

AAGE V. JENSEN NATURFOND  
Kampmannsgade 1, 6.  
1604 København V  
Att. Ida Marquardtsen

Dato: 15. januar 2025

Sags ID: 964122

**Lolland Kommune**  
Teknik- og Miljømyndighed  
Fruegade 7  
4970 Rødby

Tlf.: 54 67 67 67  
www.lolland.dk

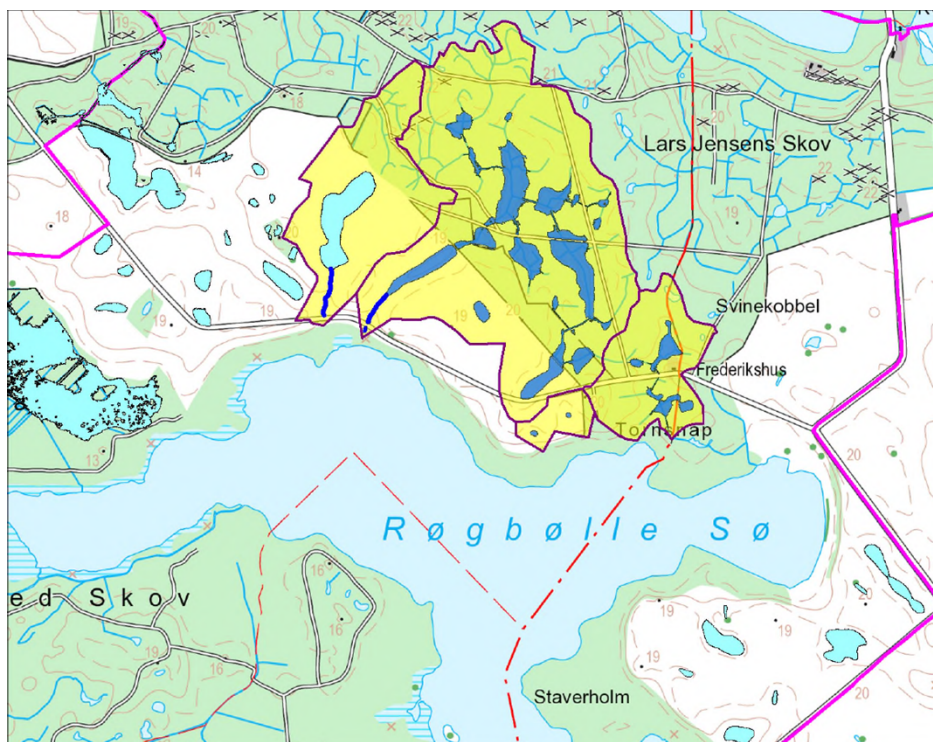
## Landzonetilladelse

### Søholtvej 40, 4930 Maribo, matr.nr. 1o og 1d Søholt Hgd., Krønge

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopretning af den naturlige hydrologi, herunder hævnning af grøftebunde og terrænregulering i forbindelse med projektet "Naturlig hydrologi omkring Ellerenden mv." henhold til § 35, stk.1 i planloven.

### Kontaktperson

Jonas Gøttske-  
Christoffersen  
Byggeri og Ejendomme



Figur 1: Figuren viser et oversigtskort. Kortet viser de nye vådområder med blått sammen med en afgrænsning af oplandet til Ellerenden ses med gul farvetone.

Ejendommen ligger i landzone, hvor ændret anvendelse kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelse af tilladelsen. Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet, og øvrige

nødvendige tilladelser er meddelt – se under "Forhold til anden lovgivning".

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må den ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planloven. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, falder den bort, jf. § 56, stk. 2, i planloven.

Eventuel skiltning er ikke indeholdt i denne tilladelse, og der skal søges særskilt om dette.

## **Redegørelse**

### *Kort sagshistorik*

Aage V. Jensen Naturfond købte den 1. februar 2020 den 1.136 ha store ejendom Søholt Storskov med det formål at bevare den høje biodiversitet og udvikle naturværdierne for at skabe nye levemuligheder for flere arter. Et af de påtænkte virkemidler er at genskabe naturlig hydrologi.

Ejendommen havde hidtil været en del af Søholt Gods og ligger imellem de tre store søer: Maribo Sønder sø, Røgbølle Sø og Hejrede Sø på det centrale Lolland. Aage V. Jensen Naturfond har valgt en oplandsbaseret tilgang til genskabelsen af naturlig hydrologi. I 2022 blev der gennemført projekter i Ellenæs Mose og i 2023 på Staverholmmarken, begge i oplandet til Røgbølle Sø. I 2022 blev der gennemført en restaurering af vandløbet Rødebros Rende i oplandet til Sønder sø og genskabelse af naturlig hydrologi på de opstrøms marker. Og i 2024 forventes gennemført projekter i skovområderne i resten af oplandet til Rødebros Rende.

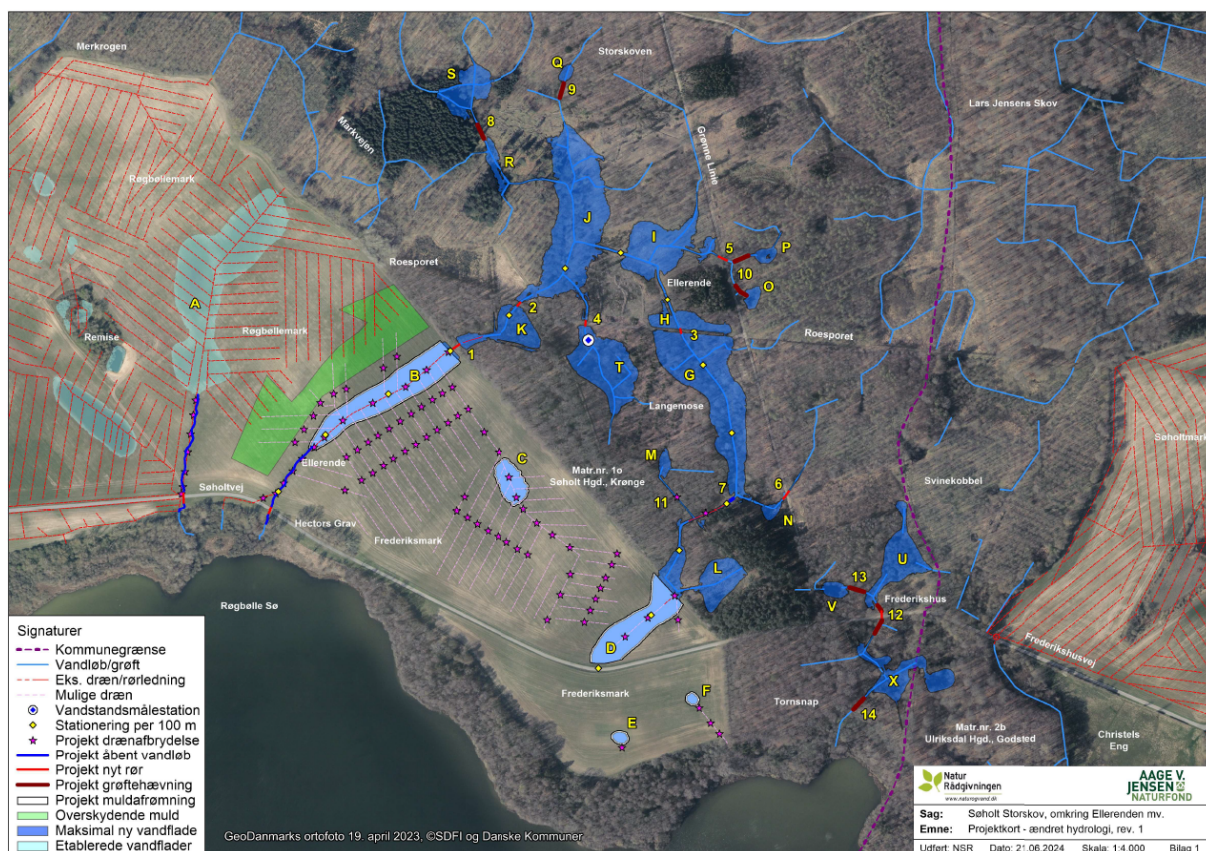
### *Ansøgningens oplysninger*

Det her fremlagte projekt omfatter en ændring af afvandingsforholdene i det 76 ha store opland til Røgbølle Sø nord for søen, som helt overvejende ligger i Lolland Kommune, og som er vist på oversigtskortet i Figur 1.

Der er den 11. april 2024 søgt om tilladelse til at genoprette den naturlige hydrologi på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at genopretningen af den naturlige hydrologi indebærer at der på dele af Frederiksmarken skal afrømmes mellem 20 og 50 cm jord, for at undgå fosforudvaskning til nærliggende recipienter. I alt afrømmes ca. 3000 m<sup>3</sup> jord fra 6 eksisterende lavninger på Frederiksmarken i henhold til projektbeskrivelsen. Jorden udplaneres med en tykkelse på 20 cm på den nordvestlige del af Frederiksmarken. Endvidere skal der ske en mindre grøftehævning i 7 eksisterende afvandingsgrøfter i Søholt Storskov for at vådgøre området. Tilførslen af sten og grus i den forbindelse forventes omkring 80 m<sup>3</sup>.

I forbindelse med projektet skal det rørlagte vandløb *Ellerenden* åbnes og omlægges, således, at vandløbet får et mere naturligt forløb og stort set løber i det oprindelige tracé.



Figur 2: Projektkort. Kortet viser anlægsarbejder som foretages i forbindelse med projektet. De blå områder markerer, hvor der fremtidigt kan være stående vand.

## Planmæssige udpegninger

Projektet ønskes realiseret inden for særligt værdifulde landbrugsområder, større sammenhængende landskaber, naturparker, økologiske forbindelser, værdifulde kulturmiljøer og værdifulde jordbrugslandskaber i karakterområder 6 *Maribo Sø- og Herregårdslandskab*. Områderne er udpeget i kommuneplan 2021-2033, og betydningen udpegningerne fremgår beskrevet i det følgende.

### Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmæssigt påvirker oplevelsen af landskabet.

### Værdifulde landbrugsområder

Værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene, dog er det også her anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges placeret. Inden for værdifulde landbrugsområder skal man være opmærksom på at begrænse arealforbruget mest muligt, at man finder den for jordbruget mindst belastende løsning, sikre velarrunderede ejendomme og ejendomme med gode bygninger mv.

### Naturparker

Inden for naturparkerne kan der særligt arbejdes med faciliteter til udbygning af friluftsliv, formidling samt mindre faciliteter til styrkelse af turismeerhvervet og

naturgenopretning, herunder nye vandhuller mv. under hensyntagen til det eksisterende landskab, kulturarv og natur.

#### *Økologiske forbindelser*

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

#### *Værdifulde kulturmiljøer*

Værdifulde kulturmiljøer er et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling, en tidsepoke eller et tema. De er velbevarede og rummer en fortælling, der har værdi for nutiden.

De værdifulde kulturmiljøer må ikke forringes. Herunder må de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen, naturgrundlaget og landskabet ikke sløres eller ødelægges.

#### *Værdifulde jordbrugslandskaber*

Kommuneplanen skelner mellem "Jordbrugslandskaber" og "Værdifulde jordbrugslandskaber" og hele kommunen er omfattet af enten den ene eller anden udpegning.

De værdifulde jordbrugslandskaber udgør de bevaringsværdige landskaber i Lolland Kommune.

I værdifulde jordbrugslandskaber skal landskabets karaktertræk samt rumlige og visuelle kvaliteter i videst muligt omfang sikres og forbedres gennem planlægning og forvaltning. Der må som hovedregel kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervmæssigt nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Øvrigt byggeri, anlæg, terrænændringer eller ændret arealanvendelse kan kun ske for at varetage væsentlige planlægnings- eller samfundsmæssige hensyn.

#### *Karakterområde 6. Maribo sø- og herregårdslandskab*

Inden for karakterområde 6. Maribo sø- og herregårdslandskab, skal man være særlig opmærksom på at bevare den visuelle sammenhæng mellem søer og de omgivende landområder og sikre der ikke bygges høje, omfangsrige bebyggelser og anlæg. Desuden skal det sikres at bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen bevares.

Det konkrete område er kendetegnet som et herregårdslandskab med tilknytning til Søholt Gods. Området er karakteriseret ved at være drænet i løbet af industrialiseringen for at åbne mulighed for at anvende Røgbøllemarken til egentlig intensiv landbrugsdrift. Området ligger i tæt tilknytning til de øvrige naturområder i nærheden af Maribosøerne og danner en korridor mellem Søndersø og Røgbølle Sø.

#### **Kommunens begrundelse**

##### *Naturforhold*

Projektarealet er placeret inden for område, der er udpeget som Natura 2000-område 177 *Maribosøerne*.

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at arealet efter gennemførelsen af projektet vil fremstå naturligt i tilknytning til de øvrige nært beliggende naturområder.

Der er endvidere lagt vægt på, at etableringen af et permanent vådområde knytter naturligt an til området som helhed. Det indgår i vurderingen, at vådområdet blandt andet vil være med til at øge områdets biodiversitet, herunder navnlig for arter på udpegningsgrundlaget for områdets Natura-2000-status og arter på optegnet på habitatdirektivets bilag IV og rødlistearter. Kommunen finder det endvidere væsentligt, at der er taget hensyn til muldlaget som potentiel kilde til næringsstofudvaskning og -forurening af nærliggende vådområder. Samlet vurderer Lolland Kommune, at projektet ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de arter og habitatnaturtyper som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 177 Maribosøerne. Ligeledes vurderes at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV. I vores vurdering har vi lagt til grund, at det planlagte hydrologiprojekt genskaber mere naturlige vandstande i området når dræning og afgrødedyrkning ophører, hvorved der skabes lavvandede søer omgivet af ekstensivt drevne naturarealer, som vil sammenbinde eksisterende naturtyper og understøtte flere af habitatområdets udpegede arter positivt, herunder tilstedeværende og potentielt tilstedeværende arter på Habitatdirektivets bilag IV.

#### *Planmæssige forhold*

Konkret vurderes det, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt. Det skyldes navnlig at der ikke skal opføres bebyggelse i forbindelse med projektet, og at projektet vil være naturforbedrende og styrke karakterområdets præg gennem reetablering af den naturlige hydrologi og topografi. Endvidere er der lagt vægt på, at arealet forbedrer naturpotentialet i den naturlige korridor mellem Sønder sø og Røgbølle Sø og derved forøger områdets rekreative og naturmæssige værdi og styrker den økologiske forbindelse.

Der er endvidere lagt vægt på, at det våde område vil fremstå helt autentisk i tilknytning til naturområdet og skaber en naturlig sammenhæng med de øvrige naturgenopretningsprojekter, som er gennemført i området de seneste år. Endvidere finder kommunen det væsentligt, at der er tale om en lavbundsjord med et væsentligt naturpotentiale som tages ud af intensiv monokulturel landbrugsdrift. Det vurderes på den baggrund at projektet ikke er af væsentlig betydning for området som værdifuldt landbrugsområde. Yderligere er det fundet væsentligt at det ansøgte understøtter områdets udpegningsområde som Natura 2000-område og ikke strider imod fredningsdeklarationen, ligesom det findes centralt, at det sikres at der ikke sker potentiel næringsstofudledning til områdets øvrige recipienter.

Udpegningen som værdifuldt kulturmiljø er på baggrund af områdets store mængde af gravhøje og andre fortidsminder fra oldtiden, der er inden for arealet. Idet det ansøgte projekt genetablerer områdets naturlige hydrologi, vurderes projektet at understøtte det værdifulde kulturmiljø, som vil komme til at fremstå mere autentisk med det moselignende lavbundspræg som området har haft indtil drænet til landbrug. Idet projektet påvirker ikke fortidsminderne direkte og ansøgningsmaterialet, og at det af ansøgningsmaterialet fremgår at Aage V. Jensens Naturfond samarbejder med Museum Lolland-Falster om blandt andet arkæologisk inspektion, vurderes de ansøgte anlægsarbejder ikke at have betydning for udpegningen.

Der vurderes ikke at være øvrige forhold, som varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan ligge til hinder for en tilladelse.

## Høring

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse, forinden at der er truffet en afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

## Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://lolland.kommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 16. januar 2025.

## Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2017-2027. I kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for jeres ejendom på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://lolland.kommune.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan I kontakte kommunens natur- og miljøteam.

## Museumsloven

Hvis der forventes eller findes fortidsminder, skal Lolland-Falster Museum straks kontaktes, jf. museumslov § 25-27. Museet kan træffes på telefon 54 84 44 00 eller på mail: [post@museumlollandfalster.dk](mailto:post@museumlollandfalster.dk).

Jf. museumslovens § 25 kan I forud for igangsættelsen af arbejdet anmode Museum Lolland-Falster om at foretage en vurdering af risikoen for, at arbejdet vil true fortidsminder, og om det er en god idé at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Kommunen har orienteret museet om, at vi har modtaget ansøgning om byggearbejdet.

## Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, stk.1.

I klager via klageportalen, som I finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). I logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Klageberettigede er:

- Ministeren for byer og landdistrikter
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Når I klager, skal I betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyret opkræves, hvis Lolland Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes jeres klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. I får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser jeres klage, hvis I sender den uden om klageportalen, medmindre I forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om I kan fritages for at bruge klageportalen.

### **Klagefrist**

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

### **Opsættende virkning**

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

### **Civilt søgsmål**

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

### **Henvendelser om sagen**

Såfremt I har spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er I velkomne til at kontakte undertegnede pr. mail eller telefon. Mailadresse og telefonnummer fremgår af kolonnen i højre side på side 1.

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen  
Landzonesagsbehandler