



Sitzung vom

10. März 2026

Mitgeteilt den

11. März 2026

Protokoll Nr.

183/2026

Gemeinde Valsot

OP-Gesamtrevision

Genehmigungsbeschluss vom 9. Februar 2026 (Protokoll Nr. 95/2026)

Revision

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Valsot beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2022 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision bildete unter anderem die Festlegung der Gefahrenzonen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 San Niclà-Strada (Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada) sowie im Zonenplan 1:2000 Martina (Plan da zonas 1:2000 Martina). Mit Regierungsbeschluss vom 9. Februar 2026 (Protokoll Nr. 95/2026) hat die Regierung die Ortsplanungsrevision mit verschiedenen Vorbehalten und Auflagen genehmigt.

In den Jahren 2023 und 2025 – also nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss zur Gesamtrevision der Ortsplanung – wurden die Gefahrenzonenpläne der Gemeinde Valsot von der Gefahrenkommission III aufgrund von verschiedenen Naturereignissen in zwei Bereichen einer neuen Beurteilung unterzogen und aktualisiert:

- Teilrevision Plan der Gefahrenkommission San Niclà vom 4. Dezember 2023 (Protokoll Nr. 3_2023_11_P)
- Teilrevision Plan der Gefahrenkommission Martina, Val Gronda vom 24. Februar 2025 (Protokoll Nr. 3_2025_02_P)

Dies hatte zur Folge, dass die von der Gemeinde am 18. November 2022 beschlossenen Gefahrenzonenfestlegungen im Plan da zonas 1:2000 Martina sowie im Plan

da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada von den Ausscheidungen abweichen, welche die Gefahrenkommission III in den vorerwähnten, aktualisierten Plänen vorgenommen hat. Von den diesbezüglichen Abweichungen sind insbesondere auch Bauzonenflächen auf den Parzellen Nrn. 6219, 6221, 6223, 6213 und 6211 betroffen. Die Grundeigentümerschaft der entsprechenden Grundstücke wurde durch die Gemeinde über die neuen Gefahrenzonenpläne mit Schreiben vom 14. April 2025 informiert.

2. Revision aufgrund aktualisierter Gefahrenzonenpläne

Für ursprünglich fehlerhafte Verfügungen steht das kantonalrechtliche Institut des Widerrufs nach Art. 25 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) nicht zur Verfügung. In diesen Fällen erlaubt einzig die Wiedererwägung (Art. 24 VRG) beziehungsweise die Revision (Art. 67 VRG), auf rechtskräftige Verfügungen zurückzukommen. Da erstere nur der betroffenen Person, nicht aber der erlassenden Behörde offensteht, kann im kantonalen Verwaltungsrechtspflegeverfahren ausschliesslich mit der Revision eine von Amts wegen erfolgende Abänderung eines ursprünglich fehlerhaften Entscheids erwirkt werden (vgl. PVG 2017 Nr. 33, S. 303). Gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG revidiert die Behörde, die zuletzt entschieden hat, rechtskräftige Entscheide von Amts wegen oder auf Antrag, wenn die Behörde aktenkundige erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt hat.

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen sind die bestehenden Gefahrenzonen aufgrund der vorherrschenden Gefährdungssituation sowie gestützt auf die neuesten Methoden und den aktuellen Kenntnisstand zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Vorliegend hat die zuständige Gefahrenkommission III die Gefährdungssituation in den vorerwähnten Gebieten der Gemeinde Valsot während der Dauer des Verfahrens zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision vom 18. November 2022 neu beurteilt und ihre Gefahrenzonenpläne aktualisiert. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Tatsache, die sich bereits zum Zeitpunkt des Genehmigungsentscheids vom 9. Februar 2026 aus den relevanten Planungsgrundlagen ergab, von der Regierung jedoch versehentlich nicht gewürdigt wurde. Diesbezüglich erweist sich der Regierungsbeschluss vom 9. Februar 2026 somit als ursprünglich fehlerhaft, weshalb er gestützt auf Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG von Amtes wegen folgendermassen zu revidieren ist:

2.1 plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada

Die im plan da zonas und im plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada vom 18. November 2022 festgelegten Gefahrenzonen werden, soweit sie vom aktualisierten Plan der Gefahrenkommission III Teilrevision San Niclà, 1:2000 vom 4. Dezember 2023 (Protokoll Nr. 3_2023_11_P) abweichen, nicht genehmigt. Stattdessen wird in den entsprechenden Bereichen die Gefahrenzonenausscheidung gemäss aktuellem Plan der Gefahrenkommission für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen im plan da zonas und im plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada bei nächster Gelegenheit festzusetzen.

2.2 plan da zonas 1:2000 Martina

Die im plan da zonas 1:2000 Martina vom 18. November 2022 festgelegten Gefahrenzonen werden, soweit sie vom Plan der Gefahrenkommission III Teilrevision Martina, Val Gronda vom 24. Februar 2025 (Protokoll Nr. 3_2025_02_P) abweichen, nicht genehmigt. Stattdessen wird in den entsprechenden Bereichen die Gefahrenzonenausscheidung gemäss aktuellem Plan der Gefahrenkommission für verbindlich erklärt.

Gemäss Protokoll der Gefahrenkommission wurde der Gemeinde empfohlen, die Prüfung weiterer permanenter Schutzmassnahmen möglichst rasch anzugehen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Gefahrenzonen im plan da zonas 1:2000 Martina festzusetzen, sobald allfällige weitere permanente Schutzmassnahmen umgesetzt worden sind und die Gefahrenkommission die Gefährdungssituation abschliessend beurteilt hat.

Vor diesem Hintergrund ist zudem eine vorbehaltlose Genehmigung der zona da cumün auf den Parzellen Nrn. 6219, 6221, 6223, 6213 und 6211 sowie der zona da cuort e curtin auf den Parzellen Nrn. 6219, 6221 und 6223, welche gemäss aktualisierten Plänen der Gefahrenkommission neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert werden, nicht möglich. Da jedoch mit der allfälligen Umsetzung von weiteren permanenten Schutzmassnahmen eine erneute Anpassung der Gefahrenzonenzuweisung

einhergehen könnte, rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren für die entsprechenden Bauzonenflächen zu sistieren, bis die Gefährdungssituation durch die Gefahrenkommission abschliessend beurteilt wurde. Eine Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens kann erst erfolgen, wenn ein entsprechendes neues Protokoll der zuständigen Gefahrenkommission vorliegt. Bis dahin gelten auf den vorgenannten Bauzonenflächen die Zonenvorschriften für die Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) gemäss Art. 38 Abs. 2, 4 und 5 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen, die von den verbindlich erklärten Gefahrenzonen 1 betroffenen Bauzonenteile, deren Genehmigungsverfahren sistiert wird, in den Zonenplänen zu kennzeichnen.

Gestützt auf Art. 49 KRG in Verbindung mit Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG

beschliesst die Regierung:

1. Ziffer 2.5 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses vom 9. Februar 2026 (Protokoll Nr. 95/2026) wird mit folgenden zusätzlichen Buchstaben u) bis y) ergänzt:

- u) Die von der Gemeinde beschlossenen Gefahrenzonen werden, soweit sie von den aktuellen Gefahrenzonenplänen der Gefahrenkommission, Valsot, San Niclà vom 4. Dezember 2023 (Protokoll Nr. 3_2023_11_P) beziehungsweise Martina, Val Gronda vom 24. Februar 2025 (Protokoll Nr. 3_2025_02_P) 1:2000 abweichen, nicht genehmigt.

Stattdessen werden in den entsprechenden Bereichen die Gefahrenzonen gemäss den aktuellen Gefahrenzonenplänen der Gefahrenkommission für verbindlich erklärt.

- v) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen im plan da zonas und im plan general da fuormaziun 1:2000 San Niclà-Strada bei nächster Gelegenheit festzusetzen.

- w) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen im plan da zonas 1:2000 Martina festzusetzen, sobald allfällige weitere permanente Schutzmassnahmen umgesetzt worden sind und die Gefahrenkommission die Gefährdungssituation abschliessend beurteilt hat.
- x) Das Genehmigungsverfahren für die zona da cumün auf den Parzellen Nrn. 6219, 6221, 6223, 6213 und 6211 sowie die zona da cuort e curtin auf den Parzellen Nrn. 6219, 6221 und 6223, welche gemäss den aktuellen Plänen der Gefahrenkommission von einer Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) überlagert werden, wird sistiert, bis allfällige weitere permanente Schutzmassnahmen umgesetzt worden sind und die Gefahrenkommission die Gefährdungssituation abschliessend beurteilt hat.

Bis dahin gelten auf den betroffenen Bauzonenteilen die Zonenvorschriften für die Gefahrenzone 1.

- y) Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen, die von den verbindlich erklärten Gefahrenzonen 1 betroffenen Bauzonenteile, deren Genehmigungsverfahren sistiert wird, in den Zonenplänen zu kennzeichnen.
2. Der Gemeindevorstand Valsot wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. November 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen, Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Valsot, Poz 86, 7556 Ramosch
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin