



Sitzung vom

28. Februar 2023

Mitgeteilt den

1. März 2023

Protokoll Nr.

176/2023

Gemeinde Lantsch/Lenz

OP-Teilrevision "Biathlonzentrum Bual"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lantsch/Lenz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. September 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 11e, 11f, 12, 15 und 30b)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual

Weiter beschloss der Vorstand der Gemeinde **Lantsch/Lenz** anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2022 eine Arealplanung, bestehend aus den Arealplanvorschriften und dem Arealplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual.

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Lantsch/Lenz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 3. Oktober 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Umweltbericht zum Ausbau der Biathlon Arena für die Weltmeisterschaft 2025 vom 23. September 2022
- Plan 1:1100 Vorstudie vom 15. Juli 2022

- Bericht Entwicklungsvorstellungen vom 23. Dezember 2021
- Bericht Nachhaltigkeit vom 28. Juli 2022
- Lärmschutznachweis Biathlon-Arena (Schiessbetrieb) vom 6. Dezember 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. Juni 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. September 2022 und des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 28. September 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 7. Oktober 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Das Biathlonzentrum Bual gehört zu den Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK). Seit der Eröffnung des Biathlonzentrums Bual 2013 fanden diverse grosse Sportveranstaltungen statt, darunter mehrmals die FIS Tour de Ski (Langlauf Weltcup) mit europaweiter Ausstrahlung. Im Oktober 2017 wurde dem Biathlonzentrum Bual von der Internationalen Biathlon Union (IBU) die A-Lizenz erteilt. Damit wurden die verbandsrechtlichen Voraussetzungen für internationale Elite-Wettkämpfe erfüllt. Der erste Biathlon-Weltcup findet im Dezember 2023 statt. Damit die Infrastruktur-Anforderungen der IBU für diese Elite-Wettkämpfe erfüllt werden können und damit ein rentabler Betrieb der Anlage sichergestellt werden kann, wurde bereits eine Teilrevision der Ortsplanung "Biathlon Arena Lenzerheide 2018" durchgeführt (Regierungsbeschluss vom 17. März 2020, Prot. Nr. 216/2020).

Am Weltkongress der IBU am 14. November 2020 wurde der Biathlon Arena Lenzerheide AG der Zuschlag für die Austragung der Biathlon-Weltmeisterschaft im 2025 im Biathlonzentrum Bual erteilt. Der mehrtätige Anlass sprengt die Dimensionen eines

Weltcup-Rennens in jeder Hinsicht. Die bereits vorgenommenen Anpassungen am Biathlonzentrum Bual bilden eine gute Grundlage, reichen jedoch nicht aus, um alle Anforderungen zu erfüllen. Aus diesem Grund ist im Hinblick auf die Biathlon WM 2025 eine weitere Teilrevision der Ortsplanung notwendig.

Das Nordic House, der Parkplatz und die Snowfactory liegen heute in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die übrigen Bauten und Anlagen des Biathlonzentrums Bual befinden sich in der Landwirtschaftszone oder in der Zone übriges Gemeindegebiet. Die bestehende ZöBA soll in eine Spezialzone Bual umgezont und gegen Westen in den Bereich des Stadions um ca. 10 044 m² erweitert werden. Weiter soll die Spezialzone Bual entlang des bestehenden Waldrandes mit einer Waldabstandslinie ergänzt werden. Diese Um- und Einzonung der Spezialzone Bual sowie der Festlegung der Waldabstandslinien werden im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual dargestellt. Zudem ist eine Anpassung des kommunalen Baugesetzes erforderlich. Es soll insbesondere mit Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (Art. 11e und Art. 11f BauG) und mit Zonenbestimmungen der neuen Spezialzone Bual (Art. 30b BauG) ergänzt werden.

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual soll die Führung des Langsamverkehrs (Radweg, Fuss- und Wanderweg, Winterwanderweg) sowie des Land- und Forstwirtschaftswegs auf die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Mit dem Arealplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual und den dazugehörenden Arealplanvorschriften soll die Nutzung, das Nutzungsmass und die Erschliessung der Spezialzone Bual geregelt werden. Mit diesen Instrumenten sollen die Voraussetzungen für einen Neubau mit einer Nutzfläche von ca. 2000 m² geschaffen werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem

die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Lantsch/Lenz mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000), insbesondere mit den Anpassungen im Bereich Siedlung (KRIP-S, am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt) übereinstimmt.

2. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2, haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S S. 5.1 – 10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Im KRL, Stand 25. Februar 2020 (definitive Version), liegt das Biathlonzentrum Bual vollständig in einem Gebiet mit dem "Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit". In diesen Gebieten sollen die bestehenden Sport- und Freizeitangebote wo nötig ausgebaut und optimiert werden. Dazu sind die projektbezogenen raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Angebote weiterentwickeln zu können. Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung des Biathlonzentrums Bual hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden.

3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2 – 3). Demgegenüber bedingen während der gleichen Planungsperiode in derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Vorliegend geht es um eine Erweiterung des Siedlungsgebiets. Die Limite für das Erfordernis einer Richtplananpassung wird jedoch nicht überschritten. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim ARE anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

4. Regionale Richtplanung Albula

Die Region Albula ist derzeit dabei, das regionale Raumkonzept zu erarbeiten. Dieses soll als Grundlage für den regionalen Richtplan verwendet werden. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung widerspricht dem Entwurf des regionalen Raumkonzepts nicht. Zudem ist eine Abstimmung mit dem regionalen Richtplan nicht erforderlich, da das Biathlonzentrum Bual ausschliesslich auf Territorium der Gemeinde Lantsch/Lenz errichtet wurde und deswegen diesbezüglich kein überkommunaler Koordinationsbedarf besteht.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Teilrevision der Ortsplanung "Biathlonzentrum Bual" in Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplan-konform erweist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Art. 11e – Massgebende Vorschriften

Die neuen Regelungen über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden. Für diese Regelung hat sich die Gemeinde auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vom 13. November 2020 gestützt und die massgebenden Vorschriften in Art. 11e des Baugesetzes aufgenommen.

2. Art. 11f – Höhe der Abgabe

Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe hat sich die Gemeinde Lantsch/Lenz an die Mindestanforderungen des neuen KRG orientiert.

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19I Abs. 2 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Dies hat grundsätzlich zur Konsequenz, dass eine Gemeinde, welche in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 % senkt, dem Kanton dennoch den gesetzlichen Mehrwertabgabbeertrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten hat. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Diese Praxis ist darin begründet, dass die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % andernfalls dem Kanton mehr abliefern müsste als sie von den Grundeigentümerschaften erhoben hat. Dies wäre mit dem Normzweck von Art. 19I Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist, nicht vereinbar.

Der neue Art. 11f Abs. 1 lit. b BauG sieht vor, dass die Baubehörde den Abgabesatz auf 20 % reduzieren kann. Im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit wird der Gemeinde empfohlen, Richtlinien mit Kriterien für den Entscheid über die Senkung im Einzelfall zu erlassen.

Im Übrigen gibt die von der Gemeinde Lantsch/Lenz am 26. September 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 11e, 11f, 12, 15 und 30b) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual**1. Mehrwertabschöpfung**

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 (Datum des Inkrafttretens der Teilrevision des KRG) beschlossen wurden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht, wobei sich diese nach den neuen Bestimmungen in Art. 19i bis Art. 19u KRG zu richten hat. Der Abgabe unterliegen grundsätzlich Mehrwerte aus der dauerhaften Zuweisung des Bodens zu einer Bauzone. Der Tatbestand der Einzonung (Art. 19j Abs. 1 KRG) ist bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bei den folgenden zwei Parzellen gegeben:

Parz.- Nr.	Zone bisher	Zone neu	Eingezonte Fläche
704	Landwirtschaftszone	Spezialzone Bual	9433 m ²
704	Zone übriges Gemeindegebiet	Spezialzone Bual	568 m ²
1403	Landwirtschaftszone	Spezialzone Bual	25 m ²
1403	Zone übriges Gemeindegebiet	Spezialzone Bual	14 m ²

Die Gemeinde kam der Empfehlung des ARE gemäss Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2022 nach und wandte die Vollzugshilfe "Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen, PMB3" an. Auf Grundlage dieser Parzellenliste wurde beim Amt für Immobilienbewertung für die Parzellen Nrn. 704 und 1403 ein Bewertungsgutachten eingeholt. Aufgrund des Gutachtens des AIB vom 14. November 2022 kann die Einzonung auf der Parzelle Nr. 704 nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1403 im Halte von ca. 39 m² ist angesichts eines Mehrwerts von weniger als Fr. 20 000.– nicht abgabepflichtig (Art. 19i Abs. 6 KRG).

2. Natur- und Landschaftsschutz

Das überarbeitete Konzept wurde bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes stark optimiert. Das Vorhaben tangiert keine inventarisierten und/oder kartierten Biotope und mit grosser Wahrscheinlichkeit auch keine seltenen Arten. Durch den Verzicht auf neue oberirdische Bauten und Anlagenänderungen in bescheidenem Ausmass kann dem Umweltbericht beigeprüft werden, wonach das landschaftliche Schonungsgebot aus Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) voraussichtlich eingehalten werden kann.

2.1 Schneemanagement

Für das Schneemanagement wird eine definitive Lösung gesucht. Der Gemeinde wird dabei ein Standort empfohlen, bei welchem schon heute kein Oberboden und keine Vegetation mehr vorhanden sind.

2.2 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Gemäss PMB strebt die Biathlon Arena Lenzerheide AG eine enge Zusammenarbeit mit der Organisation Parc Ela an. Dies wird begrüsst, zumal die Bündner Pärke über ein Beurteilungswerkzeug verfügen, das speziell für die Bündner Pärke weiterentwickelt worden ist. Es wird der Gemeinde empfohlen, im Benehmen mit der Projektträgerschaft diese Organisation mit einer Nachhaltigkeitsbeurteilung zu beauftragen.

3. Lärmschutz

3.1 Ausscheidung neuer Bauzonen

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung, LSV; SR 814.41). Auf der neu einzuzonenden Fläche ist die Errichtung eines zur Biathlon Arena zugehörigen Betriebsgebäudes (Medien, Seminar, Technik, Lager usw.) ohne Wohn- oder Hotelnutzung geplant. Die Einzonung erfolgt abseits der Kantonsstrasse. Bezüglich Schiesslärm, Snowfactory, Beschneigung usw. wird die neue Einzonung für das Betriebsgebäude (Betriebsräume) nicht weiter beurteilt. Die bestehende Fläche als auch die einzuzonende Fläche wird neu der Spezialzone Bual mit Empfindlichkeitsstufe ES III zu-

geordnet. Die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV werden damit erfüllt. Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV) wird als sachgerecht erachtet.

3.2 Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV)

Bei der Biathlon Arena mit den bereits errichteten Anlagen (Schiessanlage, Parkierung, Snowfactory, Beschneigung, Schneemanagement usw.) sowie den geplanten Anlagen (neues Betriebsgebäude, temporäre Infrastrukturen Veranstaltungen) handelt es sich im Sinne der Lärmschutzgesetzgebung um eine neue ortsfeste Anlage bzw. neue ortsfeste Anlageteile. Es kommt somit Art. 7 LSV zur Anwendung. Prioritär müssen die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In jedem Fall dürfen jedoch infolge Betriebs der Anlage bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang der LSV nicht überschritten werden.

3.2.1 Schiessanlage

Mit der Entwicklung der Biathlon Arena geht ein intensivierter Schiessbetrieb mit höherer Lärmbelastung einher. Gegenüber dem ehemals bewilligten Schiessbetrieb (vgl. Verfügung des ARE für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vom 5. Oktober 2012, BAB-Nr. 2012-0322) weist die Schiessanlage aktuell und zukünftig gemäss Lärmschutznachweis Biathlon Arena (Schiessbetrieb) vom 6. Dezember 2022 einen wesentlich intensiveren durchschnittlichen jährlichen Betrieb auf (Schiesshalbtage D und Schusszahlen M):

- Betrieb bewilligt: Schiesshalbtage Werktag 5 Dw und Sonntag 5 Ds /
Schüsse 16 000
- Betrieb neu: Schiesshalbtage Werktag 100 Dw und Sonntag 14 Ds /
Schüsse 237 500

Für den aktuellen durchschnittlich jährlichen Betrieb ergibt sich gemäss Berechnungsweise nach Anhang 7 LSV eine Pegelkorrektur (K) von -6.3.

Gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV gewährt die Vollzugsbehörde Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Biathlon Arena ist im Katalog der Sportanlagen von nationaler Bedeutung (Stand 1. Mai 2022) aufgenommen (NASAK). Somit werden die Voraussetzungen zur Erteilung von Erleichterungen nach Art. 7 Abs. 2 LSV bis zum Immissionsgrenzwert als erfüllt betrachtet. Erleichterungen über den Immissionsgrenzwert hinaus (Art. 10 Abs. 1 LSV) können nur bei öffentlichen oder konzessionierten ortsfesten Anlagen erteilt werden. Gemäss Anhang 7 LSV gelten zivile Schiessanlagen als öffentlich, soweit auf diesen Schiessübungen nach den Art. 62 und 63 des Bundesgesetzes über die Armee und die Militärverwaltung (Militärgesetzes, MG; SR 510.10) durchgeführt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Bei der geplanten Indoorschiessanlage in einem geschlossenen Raum ist davon auszugehen, dass diese bei geeigneter Planung der Anlage zu keinen relevanten Lärmimmissionen führt, sofern während der Schiessübungen allfällige Fassadenöffnungen geschlossen bleiben. Für die Bauschalldämmung gegenüber benachbarten Räumen im gleichen Gebäude gelten die Anforderungen der Norm SIA 181:2020 "Schallschutz im Hochbau".

A. Ferienhaus auf der Parzelle Nr. 703 (Assek Nr. 50B)

Für das Ferienhaus mit lärmempfindlichen Räumen im Bereich der Schiessanlage ergibt sich gemäss Lärmschutznachweis Biathlon Arena (Schiessbetrieb) vom 6. Dezember 2022 basierend auf den mit SonArms berechneten Einzelschusspegeln (L) und der Pegelkorrektur (K) nach Anhang 7 LSV folgender Beurteilungspegel (Lr):

$$L_r = L + K = 70.7 - 6.3 = 64.4 \text{ dBA} > \text{PW ES III} = 60 \text{ dBA}$$

Beim Ferienhaus (Assek. Nr. 50B) ist unter Berücksichtigung von gewährten Erleichterungen der Immissionsgrenzwert der ES III gemäss Anhang 7 LSV (Lärm ziviler Schiessanlagen) jederzeit einzuhalten. Die Gemeinde hat gestützt auf Art. 20 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG; BR 820.100) zu prüfen, dass die Betriebsdaten, die der vorliegenden Genehmigung zugrunde liegen, nicht überschritten werden (Schiesshalbtage Werktag 100 Dw und Sonntag 14 Ds / Schüsse 237 500;

bzw. $K1 = -6.3$). Andernfalls ist die Lärmbelastung beim Ferienhaus neu zu prüfen. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der ES III gemäss Anhang 7 LSV sind auf Anordnung der Gemeinde Lärmschutzmassnahmen umzusetzen, nach vorgängiger Mitteilung an das kantonale Amt für Natur und Umwelt.

B. Alpgebäude auf der Parzelle Nr. 704 (Assek Nr. 133H)

Für das Alpgebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Bereich der Schiessanlage ergibt sich gemäss Lärmschutznachweis Biathlon Arena (Schiessbetrieb) vom 6. Dezember 2022 basierend auf den mit SonArms berechneten Einzelschusspegeln (L) und der Pegelkorrektur (K) nach Anhang 7 LSV folgender Beurteilungspegel (Lr):

$$L_r = L + K = 72.8 - 6.3 = 66.5 \text{ dBA} > \text{IGW ES III} = 65 \text{ dBA}$$

Die Biathlon Arena Lenzerheide wurde vom ARE mit BAB-Verfügung vom 5. Oktober 2012 (BAB-Nr. 2012-0322) bewilligt. Entsprechend dem Antrag der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde diese aus Lärmschutzgründen mit folgender Auflage verknüpft (vgl. Ziff. 2 lit. b): "Es ist sicherzustellen, dass die Wohnungen im nächstgelegenen Alpgebäude während des Betriebs der Biathlonanlage nicht bewohnt sind".

Im Anhörungsschreiben vom 6. Februar 2023 wies die Gemeinde darauf hin, dass beim Alpgebäude im Jahr 2015 neue, Dreifach-Fenster für rund Fr. 24 000.– montiert worden seien. Damit seien die Lärmimmissionen erheblich reduziert worden. Gleichzeitig wies die Gemeinde darauf hin, dass das Alpgebäude von der Hirtenschaft jeweils nur am Anfang und Ende der Alpzeit (Mai bis Oktober) benutzt werde. Anfangs November bis Ende April würden die Wohnungen zu Ferienzwecken resp. für Saisoniers vermietet.

Die Gemeinde Lantsch/Lenz wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 39 LSV die Belastungsgrenzwerte in der Mitte der offenen Fenster gemessen werden. Entsprechend ist die Qualität der Fenster unerheblich. Vorliegend ist – abgesehen von der kurzen Nutzungszeit für die Hirtenschaft – eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn die Planungswerte eingehalten werden können. Dazu wird das ARE angewiesen, zusammen mit der Gemeinde allfällige Lärmschutzmassnahmen zu prüfen. Im Übrigen steht der Gemeinde noch eine andere Möglichkeit offen, das Gebäude rechtmässig

zu vermieten. Hierfür müsste sie das Gebäude in den Biathlonbetrieb integrieren, indem es beispielsweise nur noch an Angestellte der Biathlon Arena, Sportlerinnen und Sportler, Trainerinnen und Trainer, Betreuungspersonal sowie Angehörige von Sportlerinnen und Sportlern etc. vermietet wird (vgl. Art. 1 Abs. 3 lit. a LSV). Auch diese Möglichkeit ist vom ARE gemeinsam mit der Gemeinde zu prüfen.

3.2.2 Parkierung

Gemäss den eingereichten Unterlagen ändert sich am Umfang der bestehenden Parkierung nichts. Aufgrund der neu für das Nordic House geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (bisher ES II) kann davon ausgegangen werden, dass auch bei intensiverer Nutzung der Planungswert gemäss Art. 7 und Anhang 6 LSV weiterhin eingehalten wird.

3.2.3 Snowfactory und Beschneigung

Gemäss der Unterlagen der vorliegenden Teilrevision ändert sich am Betrieb der Snowfactory und der Beschneigung gegenüber der heutigen Situation in Bezug auf den Lärmschutz nichts. Entsprechend dem Lärmnachweis vom 14. August 2012 führen die Lärmimmissionen infolge Beschneigung mit Propellerkanonen beim massgebenden Gebäude (Ferienhaus Assek. Nr. 50B) zu keiner Überschreitung des Planungswerts der ES III (Landwirtschaftszone) gemäss Anhang 6 LSV, sofern der Betrieb der Beschneiungsanlage auf 160 Stunden pro Saison beschränkt bleibt (siehe auch BAB-Bewilligung Nr. 2012-0322 vom 5. Oktober 2012).

Gemäss Umweltbericht zur BAB-Bewilligung Nr. 2016-0321 vom 8. Juli 2016 könne infolge des Betriebs der Snowfactory der Planungswert der ES II (ZöBA) in der Nacht gemäss Anhang 6 nicht eingehalten werden. Die Überschreitung beträgt 2 dB(A). Der ZöBA wird neu die Spezialzone Bual mit ES III zugeordnet. Aufgrund der höheren ES III kann der Planungswert eingehalten werden.

Gestützt auf Art. 7 LSV und Anhang 6 LSV ist der Betrieb der Beschneiungsanlage (Propellerkanonen bei Zapfstellen) in der Nacht (21:00 - 7:00 Uhr) auf maximal 160 Stunden pro Saison zu begrenzen.

3.2.4 (Gross-)Veranstaltungen

Bezüglich Beschallung bei (Gross-)Veranstaltungen machen weder der Umweltbericht noch das Nachhaltigkeitsdokument von Swiss-Ski Angaben. Gestützt auf Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) ist die Beschallung bei (Gross-)Veranstaltungen so zu betreiben, dass diese bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen zu keinen Überschreitungen der Planungswerte bzw. zu höchstens geringfügigen Störungen führt (Art. 7 LSV).

4. Auerwild

Das Auerhuhn ist streng geschützt und gemäss Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0) vor Störungen ausreichend zu schützen. Demzufolge dürfen im wertvollen Auerwildlebensraum im südlichen Bereich des Biathlonzentrums durch Grossveranstaltungen keine zusätzlichen Störungen generiert werden. Insbesondere das Überfliegen mit Drohnen oder Helikoptern stellt eine potenzielle Störung des Auerwilds in der für sie sehr sensiblen Winterzeit dar. Daher ist im südlicher Bereich zwischen Munter und Plagn digls Bovs auf den Überflug mit jeglichen Fluggeräten (Drohnen, Helikopter etc.) zu verzichten. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, dass die ausgeschiedenen Loipenbereiche im südlichen Bereich von Clois-Plagn digls Bovs während Anlässen von Athletinnen und Athleten, Funktionären und Gästen nicht verlassen werden.

5. Walderhaltung

Die Spezialzone Bual wird entlang des bestehenden Waldrands im Abstand von 5 Metern mit einer Waldabstandslinie versehen. Dadurch ergibt sich ein effektiver Baubereich innerhalb der Spezialzone. Neu- und Umbauten können folglich im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone (BIB-Verfahren) bewilligt werden. In der Fläche zwischen dem Wald und der Waldabstandslinie können keine Hochbauten erstellt werden.

Während Grossveranstaltungen werden Gäste durch das Waldareal auf das Wettkampfgelände geführt. Dafür werden die bestehenden Wege genutzt. Mittels Signalisation und Absperrungen soll der angrenzende Wald jeweils vor Schäden geschützt

werden. Die Besucherlenkung innerhalb der Waldflächen ist vor der ersten Grossveranstaltung mit dem Forstdienst vor Ort abzusprechen. Der Forstdienst wird sich diesbezüglich zu gegebener Zeit direkt mit der Gemeinde Lantsch/Lenz und den Veranstaltungsorganisationen in Verbindung setzen.

Der Holzlagerplatz gegenüber dem Biathlonzentrum Bual dient bei Grossveranstaltungen schon heute als Parkplatz. Die entsprechende Nutzung hat jeweils in Rücksprache mit dem Forstdienst zu erfolgen, zumal diese als temporäre Zweckentfremdung von Waldareal gilt.

6. Naturgefahren / Gefahrenzonen

Der behördenverbindliche Gefahrenzonenplan vom 11. Mai 2021 (Protokoll vom 11. Juni 2021) wird in den vorliegenden Unterlagen korrekt abgebildet. Teile des Geländes befinden sich in einer Gefahrenzone 2 (blaue Gefahrenzone). Basierend auf der Gefahrenkarte Wasser besteht auf einer grossen Fläche des geplanten Vorhabens eine Restgefährdung basierend aus einer Murgang-Gefährdung aus der Val da Runcalatsch. Geringe Gefährdung besteht auf rund der Hälfte des heutigen Parkplatzes vor dem Nordic Haus.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual vom 26. September 2022 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Arealplanvorschriften

Arealplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG) und wird

– in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans (Überbauungs- und Erschliessungsvorgaben, Landumlegungen) und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten (Art. 46 Abs. 1 KRG). Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen und zur Herstellung von zweckmässigen Zonengrenzen geändert werden (Art. 46 Abs. 2 KRG). Da mit Arealplänen geringfügig von der Grundordnung abgewichen werden darf, unterliegen diese zusätzlich der Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 KRG). Gestützt auf den genehmigten Arealplan erteilt die Baubehörde anschliessend die für die Erschliessung und Überbauung notwendigen Baubewilligungen nach Art. 86 KRG.

Der Arealplan vom 28. September 2022, bestehend aus den Arealplanvorschriften und dem Arealplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual, gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. September 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 11e, 11f, 12, 15 und 30b) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt.
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich der Kantonsanteil von 75 % der Mehrwertabgabe unabhängig der Erhöhung oder Senkung des Abgabesatzes nach dem ordentlichen Abgabesatz von 30 % berechnet (Art. 19 Abs. 1 KRG). Mehreinnahmen gehen in den kommunalen Fonds, bei reduzierten Einnahmen bleibt der Kantonsanteil grundsätzlich schadlos. Bei einem

Mehrwertabgabesatz von weniger als 22,5 % bemisst sich der von der Gemeinde zu überweisende Kantonsanteil jedoch praxisgemäss auf der Basis des von ihr effektiv festgelegten Abgabesatzes.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual** vom 26. September 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe sowie mit folgenden weiteren Auflagen, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzoning

Die Einzoning der 10 001 m² (568 m² + 9433 m²) messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 704 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG (Abgabesatz 20 % des Mehrwerts).

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzoningen

Die übrigen Einzoningen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 vom 26. September 2022 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzoning gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzoning gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

e) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) **Bezug der fälligen Abgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

g) **Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung**

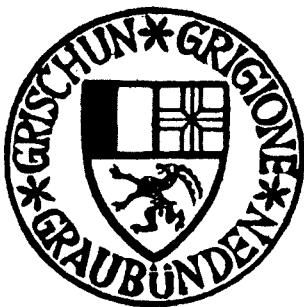
Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Weitere Auflagen, Anweisungen und Hinweise

- a) Der Projektträgerschaft wird empfohlen, im Benehmen mit der Gemeinde den Parc Ela mit einer Nachhaltigkeitsbeurteilung zu beauftragen.
- b) Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen, zusammen mit der Gemeinde Lärmschutzmassnahmen für das Alpgebäude (Assek. Nr. 133H) zu prüfen. Alternativ könnte auch eine Integration des Gebäudes in den Biathlonbetrieb näher untersucht werden.
- c) Beim Wohnhaus (Assek. Nr. 50B) ist unter Berücksichtigung von gewährten Erleichterungen jederzeit der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

- d) Der Betrieb der Beschneiungsanlage (Propellerkanonen bei Zapfstellen) ist in der Nacht (21:00 – 7:00 Uhr) auf maximal 160 Stunden pro Saison zu begrenzen.
 - e) Die Beschallung bei (Gross-)Veranstaltungen ist so zu betreiben, dass diese bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen zu keinen Überschreitungen der Planungswertes bzw. zu höchstens geringfügigen Störungen führt (Art. 7 LSV).
 - f) Im südlicher Bereich zwischen Munter und Plagn digls Bovs ist auf den Überflug mit jeglichen Fluggeräten (Drohnen, Helikopter etc.) zu verzichten.
 - g) Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass die ausgeschiedenen Loipenbereiche im südlichen Bereich Clois-Plagn digls Bovs während Anlässen nicht verlassen werden.
 - h) Die Besucherlenkung innerhalb der Waldflächen ist vor der ersten Grossveranstaltung mit dem Forstdienst vor Ort abzusprechen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual** vom 26. September 2022 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 4. Der **Arealplan** vom 28. September 2022, bestehend aus den Arealplanvorschriften und dem Arealplan 1:2000 Biathlonzentrum Bual wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
 6. Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Grünenfelder und Partner AG, Denter Tumas 6, 7013 Domat/Ems
 - Region Albula, Stradung 26, 7450 Tiefencastel
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Kantonspolizei
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Tiefbauamt
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Wirtschaft und Tourismus
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

