

**Verkehrsuntersuchung
geplante touristische Nutzungen
im Ortsteil Leitzingen in der Stadt Soltau**



Im Auftrag der
pgn - Planungsgemeinschaft Nord GmbH

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen**
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

März 2025
(Stand 25.03.2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Vorhandene Situation	4
3. Zukünftige Situation 2035.....	8
4. Fazit	8

Zacharias - Verkehrsplanungen

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Maik Dettmar
Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

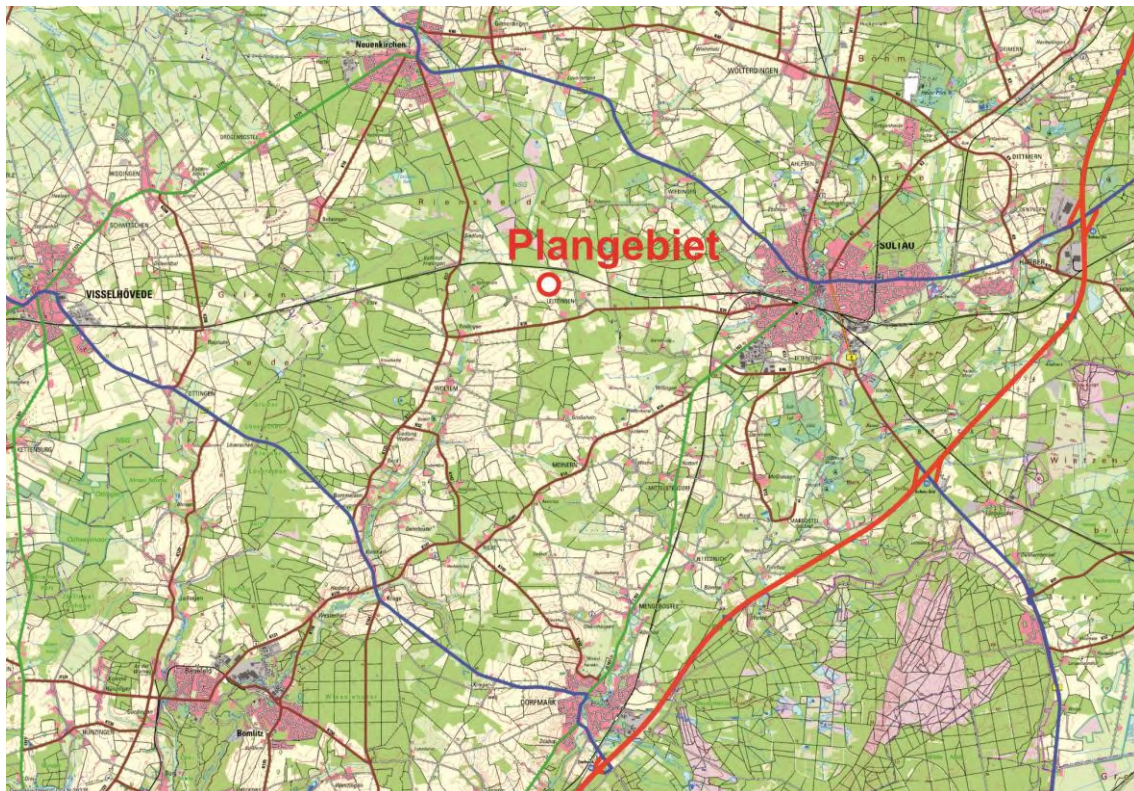
1. Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Soltau ist im Ortsteil Leitzingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ermöglichung einer Tourismusentwicklung vorgesehen. Auf dem Söhrenhof, auf dem Sauenhaltung betrieben wird, plant der Vorhabenträger eine Fläche für die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Tiny Houses in Kombination mit Erholungs- und Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportgeräten, Fußballfeld, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten langfristig weiterzuentwickeln. Hintergrund dieser Planung ist u.a. die beabsichtigte Aufgabe der Sauenhaltung, da die vorhandenen Gebäude zu alt sind und die gesetzlichen Vorgaben an die baulichen Anlagen strenger werden.

(2) Bereits heute findet auf dem Söhrenhof Ferienwohnen statt. Mit der Vermietung von 4 bereits vorhandenen Ferienwohnungen verzeichnet der Söhrenhof im Jahr bis zu 500 Gäste. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ erweitert.

(3) Unter der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist geregelt, dass die Gesamtzahl der Betten auf insgesamt 100 Betten begrenzt ist. Neben dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr wird auch die Bestandssituation (u.a. Verkehr durch vorhandenes Ferienwohnen) zu betrachten.

(4) Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sind die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen zu prüfen. Im Bedarfsfall sind Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation zu erarbeiten.



Großräumige Übersicht

2. Vorhandene Situation

(5) Die derzeitigen und zukünftigen Nutzungen sind über einen Wirtschaftsweg an die Kreisstraße K 16 angebunden.

(6) Der die Asphaltfläche des Wirtschaftswegs verfügt über eine Breite von unter 4 m. Für Begegnungsfälle weichen Kfz deshalb auf den befestigten Seitenstreifen aus. In einigen Abschnitten ist dieser Seitenstreifen allesding nur schmal bzw. sollte gemäß vorhandener Beschilderung nicht befahren werden.

(7) Begegnungsfälle mit Pkw sind dabei insofern einfacher, da diese zum einen schmaler als Lkw oder landwirtschaftliche Fahrzeuge und zudem auch wendiger sind. Im Bedarfsfall ist auch ein kurzes zurücksetzen zu einer Ausweichstelle möglich.

(8) Der Wirtschaftsweg mündet an einem geraden Streckenabschnitt an die K 16 ein. Die Sichtverhältnisse sind entsprechend gut. Ein Linksabbiegestreifen ist auf der K 16 nicht eingerichtet. Aufgrund des nur geringen Verkehrsaufkommens auf der K 16 und auf dem Wirtschaftsweg ergeben sich dadurch keine verkehrstechnischen Mängel oder Probleme.



(9) Mit Hilfe der vorhandenen Hinweistafel wird die Einmündung auch für den ortsfremden Nutzer verdeutlicht. Die Hinweistafel steht dabei soweit vom Fahrbahnrand der K 16 entfernt, dass hierdurch keine Sichtbeziehungen für die aus dem Wirtschaftsweg ausfahrenden Fahrzeuge eingeschränkt werden.

(10) Das Verkehrsaufkommen ist auf der K 16 und dem Wirtschaftsweg eher gering. Gemäß älterer Verkehrsdaten ergeben sich auch an einem Normalwerktag auf der K 16 weniger als 1.000 Kfz/ Tag. Der Wirtschaftsweg wird voraussichtlich von unter 100 Kfz/ Werktag befahren.

(11) Eine aktuelle Zählung ist aufgrund der geringen Verkehrswerte nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Einmündung ist in jedem Fall ausreichend. Zudem ist im Winterhalbjahr im Planungsraum eine Zählung aufgrund nur geringer touristischer Aktivitäten und kaum landwirtschaftlichen Verkehren nicht aussagekräftig.



Wirtschaftsweg



Wirtschaftsweg



Anbindung K 16

3. Zukünftige Situation 2035/ 2024

(12) Nennenswerte allgemeine Verkehrssteigerungen im Bereich der K 16 oder des Wirtschaftsweges sind nicht zu erwarten.

(13) Bei ca. 100 zusätzlichen Betten ergeben sich rund 25 Pkw-Zufahrten und 25 Pkw-Abfahrten pro Tag durch die Besucher (je 4 Betten eine Zu- und eine Abfahrten pro Tag durch An- und Abreise, Ausflüge, Einkaufsfahrten). Zusätzlich ergeben sich in geringem Umfang Fahrten durch Personal, Hausmeister/ Handwerker/ Reinigungskräfte oder Ver- und Entsorgung (ca. 10 Zu- und 10 Abfahrten/ Tag, davon überwiegend Pkw oder Lieferwagen).

(14) Die touristische Nutzung ist mit dem Bettenangebot und den angegliederten Nutzungen (Erholungs- und Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportgeräten, Fußballfeld, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten) darauf ausgerichtet, die Gäste lokal auf dem Ferienhof zu halten. Selbstverständlich werden in einer auch auf Freizeit und Tourismus ausgerichteten Region wie der Lüneburger Heide auch Ausflüge stattfinden (Heide-Park, DOS, Spielzeugmuseum, Snowdome, Kartbahn etc.). Dennoch werden Aktivitäten mit dem Pkw reduziert.

(15) Aufgrund der zusätzlichen - überwiegend als Pkw erfolgenden - Kfz-Fahrten ergeben sich keine nennenswerten Mängel oder Probleme im Verkehrsnetz.

4. Fazit

(16) Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die derzeitige Verkehrsbelastung auf der K 16 und dem Wirtschaftsweg nur gering. Auch der zu erwartende Zusatzverkehr durch die touristische Nutzung liegt voraussichtlich bei unter 100 Kfz/ Werktag.

(17) Das vorhandene Straßennetz kann das aktuelle und zusätzliche Verkehrsaufkommen deshalb ohne zu erwartende Mängel und Probleme aufnehmen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hannover, März 2025



Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias