'000 nicht zulässig sind. Der ganze Art. 5 APV bezieht sich nur auf den Baubereich gemäss Arealplan 1:2'000. Es handelt sich nicht um einen Widerspruch zum Baugesetz. Um dies zu verdeutlichen, wird in Art. 5 Abs. 2, 3 und 4 APV ergänzt: «innerhalb Baubereich».
4.2	Art. 6 Abs. 2 APV entspricht nicht der aktuellen Konzeptstudie.	Auch Art. 6 APV bezieht sich nur auf die Gestaltung innerhalb des Baubereichs gemäss Arealplan 1:2'000. Um dies zu

Kap.	Stichworte gemäss Vorprüfungsbericht	Weiterbearbeitung durch Gemeinde
		verdeutlichen, wird die Marginale ergänzt: Gestaltung «der Bauten innerhalb des Baubereichs».
4.3	Auf die Anpassung in Art. 7 APV solle verzichtet werden.	Aufgrund der bereits vorgehend ausgeführten Überlegungen wird die Änderung in Art. 7 APV beibehalten bzw. noch ausgebaut (Erfordernis des qualifizierten Verfahrens) und mit Abs. 2 ergänzt, indem im Baubewilligungsverfahren im Betriebskonzept gestützt auf Art. 4 ZWV zudem der funktionale Zusammenhang des strukturierten Beherbergungsbetriebs zum Breiten- und Leistungssport aufzuzeigen ist.
5.	Lärmschutz	Siehe Kap. 4. 3 PMB und Umwelt- und Verkehrsbericht vom 1. Oktober 2026
6.	Luftreinhaltung	Siehe Kap. 4.13 PMB
7.	Grundwasser	Siehe Kap. 4.7 PMB und Umwelt- und Verkehrsbericht vom 1. Oktober 2026
8.	Licht	Siehe Kap. 4.14 PMB
9.	Bauabfälle	Siehe Kap. 4.15 PMB
10.	Siedlungsentwässerung	Siehe Kap. 4.16 PMB
11.	Verkehrstechnik	Siehe Kap. 4.17 PMB, Kurzbericht vom 21. August 2026 (Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt) und Umwelt- und Verkehrsbericht vom 1. Oktober 2026

Tabelle 3: Vorprüfungsbericht, Kommentare und Änderungen an der Vorlage

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die Unterlagen liegen vom 16. Oktober bis 16. November 2026 während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Mitwirkungsaufgabe kann gestützt auf Art. 13 KRVO jedermann schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten. Am Mittwoch, 4. November 2026 findet eine öffentliche

Informationsveranstaltung statt, an der nebst der Gemeinde Swissski und die Projektentwickler die Vorlage erläutern und Fragen beantworten.

2.5 Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantwortet allfällige Mitwirkungseingaben, verabschiedet die Teilrevision des Baugesetzes zuhanden der Gemeindeversammlung und beschliesst die Änderung der Arealplanvorschriften.

2.6 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision des Baugesetzes wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Das Geschäft wird an der Versammlung vom ____ traktandiert. Die Vorlage ist dem fakultativen Referendum unterstellt.

2.7 Beschwerdeauflage

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeauflage für die Dauer von 30 Tagen vom [...] bis [...]. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich und begründet bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

2.8 Genehmigung Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Teilrevision entscheidet (Art. 49 Abs. 1 KRG). Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

3 Inhalt der Vorlage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage, um die Weiterentwicklung der Biathlonarena Bual zielgerichtet, wirtschaftlich tragfähig und gestalterisch hochwertig umzusetzen. Die Projektentwicklung ist so weit fortgeschritten, dass der grobe Inhalt wie folgt umrissen werden kann:

- Konzentration der baulichen Nutzung auf dem Areal des Parkplatzes Foppa. Dadurch werden Landschaft und bestehende Sportflächen geschont, und es entsteht ein kompakter, funktional klar gegliederter Kernbereich für die sportlichen und ergänzenden Nutzungen.
- Parkierung und Logistik im Untergeschoss gewährleisten eine räumliche Entflechtung zwischen Sport, Publikum, Erschliessung und Logistik. Oberirdische Flächen bleiben damit frei für Sportbetrieb, Erholung und Aufenthalt.
- Der Zweck der Nutzungszone Spezialzone Bual entspricht dabei weitestgehend der beabsichtigten Nutzung (Art der Nutzung). Sie dient der dauerhaften Nutzung als Sport-, Trainings- und Leistungszentrum mit ergänzenden touristischen und wirtschaftlichen Funktionen (Beherbergung, Gastronomie, Gesundheit, Gewerbe).
- Das Mass der Nutzung wird anhand der bereits erstellten schematischen Studien ermittelt und direkt im Baugesetz festgelegt.
- Die Option auf die Erstellung des unterirdischen Baus unterhalb des Stadions (Lager, Parkierung) wird beibehalten. Diese Festlegungen sind im Arealplan 1:2'000 enthalten, der in Kraft bleibt.
- Die Arealplanvorschriften werden geringfügig angepasst.
- Auch mit der Weiterentwicklung ist zentral, dass die Anforderungen an die A-Lizenz der IBU weiterhin erfüllt sind.
- Die langfristige Austragungsfähigkeit von Weltcup-Veranstaltungen und der internationale Status des Standorts werden beibehalten und gestärkt.
- Um die Bebauung und Gestaltung in einem Arealplan festlegen zu können, müsste ein Richtprojekt vorliegen. Dieser Projektstand kann aber noch nicht erreicht werden, weil zuerst ein qualifiziertes Verfahren ausgelobt werden soll. Für dieses sollen realistische ziffernmässige Festlegungen im Zonenschema zugrunde gelegt werden (Mass der Nutzung), welche auf Basis der Konzeptstudie ermittelt wurden.
- Stilllegung der Snowfactory, um Betrieb, Lärmschutz und Energieeffizienz zu verbessern.

Die Verteilung, die Abmessungen, die Gestaltung und die Materialisierung der Bauten wird sich im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens zeigen und kann nicht anhand der Konzeptstudie (Beilage) abgeleitet werden.

4 Raumplanungsrechtliche Analyse – Räumliche Konflikte

4.1 Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Gemäss Kantonalem Richtplan ist vorgesehen, die Spezialzone Bual dem Siedlungsgebiet zuzuweisen. Dies entspricht der bereits rechtskräftig genehmigten Spezialzone Bual. Weitere Planinhalte des Kantonalen Richtplans sind nicht betroffen.

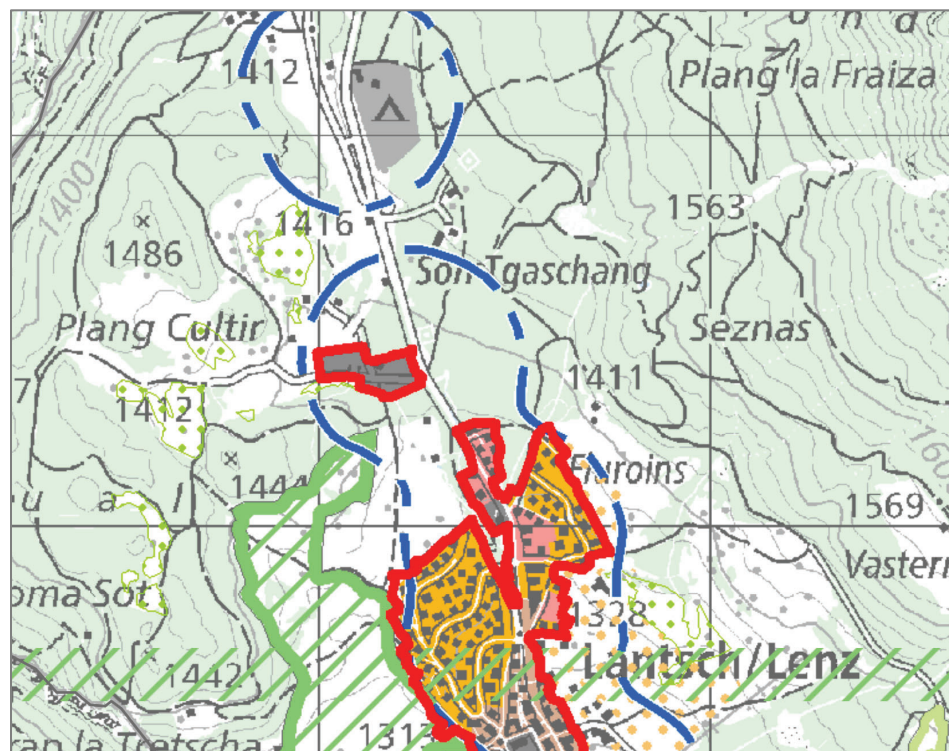


Abbildung 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

Der regionale Richtplan Albula/Alvra ist mit dem Kantonalen Richtplan (KRIP) abgestimmt und enthält keine weiteren relevanten Inhalte. Der Standort der Biathlonarena ist als Gebiet mit Nutzung im öffentlichen Interesse (Sport) bezeichnet.

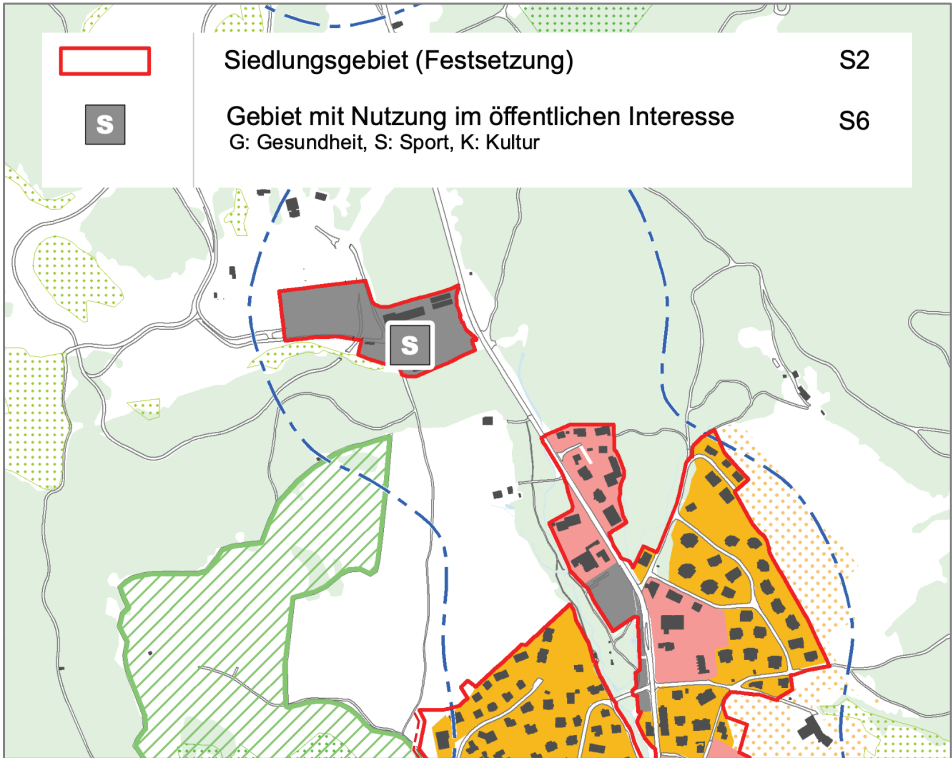


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Albula

Der Regionale Richtplan Albula Teil Siedlung sowie der Kantonale Richtplan lagen vom 4. Juli bis 4. August 2025 in Tiefencastel sowie beim ARE in Chur öffentlich auf. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 624 vom 8. September 2026 den Regionalen Richtplan Albula Teil Raumkonzept und Siedlung sowie den Kantonalen Richtplan Siedlungsgebiet und Bauzonen genehmigt.

4.2 Übersicht betroffenen Themen

Die mit der geplanten Teilrevision zulässigen Bauten und Nutzungen haben räumliche Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im separaten Umweltbericht abgehandelt (Beilage). Die nachstehende Tabelle zeigt auf, welche raumrelevanten Themen durch die Teilrevision Bual betroffen sind.

Kap.	Thema	Betroffen
4.3	Lärm	ja
4.4	Naturgefahren	ja
4.5	Zersiedelung	Ja
4.6	Boden	Ja
4.7	Grundwasser	Ja, Gewässerschutzbereich A _u

Kap.	Thema	Betroffen
4.8	Landwirtschaft	nein
4.9	Natur und Landschaft	Keine Auswirkungen
4.10	Nichtionisierende Strahlung	nein
4.11	Ortsbild (inkl. IVS)	nein
4.12	Wald	Waldabstand berücksichtigen
4.13	Luftreinhaltung	Ja
4.14	Licht	Wird berücksichtigt
4.15	Bauabfälle	Wird berücksichtigt
4.16	Siedlungsentwässerung	Wird berücksichtigt
4.17	Verkehrstechnik (Tiefgaragenzufahrt, Abbiegespur, Bushaltestellen, Geschwindigkeitsanpassung)	Wird berücksichtigt

Tabelle 4: Übersicht betroffener Themen

4.3 Lärm

Wie im Umweltbericht dargelegt, ist bezüglich **Strassenverkehrslärm** bei Gebäuden mit Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung (Hotelzimmer) ab einer Distanz von 10m zur Strassenachse der Immissionsgrenzwert eingehalten. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Beim **Parkierungslärm** muss die Horizontaldistanz zwischen der Öffnung der Tiefgarage und dem nächstgelegenen Fenster zu einem lärmempfindlichen Raum 3m betragen. Die Distanz zur Mitte der Rampe muss 11m betragen. Unter diesen Voraussetzungen kann der Immissionsgrenzwert sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden, die Planungswerte sind leicht überschritten, können aber mit Massnahmen eingehalten werden. Die Massnahme ist eine Schallabsorption an Wänden und Decke ab dem Portal auf einer Länge von mind. 10m in Richtung Tiefgarage. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Machbarkeit ist gegeben.

Die **Snowfactory** befindet sich westlich des Parkplatzes und liegt innerhalb der Spezialzone Bual. Mit der Snowfactory kann bei Plus-Temperaturen technischer Schnee erzeugt werden. Die Anlage wird insbesondere dann in Betrieb gesetzt, wenn der Schnee aus dem Snowfarming nicht ausreicht, sei es zu Beginn des Winters oder im Hinblick auf Veranstaltungen. Mit der Neukonzeption des Parkplatzareals zeigt sich schon jetzt, dass die Snowfactory nicht weiterbetrieben werden kann.

Schiesshalle: Es ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Für die Bauschalldämmung gelten die Anforderungen der Norm SAI 181 „Schallschutz im Hochbau“.

Die für die Baubewilligung in lärmvorbelasteten Gebieten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV) relevante Lärmquellen sind die Kantonsstrasse, die Biathlonschiessanlage und die Beschneigung.

Neue ortsfeste Anlage (Art. 7 LSV) sind die unterirdische Einstellhalle mit ca. 150 Parkplätzen als Ersatz für die heute offenen Parkierung sowie für Bedarf Hotellerie, Gastronomie etc., oberirdische Parkierung mit ca. 60 Parkplätze für Spitzentage und Events sowie die Schiesshalle. Die Nachweise zur Einhaltung der Grenzwerte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Im beiliegenden Umwelt- und Verkehrsbericht vom 1. Oktober 2026 kann die grundsätzliche Machbarkeit nachgewiesen werden. Ausserdem sind die detaillierten Herleitungen enthalten und ist aufgezeigt, wie und dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten sind.

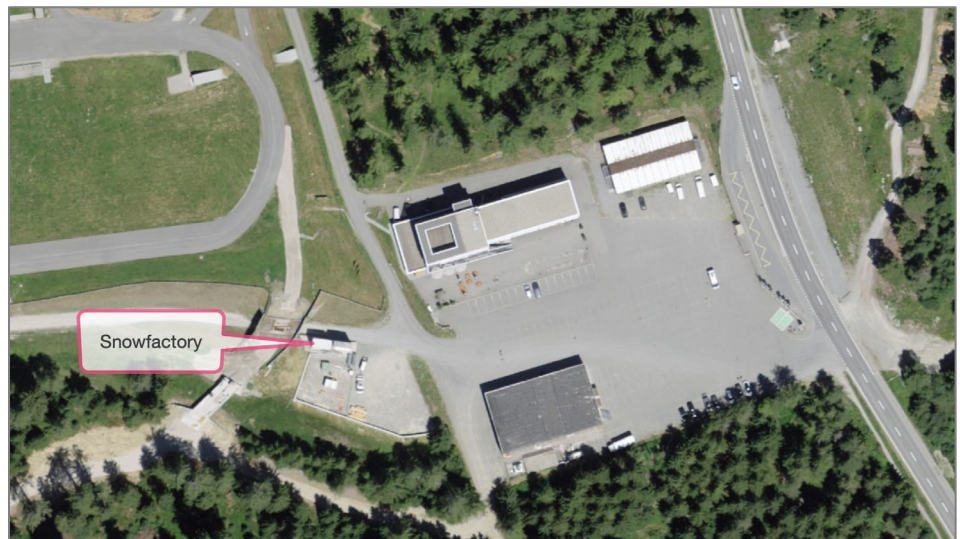


Abbildung 6: Parkplatz mit Snowfactory

4.4 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Wasser liegt der Standort Foppa teilweise in der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung) und teilweise gelb-weiss gestreift (Restgefährdung). Die Gefährdung rührt vom Val Runcalatsch her. In den letzten Monaten fanden aufwendige Arbeiten statt, um die Gefährdung, die von diesem Einzugsgebiet ausgeht, zu reduzieren. So wurde entlang des Gerinnes (zwischen Gerinne und Kantonsstrasse) ein Damm errichtet, um ein Ausbrechen auf die Kantonsstrasse zu verhindern. Auf dem Damm wurde die Forststrasse angelegt. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Sobald der neue Plan der Gefahrenkommission nach Massnahmen vorliegt, werden die aktuellen Gefahrenzonen rot und blau in den Zonenplan überführt.

Gelb oder gelb-weiss gestreift werden im Zonenplan nicht dargestellt. Soweit die Gefährdung vom Einzugsgebiet des Val Runcalatsch ausgeht, wird sich dadurch die Situation für den Parkplatz Foppa ebenfalls verbessern.

Sollte jedoch ein Teil der Gefährdung von der weiter nördlich gelegenen Bova Gronda herrühren, so bleibt diese bestehen. Insbesondere zu achten ist darauf, dass im Ereignisfall kein Wasser in die Tiefgarage, deren Einfahrt im Bereich der heutigen Zufahrt vorgesehen ist, eindringen kann. Durch den Beizug eines Naturgefahrenspezialisten kann bei der Konzeptionierung der Zufahrt eine gute Lösung gefunden werden, mit welcher das Risiko minimiert werden kann.

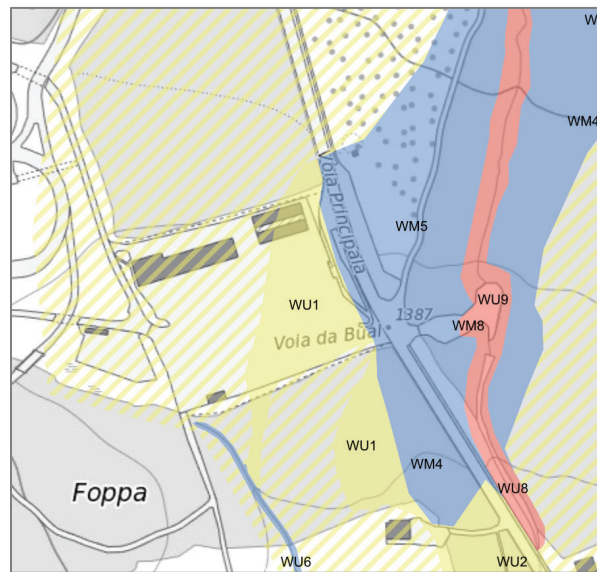


Abbildung 7: Gefahrenkarte Wasser mit Angabe der Matrixfelder

4.5 Zersiedelung

Die geplante neue Anlage wird auf dem bestehenden Parkplatz zu liegen kommen. Es muss kein Land zusätzlich eingezont werden. Die heute offene Parkierung auf einer Fläche von rund 4'000m² wird unterirdisch angeordnet und das Areal kann aufgewertet werden.

4.6 Boden

Das Areal ist vollständig versiegelt. Mit der Erstellung der Tiefgarage wird der Aushub von Erdmaterial erfolgen. Von den Tiefbauarbeiten sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Es liegt zum heutigen Zeitpunkt noch keine Massenbilanz vor, es ist aber damit zu rechnen, dass Material abgeführt werden muss. Bei den geplanten Aushubarbeiten ist mit geringen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen, da auf dem Areal bereits verschiedentlich Tiefbauarbeiten stattgefunden haben und zahlreiche Werkleitungen verlegt sind.

4.7 Grundwasser

Das ganze Areal befindet sich in einem grossflächigen Gewässerschutzbereich A_u.

In Gewässerschutzbereich A_u dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörden können Ausnahmen bewilligen, sofern der Nachweis erbracht wird, dass durch die Anlage der Grundwasserdurchfluss um maximal 10% vermindert wird. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt 4m unter Terrain.

Die geplante Tiefgarage ragt mit einem Untergeschoss ca. 3 m tief in den Untergrund. Diese würde nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel ragen. Bei einer zweigeschossigen Tiefgarage würde der Grundwasserspiegel um weniger als 10% vermindert. Detaillierte Abklärungen dazu erfolgen im Rahmen des Baugesuchs. Zu diesem Zeitpunkt wird auch klar sein, ob eine ein- oder zweigeschossige Tiefgarage geplant wird.

Weitere Ausführungen sind dem Umwelt- und Verkehrsbericht vom 1. Oktober 2026 und dem Bericht «Geologische Baugrundabklärungen» zu entnehmen.

4.8 Landwirtschaft

Das Areal gehört nicht der landwirtschaftlichen Nutzfläche an und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Es ist vollständig versiegelt, teilweise bebaut und als Parkplatz genutzt.

4.9 Natur und Landschaft

Das Vorhaben tangiert keine kantonalen Landschafts- oder Naturschutzinventare oder Wildtierschutzkorridore. Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

4.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Im Areal liegt eine bestehende Trafostation und mehrere Verteilkkabinen. An diesen wird festgehalten. Allenfalls werden sie in das Projekt integriert. Jedenfalls sind diese Anlagen so auszugestalten, dass die Grenzwerte eingehalten sind.

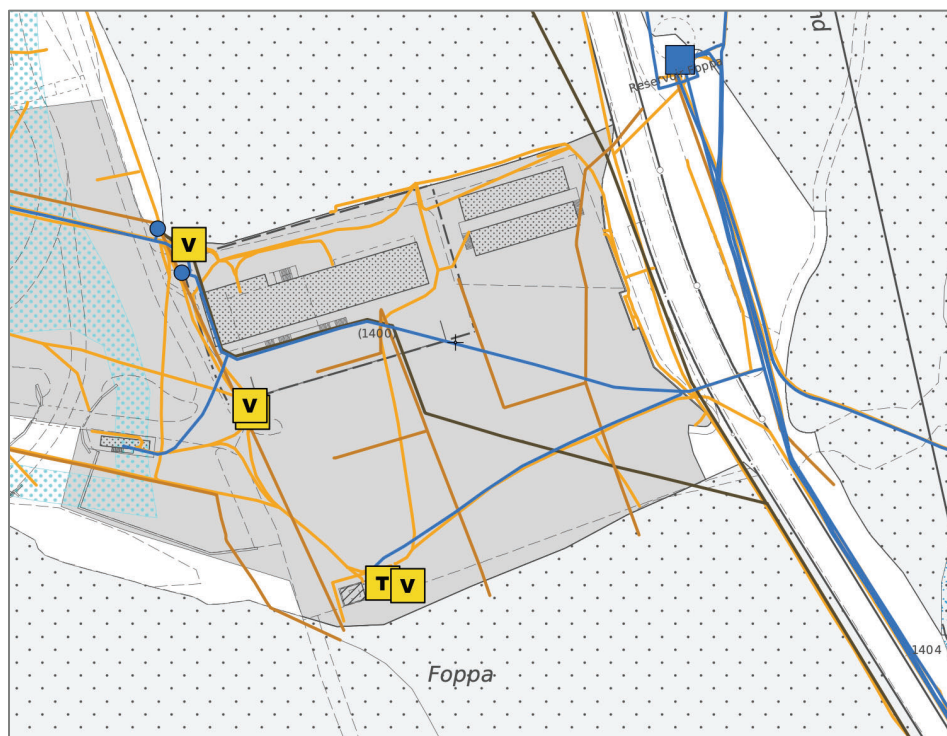


Abbildung 8: Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

4.11 Ortsbild

Die Lage des Areals, von zwei Seiten von Wald abgeschlossen und direkt an der kantonalen Hauptstrasse liegend, kann bebaut werden, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung für das Ortsbild entsteht. Die Einsehbarkeit einer Bebauung ist sehr eingeschränkt. Die Topographie begünstigt ebenfalls eine gute Eingliederung.

Gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat das Dorf Lantsch / Lenz regionale Bedeutung. Das Gebiet nördlich des Dorfes ist im ISOS nicht erfasst.

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist nördlich des Areals östlich der kantonalen Hauptstrasse einzig ein kurzer Wegabschnitt im Bereich der Kapelle Son Tgaschang bezeichnet. Dieser wird durch das Vorhaben nicht tangiert.



Abbildung 9: Drohnenaufnahme vom 8. Mai 2023 (Quelle: Emanuel Sulser, MÜM)

4.12 Wald

Das Areal wird von zwei Seiten von Wald abgeschlossen. Wald ist direkt nicht betroffen. Zu berücksichtigen ist der Waldabstand, der bereits heute mittels Waldabstandslinie markiert ist. Diese Festlegung wird beibehalten.

4.13 Luftreinhaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zustimmung des ANU zur Parkierung als Anlage, die erhebliche Luftverunreinigungen verursacht, einzuholen. Die Zustimmung ist von der Bauherrschaft den Baugesuchunterlagen beizulegen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem ANU wird sichergestellt.

4.14 Licht

Für allfällige Anlagen- und Aussenbeleuchtungen ist die Vollzugshilfe Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU zu berücksichtigen

4.15 Bauabfälle

Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach Art. 16 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) i. V. m. Art. 39 KUSG und Art. 16 KUSV. Demnach ist ab einer anfallenden Menge von 200 m³ oder bei Bauabfällen mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen die Einreichung einer Entsorgungserklärung für Bauabfälle (www.anu.gr.ch/bauabfaelle) an die für die Baubewilligung zuständige Behörde erforderlich.

Das anfallende Material (Abbruch und Aushub) muss fachgerecht entsorgt werden. Dafür ist im Rahmen des Baugesuches ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Konzeptes werden die anfallenden Materialien erfasst, klassifiziert und der entsprechende Entsorgungs- oder Wiederverwertungsweg definiert.

4.16 Siedlungsentwässerung

Gemäss Generellem Entwässerungsplan Lantsch / Lenz und Leitungskataster besteht im Projektbereich ein Trennsystem mit Ableitung. Dieses wird auch mit der Weiterentwicklung der Anlage beibehalten. Für Details der Liegenschaftsentwässerung ist die entsprechende Norm zu SN592000 zu berücksichtigen. Für die Kontrolle ist die Gemeinde zuständig.

4.17 Verkehrstechnik

4.17.1 Tiefgaragenzufahrt

Im beiliegenden Kurzbericht vom 21. August 2026 wurde geprüft, ob die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu nah an der Voia Principala liegt.

Die geplante Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt wird gemäss den einschlägigen VSS-Normen dimensioniert. Die erforderlichen Sichtfelder werden bei der heute signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h eingehalten. Die Anhaltesichtweite von rund 90 m zur frühzeitigen Erkennung eines am Knoten linksabbiegenden Fahrzeugs ist aufgrund der geradlinigen Streckenführung ebenfalls gewährleistet. Die Tiefgaragenzufahrt soll gemäss Norm rund 20 m von der Kantonsstrasse abgesetzt werden. Dadurch können sich vor der Tiefgaragenrampe rund drei Fahrzeuge aufstellen, ohne den Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse zu beeinträchtigen.

4.17.2 Abbiegespur

Die verkehrstechnische Untersuchung im beiliegenden Kurzbericht vom 21. August 2026 zeigt, dass die Zu- und Wegfahrten des geplanten Leistungszentrums mehrheitlich ausserhalb der üblichen Morgen- und Abendspitzenstunden stattfinden. Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde dennoch vorsorglich ein Szenario mit erhöhtem Verkehrsaufkommen des Leistungszentrums untersucht. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass der Knoten an der Voia Principala auch unter diesen Bedingungen über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt und die Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Die Wartezeit des kritischen Linksabbiegestroms aus Richtung Lantsch/Lenz beträgt lediglich drei Sekunden. Eine relevante Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse ist somit nicht zu erwarten.

4.17.3 Bushaltestellen

Die Bushaltestelle Biathlon Arena erfüllt in beide Fahrtrichtungen die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) barrierefrei. Der entsprechende Bericht zum Nachweis der Verhältnismässigkeit liegt mit Datum vom 29. Mai 2019 vor. Im Bericht ist zur Haltestelle was folgt ausgeführt:

«Aufgrund der fehlenden Passagierfrequenzen ist in der Tabelle ein Wert von 2.8 Nutzenpunkten eingetragen. Allerdings wurde die Ausstellbucht bei der Biathlon Arena im Jahr 2017 direkt auf die neue Norm ausgebaut. Der Randabschluss wurde mit einem Kasseler Sonderbordstein mit Anschlag 16 cm ausgeführt.»

Die Haltestelle erfüllt somit die Anforderungen an das BehiG, was auch so beibehalten wird.

4.17.4 Geschwindigkeitsanpassung

Wie im beiliegenden Kurzbericht vom 21. August 2026 nachgewiesen werden konnte, kann die erforderliche Anhaltesichtweite auf der Voia Principala bei 80km/h nach Norm gewährleistet werden. Der Streckenverlauf weist keine Kurven auf, sodass die Sicht auf den kritischen Linksabbiegestrom bei der Grundstückszufahrt vollumfänglich gegeben ist. Dementsprechend ist aufgrund der Sichtweite resp. der Verkehrssicherheit keine separate Linksabbiegespur notwendig.

5 Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob sich die geplanten baulichen Vorhaben für den Ausbau der Biathlonarena Bual mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lassen, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Standortgebundenheit	national	Die etablierte Biathlonanlage bildet den Kern für die Weiterentwicklung, bei der es auch darum geht, diese Infrastruktur besser nutzen zu können und Synergien entstehen zu lassen. Ein anderer Standort würde diesen Zusammenhang nicht aufweisen.
Zersiedelung	national	Die für die Weiterentwicklung vorgesehene Fläche liegt vollumfänglich in der Bauzone und ist heute vollständig versiegelt. Es werden keine

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
		Flächen neu beansprucht. Die Parkierung wird unterirdisch angeordnet.
Lärm	national	Bezüglich der Lärmbelastung durch Strassenverkehrslärm ist der Immissionsgrenzwert ab einer Distanz von 25m ab Strassenachse eingehalten. Bei der Tiefgarageneinfahrt muss die Horizontaldistanz zwischen der Öffnung und dem nächstgelegenen Fenster zu einem lärmempfindlichen Raum 3m betragen. Der Lärmschutznachweis wird im Baubewilligungsverfahren erbracht. Die Snowfactory wird spätestens mit dem Bau der neuen Anlage zurückgebaut.
Schutz vor Naturgefahren	national	Das Areal liegt ausserhalb der Gefahrenzonen blau und rot. Um der verbleibenden Gefährdung (gelb und gelb-weiss gestreift) begegnen zu können, ist bei der Ausarbeitung des Bauprojekts beispielsweise darauf zu achten, dass die Tiefgarageneinfahrt von der Fliessrichtung abgewandt angeordnet wird.
Grundwasser, Gewässerschutz	national	Aufgrund der vorgenommenen Baugrundabklärungen kann davon ausgegangen werden, dass die Tiefgarage nicht in den mittleren Grundwasserspiegel ragt.
Leistungssport	national	Dank dem Ausbau der Anlage und der Erweiterung des Angebots können die Voraussetzungen für den Trainings- und Wettkampfbetrieb aller Stufen markant verbessert werden.
Tourismus	regional	Nebst dem Leistungssportler kann das Angebot auch von Hobby- und Breitensportlern genutzt werden. Dadurch wird das Angebot in der Tourismusregion Lenzerheide erweitert und gezielt ergänzt.
Landwirtschaft	kantonal	Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Zufahrt zu den Gütern und zur Alp bleibt in der Bau- und Betriebsphase sichergestellt.
Natur und Landschaft	Keine Einträge	Das Vorhaben tangiert keine kantonalen Landschafts- oder Naturschutzinventare oder Wildtierschutzkorridore. Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht erkennbar.
Nichtionisierende Strahlung	National	Es befinden sich keine Hochspannungsleitungen im Projektgebiet. Die bestehende Trafostation befindet sich im Versorgungsgebäude und ist gut abgeschirmt. Falls diese verlegt werden muss, so ist im Plangenehmigungsverfahren die Einhaltung des Grenzwerts nach NIS-Verordnung aufzuzeigen.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Ortsbild, IVS	Regional	Das Projektgebiet befindet sich ausserhalb der im ISOS erwähnten Ortsbildteile. Auch verläuft kein im IVS enthaltener Wegabschnitt durch das Projektgebiet.
Wald	national	Bezüglich Wald werden die Mindestabstände eingehalten oder mittels Waldabstandslinien gesichert.

Tabelle 5: Interessenabwägung

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Insgesamt kann aus den ermittelten und bewerteten Belangen abgeleitet werden, dass es sich um ein im öffentlichen Interesse liegendes und sorgfältig geplantes Vorhaben handelt, bei dem die übergeordneten sowie regionalen oder lokalen Interessen optimal berücksichtigt werden. Die noch zu klärenden Fragen bezüglich Lärm lassen sich stufengerecht im Baubewilligungsverfahren klären. Es bestehen keine Interessen, die dem Vorhaben entgegenstünden.

6 Umsetzung in der Ortsplanung

Um die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung bzw. die Ergänzung der Biathlonarena zu schaffen, sind geringfügige Anpassungen am Baugesetz sowie an den Arealplanvorschriften vorzunehmen. Am Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, am Generellen Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung sind keine Änderungen vorzunehmen.

6.1 Teilrevision Baugesetz

Die Revision des Baugesetzes baut auf der von der Gemeindeversammlung am 27. August 2024 beschlossenen Fassung auf. Das Genehmigungsverfahren ist aktuell am Laufen.

Art.	Bezeichnung	Regelung
22	Zonenschema	Der Spezialzone Bual werden ziffernmässige Werte zugewiesen. Diese gelten dort, wo im rechtskräftigen Arealplan keine Festlegungen getroffen worden sind, also auf dem gesamten Gelände des Parkplatzes Foppa, des Nordic Houses und des Quadrins. Da die Gesamt- und Fassadenhöhen ab dem natürlichen Terrain (bzw. ab dem abgegrabenen Terrain) gemessen wird und zu erwarten ist, dass das Niveau OK

Art.	Bezeichnung	Regelung
		Tiefgarage deutlich über dem gewachsenen Terrain zu liegen kommt (geplant ist, das OK neues Terrain auf das Niveau der Bushaltestelle zu legen), wird in der Höhenbestimmung entsprechend eine Reserve vorgesehen.
37	Spezialzone Bual Abs. 1	In Abs. 1 wird bei der Zweckbestimmung ein Vorbehalt auf Abs. 1 ^{bis} und Abs. 1 ^{ter} vorgenommen. Nebst der engen Umschreibung in Abs. 1 sind auch die in Abs. 1 ^{bis} und Abs. 1 ^{ter} aufgezählten Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig. Zudem wird ein Einschub gemacht zur Zweckbestimmung der sportlichen Aktivitäten. Ausdrücklich werden in Klammer Breiten und Leistungssport genannt.
	Abs. 1 ^{bis}	Neu wird in Abs. 1 ^{bis} die Zulässigkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben und touristisch bewirtschafteten Wohnungen geregelt. Dabei ist der Fokus darauf zu legen, dass die Bauten primär sportlichen Zwecken und sekundär übrigen touristischen Zwecken zur Verfügung stehen.
	Abs. 1 ^{ter}	Abs. 1 ^{ter} gehörte bis anhin zu Abs. 1, wird nun der besseren Lesbarkeit halber in einen eigenen Absatz verschoben.
	Abs. 2	In Abs. 2 wird geregelt, dass weder Erstwohnungen noch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zulässig sind. Damit ist auch die Erstellung von Personalwohnungen ausgeschlossen.
	Abs. 3	Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens. Für dieses spannt das Zonenschema die Eckwerte auf. Wenn Bauvorhaben über die Werte des Zonenschemas hinausgehen, besteht eine Arealplanpflicht. Gemäss Art. 26 BauG kann bei Gebäuden, die in der Höhe (min. 1.5m) oder Lage (min. 3.00m) gestaffelt sind, die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt werden. Für die Spezialzone Bual wird zudem festgelegt, dass bei Gebäuden, die in der Lage um min. 3.00m gestaffelt sind, die Gebäudelänge und Gebäudebreite für jeden

Art.	Bezeichnung	Regelung
		Gebäudeteil separat ermittelt werden. Diese Regelung gilt nur für Bauten in der Spezialzone Bual, wogegen die Regelung in Art. 26 BauG im ganzen Gemeindegebiet gilt.
	Abs. 4	Die Festlegungen im Arealplan 1:2'000 wie der Baubereich für den unterirdischen Bau im Stadion oder die Personenverbindungen in den Stadionbereich bleiben in Kraft. Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Rahmen dieser Festlegungen ist zulässig, ohne dass dazu ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt werden muss.

Tabelle 6: Änderungen Baugesetz

6.2 Verhältnis zum Generellen Erschliessungsplan

Gemäss Generellem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 vom 27. August 2024 bestehen im aktuell als Parkplatz genutzten Bereich zahlreiche Leitungen: Wasser, Abwasser, Meteorwasser und Niederspannung. Ausserdem bestehen Verteilkkabinen und eine Trafostation.

Wird der Parkplatz wie vorliegend beschrieben überbaut und genutzt, bedeutet dies, dass die Leitungen zu einem grossen Teil neu angelegt oder in das Projekt integriert werden müssen. Dabei wird sichergestellt, dass die Funktionen aufrechterhalten und die Leitungen wieder fachgerecht erstellt werden. Die Linienführungen werden aber gezwungenermassen von den Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 abweichen. Insofern kommt diesen Festlegungen ein konzeptioneller oder wie es der Planname sagt genereller Charakter zu.

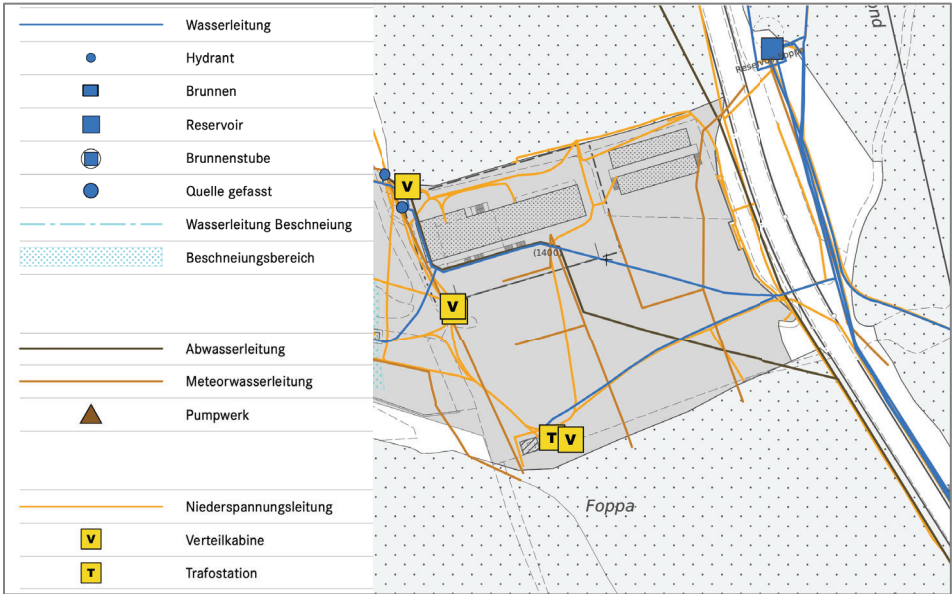


Abbildung 10: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

6.3 Teilrevision Arealplanvorschriften

Auch die Arealplanvorschriften werden einer kleinen Revision unterzogen. Dabei werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Art.	Bezeichnung	Regelung
3	Bestandteile des Arealplans	Hier wird auf den vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht als informativer, nicht verbindlicher Bestandteil verwiesen und das Datum aktualisiert.
4	Verbindlichkeit	Der Vollständigkeit halber wird ergänzt, dass der Arealplan auch für Baurechtsnehmer verbindlich ist.
5	Baubereich	Art. 5 APV bezieht sich nur auf den unterirdischen Baubereich gemäss Arealplan 1:2'000. Der Verdeutlichung halber wird bei Absatz 2, 3 und 4 die Ergänzung «innerhalb Baubereich» vorgenommen.
6	Gestaltung	Konsequenterweise wird die Marginale ergänzt «...der Bauten innerhalb des Baubereichs»
7	Ausserhalb des Baubereichs	In Abs. 1 wird geregelt, dass Bauvorhaben ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden können, wenn sie der gültigen Grundordnung entsprechen und vorgängig ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt worden ist. Ohne ein solches können Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie geringe Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben.

Art.	Bezeichnung	Regelung
		Neu wird Abs. 2 hinzugefügt, in dem auf das nach Art. 4 ZWV erforderliche Betriebskonzept hingewiesen wird und dass darin der funktionale Zusammenhang des strukturierten Beherbergungsbetriebs. Zum Breiten- und Leistungssport aufgezeigt werden muss.
8	Erschliessung	In Abs. 1 wird die Umschreibung der Festlegung «Erschliessung Fussgänger unterirdisch» derart umformuliert, dass nicht mehr die Verbindung mit dem Nordic House besteht, sondern es darum geht, in den Innenraum des Stadions zu gelangen, was vor allem im Eventfall von Bedeutung sein wird.

Tabelle 7: Änderungen Arealplanvorschriften

Am Arealplan 1:2'000 erfolgen keine Änderungen, dieser bleibt uneingeschränkt in Kraft.

6.4 Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Vorher können Änderungen nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Man bezeichnet dies auch als Planbeständigkeit. Sie begründet sich durch die Rechtssicherheit, das heisst durch das Recht der Betroffenen, dass ein Plan nach seiner Genehmigung für eine gewisse Zeit bestehen bleibt und nicht gleich wieder geändert werden kann.

Für die Beurteilung der Planbeständigkeit sind hauptsächlich folgende Kriterien wichtig:

- Das Alter des betreffenden Plans (Genehmigungsdatum des Regierungsbeschlusses).
- Nachweis, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung (erheblich) geändert haben.
- Die Auswirkungen, die eine Planänderung haben würde.

Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, je jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken. Je jünger der Plan ist, desto höher liegt die Schwelle für eine Planänderung. Die Planbeständigkeit gilt für alle Arten von Nutzungsplänen.

Im vorliegenden Fall werden Änderungen an der projektbezogenen Planung Biathlonarena Bual vorgenommen, die von der Gemeindeversammlung am 26. September 2022 beschlossen und von der Regierung am 28. Februar 2023 genehmigt

worden ist. Die Planung wurde im Hinblick auf die Biathlon-WM 2025 erarbeitet, jedoch nicht umgesetzt. An der WM wurde mit temporären Bauten gearbeitet. Für die Weiterentwicklung des Areals zeigt es sich, dass konzeptionell andere Regelungen getroffen werden müssen, um eine hochwertige Gesamtanlage für die Zukunft zu errichten. Dabei werden die Planwerke nicht angetastet. Die Änderungen erfolgen einzig am Baugesetz sowie an den Arealplanvorschriften. Die zonenmässige räumliche Ausdehnung wird also nicht verändert.

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich durch das Nichtstellen der für die Biathlon-WM gedachten Anlagen die Verhältnisse seit der Genehmigung der Planung erheblich geändert haben. Zudem sind die Auswirkungen minim, da an den Plänen keine Änderungen vorgenommen werden. Einzig Baugesetz und Arealplanvorschriften erfahren minime Änderungen.

7 Folgeplanung

Der am 28. Februar 2023 mit Beschluss Nr. 176 genehmigte Arealplan 1:2'000 wird nicht verändert und bleibt in Kraft. An den Arealplanvorschriften werden geringfügige Anpassungen vorgenommen. So bleibt der unterirdische Baubereich im Stadion bestehen. In diesem Bereich ist die Erstellung von oberirdischen Bauten nicht zulässig. Eine Änderung des Arealplans 1:2'000 ist aktuell nicht angezeigt.

Chur, 12. Oktober 2026

Stauffer & Studach Raumentwicklung / Ca