



Natur

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 14-07-2026
Sagsnr.: 26/18393
Dok.løbenr.: 183884/26

Kontakt: Thomas Hæe Mogensen
Direkte tlf.: 7376
E-mail: thmog@aabenraa.dk

Landzonetilladelse til udstykning i forbindelse med landzonetil- ladelse til regnvandsbassin

I henhold til Planlovens § 35 meddeles der herved til, som ansøgt,

Udstykning og etablering af regnvandsbassin

På ejendommen matr.nr. 737 Varnæs, Varnæs

Vilkår for tilladelsen

Vilkår meddelt i landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassinet, meddelt d. 06. februar 2026 skal følges.

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 14. juli 2026 på Aabenraa Kommunes hjemmeside, og må tidligst udnyttes 4 uger efter denne dato. Se også afsnittet Klagevejledning

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, med senere ændringer.

Efter § 35 må der i landzone ikke ske ændringer i bebyggelse eller ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra byrådet.

Formålet med landzonebestemmelserne er at friholde det åbne land for byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri.

Redegørelse

Der er søgt om landzonetilladelse til at arealoverføre ca. 7.839 m² fra matr.nr. 737 til en ny udstykket matrikel, der overtages af ARWOS, Aabenraa Kommunes forsynings-selskab, i forbindelse med etablering af et nyt regnvandsbassin som en del af Tillæg nr. 14. til Spildevandsplan 2018-2022 – Varnæs. Bassinet etableres i forbindelse med kloaksepareringen i Varnæs. Se kortbilag 1.

Arealet er beliggende vest for Varnæsvej, nord for Varnæs. Placeringen af arealet er beliggende i det laveste punkt i landskabet og kan derved også fungere som regnvandsbassin for det fremtidige opland tillige med at bassinet indgår som en del af klimasikringen i byen.

Adgangsvejen til bassinet sker via en ny grusvej. Grusvejen går fra Varnæsvigvej og nord om bassinet, grænsende op til de tilstødende matrikler 329 Varnæs, Varnæs. Stien etableres og forstærkes så den kan bruges til kørsel i forbindelse med vedligeholdelse af regnvandsbassinet. Grusvejen etableres med stenmel og i en højde så den falder naturligt ind i landskabet. Vejens bredde er ca. 4 m.

Ansøger tilstræber at få bassinet til at fremstå og fungere som en sø. Der etableres ingen belysning omkring bassinet eller vejen, og vejen og søen er frit tilgængelig for offentligheden.

Projektområdet, inklusive regnvandsbassinet, er beliggende indenfor følgende udpegninger i kommuneplanen; Særligt værdifulde landbrugsområder, bevaringsværdige landskaber, landskabskarakterområde Varnæs Udskiftningslandskab og kystnærhedszonen.

Bilag IV vurdering

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EF-Habitatdirektivets bilag IV skal kommunen vurdere, hvorvidt området er yngle-, raste- eller voksested for disse arter, og om det ansøgte kan have negativ indflydelse herpå.

Der er ikke registreret bilag IV-arter på arealet, hvor regnvandsbassinet ønskes etableret eller i umiddelbar nærhed heraf.

Vurdering af bilag IV-arter

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EF-Habitatdirektivets Bilag IV har Aabenraa Kommune vurdere, hvorvidt området er yngle-, raste- eller voksested for disse arter, samt om etableringen af regnvandsbassinet kan have negativ indflydelse herpå.

Stor vandsalamander findes i mange typer vandhuller af forskellige størrelse, men yngler ofte i mindre, solbeskinnede vandhuller med klart vand og god forekomst af vandplanter. De er følsomme over for tilstedeværelse af fisk og guldsmedelarver, som spiser deres yngel samt forurening. Uden for ynglesæson har arten rasteområde på land, som regel i umiddelbar nærhed af ynglevandhullet, gerne i nærhed af skov, hvor der er godt med dødt ved, den kan benytte som skjulested. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter, og i vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til haletudser.

Der er registreret stor vandsalamander ca. 3,1 km sydvest for området hvor regnvandsbassinet skal etableres. Der er en del mindre vandhuller og søer mellem det vandhul de er fundet i og området hvor regnvandsbassinet skal etableres. Det vurderes derfor, at stor vandsalamander godt kunne sprede sig til det nye regnvandsbassin med tiden. Det vurderes, at arten ikke påvirkes negativt af etableringen af regnvandsbassinet, da dette historisk tidligere har været omlagt med faste mellemrum, som er et område som arten ikke benytter.

Spidssnudet frø foretrækker, ligesom stor vandsalamander, vandhuller med et stort lysindfald, med lavvandede partier og med god forekomst af vandplanter. De er dog fundet ynglende i mange slags vådområder fra små vandhuller, til store søer samt helt overskyggede ellesumpe til helt lysåbne vandhuller. Uden for yngelsæsonen opholder arten sig ofte tæt på ynglevandhullet og gerne i fugtige områder som enge og moser. Føden består af mindre smådyr såsom edderkopper, biller, fluer, myg og sommerfugle.

Der er registreret spidssnudet frø ca. 2 km nord for området hvor regnvandsbassinet skal etableres. Der er 2 vandhuller mellem lokaliteten og placeringen af regnvandsbassinet, og der er ikke mange trædesten mellem områderne i form af enge eller moser. På baggrund af dette vurderes det, at spidssnudet frø ikke vil vandre til og anvende regnvandsbassinet. Arten vurderes dog heller ikke at blive negativt påvirket af etableringen af et regnvandsbassin, hvor der før var mark, der ikke er afhængig af mark som fødesøgnings-, raste- eller yngleområde.

Strandtudse forekommer ofte, men langt fra altid på kystnære lokaliteter. Den yngler ofte i vandhuller med sparsom vegetation og gerne i midlertidige vandhuller eller vandhuller der af og til tørrer ud. Dette skyldes at arten foretrækker vandhuller uden rovdyr eller andre konkurrerende paddearter. Det er helt afgørende for udviklingen af ynglet, at vandhullet er lavvandet og med et stort lysindfald. I tørre forår og forsomre, hvor ynglestederne er udtørrede, springer de ofte forplantningen over.

Strandtudse er fundet ca. 2,6 km nordøst for området hvor regnvandsbassinet skal etableres. Da strandtudsens foretrækker vandhuller med sparsom vegetation og uden konkurrence fra andre padder, kunne den i princippet anvende regnvandsbassinet i de første år. Det vurderes dog, at vandstanden hurtigt vil nå et niveau, hvor temperaturen ikke er optimal for et ynglevandhul for arten. Etableringen af regnvandsbassinet

vurderes ikke at påvirke arten negativt, da den ikke er tilknyttet åben mark, med korn eller græs, som findes på matriklen nu.

Flagermus overvintrer og raster i hulheder i gamle træer, under jorden, i grotter eller under taget i bygninger. Om sommeren opholder de sig mange forskellige steder, men har brug for mørke og beskyttede steder hvor de kan hvile sig. De orienterer sig og jager ved hjælp af ekkolokalisering. Flagermus jager ofte i nærheden af vandhuller, skove og åbne marker, hvor de kan finde deres føde, som består af insekter som myg, biller og natsværmer, men også edderkopper.

Der er registreret brun langøret flagermus ca. 800 m sydøst for området. Så det vurderes, at den findes i området. Arten er ikke specielt tilknyttet til mark, som fourageringsområde, så etableringen af regnvandsbassinet på matriklen vurderes ikke at påvirke arten negativt.

Der er fundet damflagermus og pipistrelflagermus ca. 5,8 km vest for projektområdet. Damflagermus kan flyve mellem 20-30 km efter det rette fourageringsområde, så det vurderes, at den vil kunne anvende regnvandsbassinet som fødesøgningsområde, efter der har etableret sig et naturligt plante- og insektliv. Pipistrelflagermus flyver normalt kun mellem 2-3 km, men kan flyve op til 10 km for føde. Ingen af arterne er dog tilknyttet mark, hvorfor det ikke vurderes at disse påvirkes negativt af etableringen af regnvandsbassinet.

Odder kan findes langs vandløb, søer og kystområder, hvor der er rigelig adgang til føde som fisk, krebsdyr og smådyr. Den bygger bo i huler, under rødder eller i tæt vegetation nær vandet. Den er aktiv hele året og bevæger sig over store afstande i sit territorium, der kan være vandløbsstrækninger på mellem 10-50 km. De yngler i uforstyrrede områder med rørskov eller krat, hvor der er minimal menneskelig aktivitet.

Der er registreret odder ca. 2,6 km nordøst for projektområdet. Det vurderes, at odderen ikke vil blive negativt påvirket af etableringen af regnvandsbassinet, da odderen ikke er tilknyttet til mark, som hverken yngle-, raste- eller fourageringsområde.

Kommunen vurderer på denne baggrund, at regnvandsbassinet ikke vil påvirke nogen af bilag IV arterne negativt. Kommunen har ingen yderligere registreringer af eller begrundet formodning om, at der er andre bilag IV-arter på stedet eller i umiddelbar tilknytning hertil. Det er ligeledes kommunens vurdering, at den nye sø kan fungere som et nyt yngle- og rasteområde for flere af padderne. Søen vil også kunne fungere som et nyt fødesøgningsområde for flagermus i området.

I forhold til plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV, vurderer kommunen, at der ikke sker nogen ødelæggelse af disse som følge af projektet, da ingen af de syv plantearter er registreret på stedet eller vurderes at findes der.

Kommunen har ingen yderligere registreringer af eller begrundet formodning om, at der er andre bilag IV-arter på stedet eller i umiddelbar tilknytning hertil end de nævnte.

Samlet vurderes det, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for de ovennævnte bilag IV arter.

I forhold til plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV vurderer kommunen, at der ikke sker nogen ødelæggelse af disse som følge af projektet, da ingen af de syv plantearter er registreret på stedet eller vurderes at findes der.

Natura 2000-vurdering

I henhold til bestemmelserne om administration af internationalt beskyttede naturområder, Natura 2000, skal kommunen vurdere, hvorvidt det ansøgte har indvirkning herpå. Nærmeste Natura 2000-område er N94 Rinkenæs Skov, Dyrehaven og Rode Skov og N95 Hostrup Sø, Assenhold Mose og Felsted Vestermark, der ligger henholdsvis 7,1 og 8 km fra området hvor regnvandsbassinet etableres. På udpegningsgrundlaget findes følgende naturtyper og arter:

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området 94 Rinkenæs Skov, Dyrehaven og Rode Skov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 83		
Naturtyper:	Lagune* (1150)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Nedbrudt højmosé (7120)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
	Arter:	
	Sumpvindelsnegl (1016)	Stor vandsalamander (1166)

Tabel 1. Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 68		
Fugle:	Rørhøg (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Isfugl (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Tabel 2. Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området nr. 95 Hostrup Sø, Asseholm Mose og Felsted Vestermark

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 84		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Højmose* (7110)	Nedbrudt højmose (7120)
	Hængesæk (7140)	Tørvelavning (7150)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkeke-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	Odder (1355)
	Damflagermus (1318)	

Tabel 3. Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 58		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Havørn (Y)
	Rørhøg (Y)	Trane (Y)
	Tinksmed (Y)	Stor hornugle (Y)
	Mosehornugle (Y)	Sortspætte (Y)
	Rødrygget tornskade (Y)	

Tabel 4. Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.

Kommunen vurderer ikke, at det ansøgte, vil have nogen negativ indvirkning på naturtyperne på udpegningsgrundlaget for H83 eller H84, grundet afstanden, projektets begrænsede omfang og lokale karakter.

Det vurderes ligeledes, at det kan udelukkes, at det ansøgte, vil have en negativ påvirkning på bevaringsstatussen for fuglearter på udpegningsgrundlaget for F58 eller F68, grundet afstanden, projektets meget lokale karakter og placering på en landbrugsmark i drift, der har lille naturværdi.

Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, vil have en væsentlig påvirkning på det pågældende eller andre Natura 2000-område.

Kommunen vurderer, at der i denne sag kan meddeles tilladelse, idet

- (1) terrænændringerne er begrænsede,
- (2) eksisterende naturværdier på arealet, der ændres til regnvandsbassin, er begrænsede, og
- (3) den biologiske mangfoldighed øges ved etablering af et regnvandsbassin.

Begrundelse

Hverken anlægget eller grusvejen rager op i landskabet, hvorfor det ansøgte vurderes, ikke at visuelt eller forringe landskabet og de lokal omgivelser.

Anlægget placeres i kanten af byen og er dermed ikke medvirkende til ny spredte anlæg i det åbne land. Anlægget er ligeledes med sin afstand på ca. 1,3 km ned til Aabenraa Fjord, af helt underordnet betydning for nationale planlægningsinteresser.

Stedet efterlades som et grønt område og nu med en sø der er fri tilgængelig for ikke kun de omkringboende, med også for dyr og planter i lokalområdet.

Det er Aabenraa Kommunes samlede vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de hensyn, som landzonetilladelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens retningslinjer.

Klagemulighed og andre bestemmelser

Du kan klage over afgørelsen inden for fire uger fra den er meddelt, dvs. indtil den 12. august 2026. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet og betragtes ikke som endelig, før klagefristen er slut. Afgørelsen kan påklages af adressaten og en række interesseorganisationer m.fl. Se vedlagt klagevejledning (bilag 1) for mere information. Hvis der klages over afgørelsen, vil kommunen give besked herom.

Du har ret til at søge om aktindsigt.

Landzonetilladelsen meddelt efter PL § 35 bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen offentliggøres på Aabenraa Kommunes hjemmeside, <https://aabenraa.dk/politik-og-dialog/aktuelle-hoeringer/byggeri-anlaeg-og-landzone> og må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet. Se også afsnittet Klagevejledning.

Naboorientering

Ejendommen er beliggende i landzone. I henhold til Planlovens § 35 stk. 4 kan der først meddeles tilladelse, når naboerne er orienteret om ansøgningen, medmindre kommunen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne og de øvrige parter. Der er i forbindelse med behandlingen af denne sag, ikke foretaget naboorientering, da kommunen vurderer at projektet ikke har en væsentlig betydning for andre end de berørte lodsejere.

Anden lovgivning

Kommunen har i forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse til etableringen af regnvandsbassinet anmodet Museum Sønderjylland om en arkivalisk udtalelse om området.

Såfremt der alligevel ifm. projektet observeres fortidsminder, skal gravearbejdet straks standses og Museum Sønderjylland kontaktes (tlf. 65 37 08 01). Museets anvisninger skal følges.

Hvis der konstateres forurening, f.eks. deponeret affald eller kemikalie- og pesticidaffald, skal forureningen anmeldes til kommunen, jf. Lov om forurennet jord § 71.

Ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17 kræves tilladelse fra kommunen, hvis der sker ændringer af dræn, grøfter m.v., eller hvis der sker ændring af vandets naturlige afløb fra højere liggende ejendomme.

Når søen er anlagt, vil der normalt hurtigt udvikle sig et naturligt dyre- og planteliv. Når dette sker, vil søen være beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der herefter ikke må foretages ændringer af søen uden forudgående dispensation fra Aabenraa Kommune.

Aabenraa Kommune gør opmærksom på, at denne tilladelse ikke friholder dig fra at indhente tilladelser fra andre relevante lovgivninger.

Hvis der er tvivl om noget i denne tilladelse, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Thomas Hæe Mogensen
Biolog
Natur, Aabenraa Kommune

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside og sendes de følgende høringsberettigede:

Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa; dnaabenraa-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Aabenraa; aabenraa@dof.dk

Friluftsrådet Aabenraa; aabenraa@friluftsradet.dk

Dansk Botanisk Forening; dbf.oestjylland@gmail.com

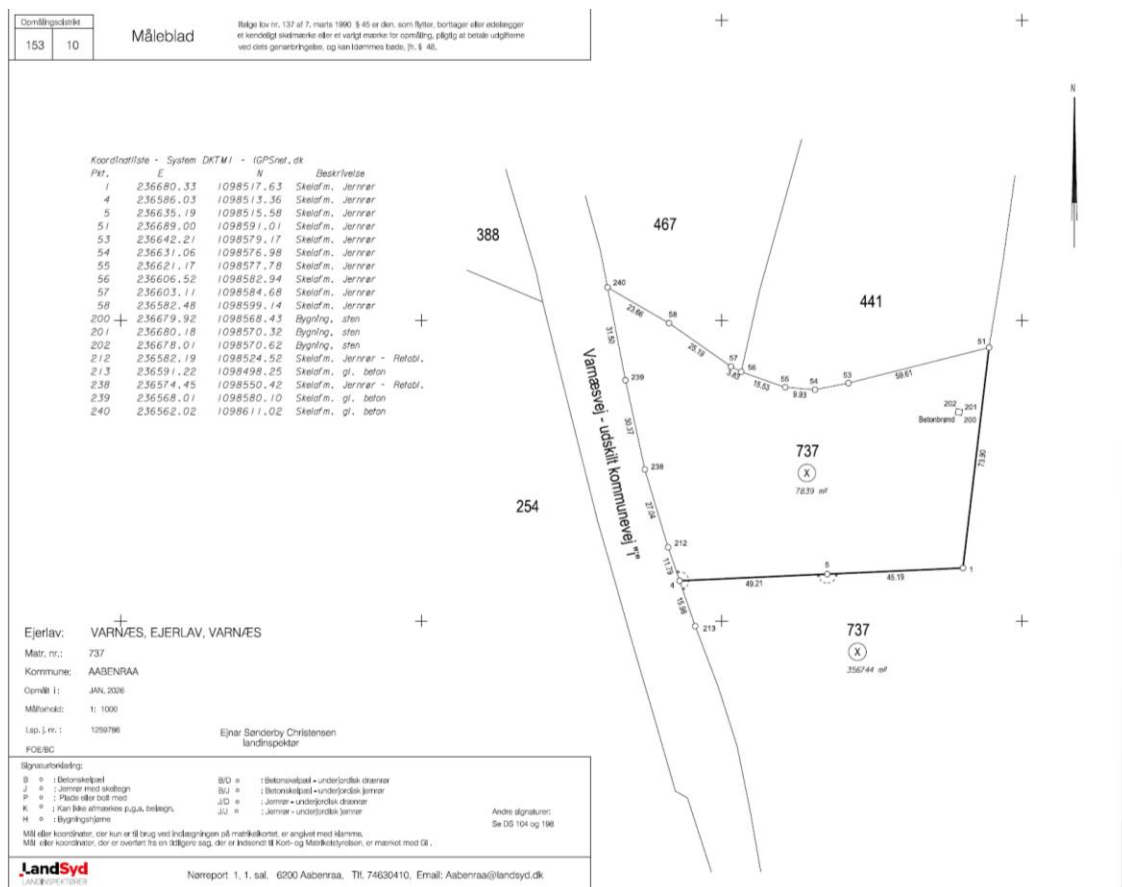
Sportsfiskerforeningen Aabenraa v/ Carl Petersen; djcdp@petersen.mail.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund Hovedforening; post@sportsfiskerforbundet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund v/Torben Hansen; tha@sportsfiskerforbundet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund v/Morten Ringgive; mri@fleggaard.dk

Kortbilag 1



Figur 1 - Området der udstykkes er vist på kortet.