

**Einwendungen und Bedenken**  
**der Gut Neuenhagen GmbH i.L. – nachfolgend „Eigentümerin“ - und der**  
**Rennbahn Hoppegarten GmbH & Co. KG – nachfolgend Optionshalterin -**  
**zum Vorentwurf Grünordnungsplan (VeGOP) als Satzung „Trainierbahn**  
**Neuenhagen“**

- 1.0 Grundsätzliche Einwände und Bedenken
- 1.1 Einwände und Bedenken zu den vorgeschlagenen Festsetzungen im Vorentwurf Grünordnungsplan „Trainierbahn Neuenhagen“
  
- 2.0 Einwände und Bedenken zu Zielsetzung des Grünordnungsplanes
- 2.1 Anmerkung zur Zielsetzung Natur- und Landschaftsschutz
- 2.2 Einspruch zur Zielsetzung Reitsportnutzung im VeGOP
- 2.3 Einwände und Bedenken zur Zielsetzung Naherholung
- 2.4 Anmerkung zur fehlenden Entwicklungsperspektive im GOP „Trainierbahn Neuenhagen“
  
- 3.0 Anmerkung zu den Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen
- 3.1 Einwände und Bedenken zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.2 Einwände und Bedenken zu den Maßnahmen zur Infrastruktur
- 3.3 Einwände und Bedenken zur Ausschließung nach § 35 BauGB
- 3.4 Anmerkungen zum Kostenaufwand durch Festsetzungen im GOP

Anmerkung: Durchführung von Rennen als staatlich übertragene Aufgabe nach dem Tierzuchtgesetz

Berlin, 03.11. 2014

## **Einwendungen und Bedenken zum Vorentwurf Grünordnungsplan (VeGOP) als Satzung „Trainierbahn Neuenhagen“**

### **1.0 Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken**

Wir, die Gut Neuenhagen GmbH i. L., vertreten durch die Liquidatorin LAFOS Dienstleistungs GmbH als Eigentümerin der Trainierbahn Neuenhagen und die Rennbahn Hoppegarten GmbH & Co. KG als Inhaberin einer Kaufoption auf die betroffenen Grundstücke (nachfolgend Optionshalterin) erheben grundsätzliche Einwendungen und Bedenken gegen die Festsetzung des Grünordnungsplanes als Satzung. Die Eigentümerin unterhält auf den betroffenen Flächen einen Rennsportbetrieb und hat die Flächen der Trainierbahn nebst Zuwegungen zu diesem Zwecke als Trainierbahnen für Trab- und Galopprennpferde verpachtet. Die Optionshalterin unterhält mit der Galopprennbahn Hoppegarten ebenfalls einen Pferderennsportbetrieb und beabsichtigt, diesen mit dem Kauf der betroffenen Flächen zu erweitern.

Die Einwände betreffen die Zielsetzung des Grünordnungsplanes sowie die Maßnahmen zur Infrastruktur und die vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen. Darüber hinaus werden für eine Rechtsnorm vielfach unbestimmt formulierte Festsetzungen vorgeschlagen mit einem nicht näher definierten Maßnahmenumfang. Dieser hätte unkalkulierbare Kosten und Aufwendungen zur Folge, die nach Planentwurf offensichtlich vom Eigentümer getragen werden sollen. Die Kostenfrage wird in keiner Weise in dem Entwurf behandelt.

Der VeGOP soll teilweise Zustände festschreiben, die sich im Zeitablauf in rechtswidriger Weise manifestiert haben. So wird im Entwurf davon ausgegangen, dass auch für die Flächen der Trainierbahnen ein Betretungsrecht i.S.d. § 59 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 1 BbgNatSchAG bestünde. § 59 Abs. 1 BNatSchG sieht jedoch ausdrücklich ein Betretungsrecht nur für ungenutzte Flächen vor. Gem § 22 Abs. 1 S.4 BbgNatSchAG sind Flächen, die u.a. einem gewerblichen Betrieb dienen, vom allgemeinen Betretungsrecht ausgenommen. Dass auf der Trainierbahn eine Nutzung stattfindet und ein Betrieb unterhalten wird, dürfte unbestritten sein. Es wird deshalb bestritten, dass ein allgemeines Betretungsrecht insbesondere für die Flächen der Trainierbahnen, die davon umschlossenen Flächen und die Zuwegungen bereits besteht. Die Eigentümerin hat das allgemeine Betretungsrecht auch durch das Aufstellen von entsprechenden Hinweisschildern eingeschränkt. Angesichts des langjährigen rechtswidrigen Zustandes der regelmäßigen Freizeitnutzung auch der Trainierbahnen ist es der Eigentümerin jedoch nicht mehr möglich, mit vertretbarem Aufwand ein vollständiges Betretungsverbot durchzusetzen. Für den Fall der geplanten Intensivierung und Ausbaus des Betriebes nach dem Verkauf ist bereits heute absehbar, dass allein wegen der rechtlichen Verpflichtung der Betreiber und Eigentümer zum Schutz von Leib und Leben Dritter, der Rennsporttreibenden und nicht zuletzt der Rennpferde selbst ein allgemeines Betretungsrecht ganz klar im Widerspruch zu den einschlägigen Rechtsnormen stünde. Infolgedessen ist aufgrund des unbestrittenen – derzeitigen und zukünftigen - gewerblichen Betriebs der Flächen der Regelungsbedarf der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin für diese Flächen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Nutzung der Fläche, der Anordnung von Wegen und Wegebeziehungen, der Zuordnung sowie der Zulässigkeit von Pflegemaßnahmen und Erhaltungsgebote im Bereich der Trainierbahnflächen werden einen geordneten, professionellen Trainingsbetrieb für das Training und die Haltung von Rennpferden erheblich erschweren bzw. unmöglich machen. Mit dem vorliegenden VeGOP beabsichtigt die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin die Reitsportnutzung im Sinne der Freizeitreiterei und den Zugang zur Fläche für die Naherholung sichern. Damit steht er im völligen Gegensatz zur gegenwärtigen Nutzung und zu den Nutzungsabsichten der Eigentümerin und der Optionshalterin. Diese beabsichtigen gemäß Denkmalschutzgesetz und unter Beachtung der Auflagen der z. Zt. geltenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen, die Fläche für das professionelle Training für Rennpferde weiterhin zu nutzen und zu entwickeln.

Mit dem Entwurf greift der VeGOP in Entscheidungs- und Nutzungsrechte der Eigentümerin und der Optionshalterin ein, indem er Regelungen versucht festzuschreiben, die das professionelle Training von Rennpferden und die damit notwendigen Entwicklungsarbeiten nicht mehr zulassen. Der VeGOP steht damit im erkennbaren Widerspruch zum Vorhaben, eine Trainingseinrichtung für Rennpferde nach den historischen Vorgaben zu realisieren. Dies wird im Einzelnen begründet.

Der Planentwurf wurde gefertigt, ohne die Eigentümerin einzubeziehen. Die von der Optionshalterin abgegebene Stellungnahme (Sitzung am 18.07.2014, Rathaus Neuenhagen) zu den Anforderungen eines Trainingsbetriebes wird in dem GOP Entwurf weder behandelt, noch findet sich ein Hinweis auf diese Stellungnahme. Auch wird bei der im Plan dargestellten Abwägung zur Konkurrenz der verschiedenen Nutzergruppen diese Positionierung nicht aufgeführt.

Weiterhin wird grundsätzlich bemängelt, dass die textlichen Festsetzungen unbestimmt, unpräzise, teilweise unklar oder widersprüchlich formuliert und deshalb ungeeignet als textliche Festsetzungen sind, die in der Folge und im Falle einer rechtswirksamen Satzung verbindliche Festlegungen mit Gesetzescharakter sein sollen. So bleibt für die Eigentümerin z. B. aus M 2.6 vollkommen offen, wie der Bestand erhalten werden soll, welche Erhaltungs- und welche Pflegemaßnahmen in welchem zeitlichen Abstand durchzuführen sind und welche Folgekosten sowie welche Entschädigungsansprüche damit vermutlich begründet werden.

Als die Eigentümerin und als die Optionshalterin der Trainierbahn in Neuenhagen bei Berlin werden wir durch die beabsichtigten Festsetzungen in unseren Eigentums- und Nutzungsrechten in unzumutbarem Umfang beeinträchtigt.

Wir begründen dies im Einzelnen wie folgt:

### **1.1 Einwände und Bedenken zu den vorgeschlagenen Festsetzungen im VeGOP**

Anregungen, Einwände und Bedenken zu den im VeGOP vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen nach der jeweiligen Nummerierung im VeGOP „Trainierbahn Neuenhagen“.

<b>Textliche Festsetzungen VeGOP „Trainierbahn Neuenhagen“</b>	<b>Einwände und Bedenken</b>	<b>Eingriff in Nutzungs- und Eigentumsrechte</b>
M 1.1 Erhalt der äußeren Bahnen für den Pferdesport	Die Bezeichnung „für den Pferdesport“ ist unpräzise und erfasst nicht Umfang, Ausmaß und Anforderungen an einen geordneten und regelmäßigen Trainingsbetrieb für Rennpferde. Mit dem Training von Rennpferden ist eine Reitsportnutzung auf dem Bahnareal nur bedingt vereinbar. Die Festsetzung ist ein Hindernis für die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Flächen. In Teilen ist die spontan entstandene Vegetation an den Bahnrändern hinderlich für den Trainingsbetrieb.	Nutzungsrechte der Eigentümerin und der Optionshalterin werden nicht beachtet.
M 1.2 Erhalt der inneren Bahn Zulassung von Wanderaktivitäten Vorgaben der Mahd	Der Zuweisung Wanderaktivitäten wird widersprochen. Die Bahn ist als Trainingsfläche für den Rennsport zu sichern. Wanderaktivitäten gefährden Pferd, Reiter und Wanderer. Damit wird die Unfallgefahr quasi programmiert. Einer allgemeinen Begehungsmöglichkeit auf den Trainingsflächen wird grundsätzlich widersprochen. Die Notwendigkeit zur Mahd ergibt sich aus der Flächenbeanspruchung des Trainingsbetriebes und kann nicht schematisch vorgeschrieben werden. Die Festsetzung ist nicht umsetzbar.	Haftungs- und Versicherungsfragen gehen zu Lasten des Eigentümerin und der Optionshalterin, Eingriff in das Eigentumsrecht.
M 1.3 Offenlandbereiche im Bereich des Innenovals der Trainierbahn Mahdgebot und Pflegegebot	Offener Grünlandbereich ist als Koppelfläche für das Rennsporttraining zu sichern. Feldgehölze behindern die Sicht auf die Trainierbahnen und müssen entsprechend zurück geschnitten werden. Eine Schafbeweidung führt im Trainingsbetrieb zu erheblichen Risiken der Tiere sowie der Beteiligten. Schafe sind in ihrem Bewegungsfeld auf einer Rennbahnfläche nicht lenkbar. Hier ergibt sich erhebliches Gefährdungspotential.	Risiko und Haftungsfragen werden völlig ausgeklammert
M 1.4 Erhalt u. Entwicklung von Waldflächen im Innenoval	Die Waldfläche stellt ein Sichthindernis für die Trainierbahnen dar. Von einem Ausbau ist abzu-sehen. Nicht standortgerechte Bestände sollten entfernt werden. Die vorhandenen naturschutzrechtlichen Auflagen sind ausreichend. Es ist überflüssig und bürokratisch, weitere Festsetzungen zu verlangen.	Festsetzung würde zusätzlichen Pflege- und Entwicklungsaufwand bedeuten. Aufwand und Kosten sind nicht ermittelt bzw. dargestellt.
M 2.1 Erhalt der Standgewässer	Keine Einwände und Bedenken	
M 2.2 Erhalt und Entwicklung	Festsetzung überflüssig, da entsprechende Vorgaben nach Waldgesetz und LSG wirksam sind.	

Fortsetzung: Einwände und Bedenken

<b>Textliche Festsetzungen VeGOP „Trainierbahn Neuenhagen“</b>	<b>Einwände und Bedenken</b>	<b>Eingriff in Nutzungs- und Eigentumsrechte</b>
M 2.3	Keine Einwände und Bedenken	

Uferstreifen zum Schutz von Fließgewässer		
M 2.4 Pflege v. Mähwiesen i. Bereich der Fließgewässer	Keine Einwände und Bedenken	
M 2.5 Fließgewässer	Keine Einwände und Bedenken	
M 2.6 s standortgerechte Feldgehölze	Im Entwurfsplan sind keine Flächen mit M 2.6 verzeichnet.	
P 1 Erhalt von Wanderwegen	Das Wegesystem im Bereich der Trainingsfläche hat sich unter Bedingungen einer niedrigen Nutzungsintensität der jetzig auf der Fläche betriebenen Reiterei entwickelt. Es ist spontan entstanden und kann unter der zukünftigen Bedingung eines professionellen Rennsportbetriebes nicht aufrechterhalten werden. Diese Festsetzung ist abzulehnen. Das im Plan gezeichnete Wegesystem im Innenoval stellt ein Gefährdungspotential für alle Beteiligten dar. Es verhindert einen risikofreien und ungefährdeten Trainingsbetrieb. Wanderer und Spaziergänger gefährden während der Trainingszeiten sich selbst sowie Pferd und Reiter. Das Konfliktpotential ist demnach sehr hoch. Völlig ungeklärt sind Haftungs- und Versicherungsfrage. Siehe Erläuterungen unter 2.2 und 2.3	Eingriff in Nutzungsrechte, Haftungs- und Versicherungsfragen ungeklärt. Nicht nachvollziehbar.
P 2 Wanderwege	Die im Waldbereich vorhanden Wege sind ebenso für das Rennpferdetraining zu sichern. Das Betreten der Wege nur für Wanderer ist hier nach Priorität der Trainingsnutzung einzuschränken. Gegen das Versiegelungsgebot werden dagegen keine Einwände erhoben.	Schwerwiegender Eingriff in die Nutzungs- und Verfügungsrechte
P 3 Anlage von Querungshilfen	Querungshilfen sind kontraproduktiv. Sie gefährden Pferd und Reiter siehe auch die Begründung unter Punkt 3.2. Eine Begehung während des Rennpferdetrainings ist nicht zuzulassen. Für eine ordnungsgemäße Durchführung des Trainings- und Rennbetriebes sind entsprechend der Bahnführung durchgehend Rails zu errichten.	Schwerwiegender Eingriff in die Nutzungs- und Verfügungsrechte
P 4 Mobilaraufstellung	Ruhebänke sind im Bereich der Trainierbahn abzulehnen. Sie ziehen geradezu Besucher an und stören den Trainingsbetrieb. Der Zulässigkeit wird widersprochen.	Mobilaraufstellung bedarf der Zustimmung des Eigentümers
P 5 Parkplatz	Zum Versiegelungsverbot: keine Bedenken. Aufstellung von Hinweistafel ist mit Geboten über Hinweisen ist vom Eigentümer bzw. Betreiber zu erstellen.	

Fortsetzung: Einwände und Bedenken

<b>Textliche Fest-</b>		
------------------------	--	--

Festsetzungen VeGOP „Trainierbahn Neuenhagen“	Einwände und Bedenken	Eingriff in Nutzungs- und Eigentumsrechte
L Landschaftspflegerische Maßnahmen	In Gänze sind die Festsetzungen für landschaftspflegerische Maßnahmen unspezifisch und allgemein gehalten. Es ist nicht erkennbar, inwieweit sie über die geltenden Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Regelungen hinausgehen. In ihrer jetzigen Formulierung sind sie überflüssig, da selbiges in den geltenden Schutzbestimmungen abgedeckt ist.	Ungeklärte Kostenfrage für den Eigentümer
L 4 Bodenversiegelung	Der nach GOP Entwurf auf der Fläche festzusetzende Verzicht auf eine Bodenversiegelung bedeutet praktisch den Ausschluss der Bebaubarkeit im Außenbereich (§35 BauGB). Dadurch werden dringend notwendige Stallbauten, die für den Trainingsbetrieb notwendig werden, sowie die damit notwendigen Erschließungswege für den Rennsportbetrieb ausgeschlossen.	Eingriff in Nutzungsabsichten der Eigentümerin und der Optionshalterin, Entschädigungspflichtigkeit der Gemeinde nicht geklärt.

## 2.0 Einwand und Bedenken zur Zielsetzung des Grünordnungsplanes

„Die Gemeinde Neuenhagen verfolgt mit dem Grünordnungsplan das Ziel, den Landschaftsraum der Trainierbahn und deren Umgebung zu erhalten sowie die Nutzer der Trainierbahn zu bündeln“<sup>1</sup>. Die Gemeinde „...verfolgt ..damit eigene Sicherungs- und Entwicklungsabsichten für Flächen zur Erholungsvorsorge und zum Schutz der natürlichen Umwelt“<sup>2</sup>. Zugleich wird festgehalten, dass „das Gelände der Trainierbahn ..jedoch zurzeit keine öffentliche Naherholungsfläche, sondern Privatgelände“ ist<sup>3</sup>.

Im Abschnitt „landschaftsplanerische Zielvorstellung“ wird unter dem „Leitbild Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung“ formuliert: „der Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde soll auch in Zukunft einen hohen Stellenwert einnehmen. Durch die gleichzeitige Nutzung der Trainierbahn zum Pferdesport und zur Naherholung soll die momentane Erholungsmöglichkeit der Gemeinde erhalten werden“<sup>4</sup>.

Damit setzt der Entwurf des GOP auf die Erhaltung des Status Quo, indem die in den letzten Jahren spontan entstandene Inanspruchnahme des Geländes durch die Öffentlichkeit mit der dabei entstandenen Mischnutzung von Naherholung (Spaziergänger, Hundauslauf, Lagern im Gelände, Radfahrer) und Freizeitreiterei festschreiben möchte. Die Zielsetzung des VeGOP, Regelungen und Festsetzungen für die spontan entstandene Inanspruchnahme verschiedener Nutzergruppen (Naherholungssuchende / Reitsport) festzuschreiben, wird ein professionell betriebenes Pferderennsporttraining unmöglich machen. In der Verfahrensbeurteilung in Absatz 1.2 S.6 wird auf die spontane Entwicklung verwiesen. Nach der „Einstellung des Trainingsbetriebes hat die Bevölkerung jedoch das Gelände in Anspruch genommen, sollte die Bahn aber durch Bestrebungen des zukünftigen Eigentümers wieder

<sup>1</sup> GOP Vorentwurf Nr. 1.1 Aufstellung S.4

<sup>2</sup> a.a.O. Nr.1.2 Erforderlichkeit / Verfahren S.5

<sup>3</sup> A.a.O. Nr. 1.2 Erforderlichkeit / Verfahren S.6

<sup>4</sup> A.a.O. Nr. 5 Landschaftsplanerische Zielvorstellung S.39

dem Profisport dienen, wäre sie unter Umständen nicht mehr für die Naherholung zugänglich“. Genau dies aber ist die Absicht der Eigentümerin und der Optionshalterin, diese Fläche wieder dem professionellen Rennsporttraining zuzuführen. Obwohl in der Verfahrensbegründung festgestellt wird, dass die Fläche nach wie vor Privatgelände ist, wird im weiteren Verfahrensgang der Planentwurf so behandelt, als ginge es um eine öffentliche Fläche. Dies führt zu zahlreichen Widersprüchen und rechtsfehlerhaften Festsetzungen.

Der Entwurf behandelt die Fläche so, als ob sie öffentliches Eigentum wäre. Eine Erörterung bzw. Problematisierung, dass es sich hier um massive Eigentumseingriffe und sich daraus ergebende Konsequenzen handeln könnte, wird nicht vorgenommen. An keiner Stelle wird überhaupt über die Position der Eigentümerin und oder der Optionshalterin verhandelt. Der Entwurf stellt einen massiven Eingriff in Eigentums- und Nutzungsrechte der Eigentümerin und der Optionshalterin dar.

## **2.1 Anmerkungen zur Zielsetzung Natur- und Landschaftsschutz**

Die im VeGOP formulierten Schutzziele nach § 30 BNatSchG sind fast gänzlich in der bereits geltenden Rechtsverordnung „Neuenhagener Mühlenfließ“ v. 13.06.2003 sowie in dem nach LUGV enthaltenen Biotopkartierungen enthalten. Die gleichen Zielsetzungen finden sich ebenfalls im Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen. Sie werden lediglich nachrichtlich übernommen. Außer dem Waldbereich östlich der Trainierbahn schlägt der VeGOP keine weiteren Schutzgebiete vor. Selbst in diesem Bereich befinden sich nach LUGV Biotopkataster geschützte Biotope, die bereits Schutzcharakter haben.

In der bloßen nachrichtlichen Übernahme geltender Schutzbestimmungen stellt der VeGOP keine weiteren Schutzziele auf. Hinsichtlich der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind weitergehende Zielsetzungen, die über die jetzt schon geltenden Bestimmungen hinausgehen, nicht erkennbar.

Aus Sicht der Eigentümerin und der Optionshalterin sind die bereits geltenden Rechtsverordnungen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen hinreichend und bedürfen keiner weiteren Überfrachtung zum Zweck der Erreichung anderer Ziele.

Der VeGOP leistet so gesehen keinen wesentlich neuen Beitrag zum Landschafts- und Naturschutz für die Trainierbahn Neuenhagen. Eher stellt er ein weiteres bürokratisches Verordnungsinstrument dar, welches in seiner faktischen Wirkung gegen Null geht, dafür aber mit reichlich bürokratischen Aufwand und Kosten betrieben werden muss.

## **2.2 Einspruch und Bedenken zur Zielsetzung Reitsportnutzung im VeGOP**

Im Unterschied zur korrekten Beschreibung des für die Fläche geltenden Denkmalschutzes „Trainierbahn Neuenhagen“ (BbgDSchG), wonach der Denkmalswert als historisch hergeleitet im Training von Rennpferden besteht, formuliert der VeGOP lediglich Reitsportnutzung

als zulässig auf bestimmten Bahnen und Wegen. Damit wird die spezifische Art und Weise des Trainings von Rennpferden nicht nur ungenügend beschrieben, sondern auch Nutzungen und Aktivitäten definiert, die mit der Trainingsarbeit in Konflikt stehen. Grundsätzlich ist Rennsporttraining einerseits und der Pferdesport andererseits als Freizeitreiterei voneinander zu unterscheiden.

Es bestehen erhebliche Unterschiede hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Reitverhalten und Unfallrisiken zwischen Reitsport als Freizeit- und Turnierreiterei und dem Training und der Haltung von Rennpferden.

Unabhängig von der Anzahl zu trainierender Rennpferde sowie Anzahl und Größe der Trainingsbetriebe, ergeben sich Flächen- und Nutzungsanforderungen aus der spezifischen Art und Weise des Galopptrainings für Rennpferde. Diese folgen im Gegensatz zur reiterlichen Freizeitnutzung klaren, sich täglich wiederholenden Regelungen und zeitlichen Abläufen. Während der Freizeitreiter mehr oder weniger spontan und zeitlich flexibel sich nach eigenem Gutdünken und reiterlichen Fähigkeiten im Gelände bewegt und soweit es die reitbaren Wege und Flächen zulassen jeweils eigene Reitwege sucht, unterliegt das Renntraining einem geordneten und strengem Reglement.

Wegen der Kollisions- und Unfallgefahr von Rennpferden und Freizeitreiterei kann es daher auch kein zeitliches Nebeneinander von Reitsport (Freizeitreiterei) und Rennsporttraining geben. Zur weiteren Erklärung verweisen wir hierzu auf das von der Optionshalterin erstellte Konzept „Flächen- und Nutzungsanforderungen im professionellen Rennsporttraining“, übergeben auf der Sitzung am 18.07. 2014 im Rathaus, Gemeinde Neuenhagen. Hierzu findet sich im GOP Entwurf weder ein Hinweis noch wird überhaupt auf solche Anforderungen eingegangen. Es ist äußerst bedenklich, wenn der vom Denkmalschutz geforderte Nutzungszweck in ein „Naherholungsgebiet“ umgebogen wird und der Planentwurf zu dem im Konzept dargelegten rennsportlichen Betriebsaufwand überhaupt keinen Bezug herstellt.

### **2.3 Einwände und Bedenken zur Zielsetzung Naherholung**

Die Festsetzungen im VeGOP versuchen die Fläche über bestimmte Wegeführungen für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Damit wird eine undifferenzierte allgemeine Begehrbarkeit des Geländes für die Öffentlichkeit zu jedem Zeitpunkt vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Fläche der Trainierbahnen unterliegt die Nutzung jedoch der Inanspruchnahme durch den professionellen Trainingsbetrieb von Rennpferden. Eine allgemeine Begehrbarkeit durch die Öffentlichkeit ist wegen der hohen Kollisions- und Unfallgefahr und den daraus folgenden Haftungs- und Versicherungsrisiken auszuschließen. Aus der Erfahrung heraus (Bollensdorfer Trainierbahn in Hoppegarten) kommt es bei solchen Begegnungen auch immer wieder zu beklagenswerten und risikoreichen Störungen im Trainingsbetrieb.

Für die östlich angrenzende Waldfläche kann zwar gemäß § 15 BNatSchG ein allgemeines Betretungs- und Aneignungsrecht geltend gemacht werden. Jedoch ist hier zu beachten, dass Eigentums- und Nutzungsrechte nicht unzumutbar beeinträchtigt werden dürfen. Da dieser Waldbereich im Rennpferdetraining – wie nach Denkmalschutzgesetz schon korrekt beschrieben – zum Abtraben und zum Abreiten während der Trainingszeiten genutzt wird,

sind hier Konfliktsituationen mit Störungen und unfallträchtigen Folgen zu beachten. Es kann daher ein allgemeines Betretungsrecht zu jedem Zeitpunkt nicht zugelassen werden.

Der Versuch, mit Hinweistafeln und Querungshilfen Nutzergruppen konfliktfrei zu lenken, ist nicht näher begründet. Auch liegen für Fälle, in denen es um solche widersprüchlichen und in Konkurrenz zueinander stehenden Nutzungen geht, keinerlei Erfahrungen und Erkenntnisse vor. Der Planentwurf formuliert hier ins Blaue hinein. Solche Festsetzungen sind für die Planbetroffenen schwer oder gar nicht nachvollziehbar. Eine Analyse bzw. Beschreibung der Nutzungskonflikte zwischen Rennpferdetraining, Reitsport und Naherholung sowie der daraus resultierenden Gefährdungspotentiale ist nicht erarbeitet worden. Im Gegenteil: mit lapidaren Hinweisschildern und Querungshilfen werden diese Gefährdungspotentiale eher verharmlost als dass sie einen Beitrag zur Konfliktminderung leisten könnten.

#### **2.4 Fehlende Entwicklungsperspektive im GOP „Trainierbahn Neuenhagen“**

Der VeGOP berücksichtigt weder den Nutzungszweck, professionelles Training von Rennpferden, wie es das Denkmalschutzgesetz formuliert, noch die Entwicklungsperspektive, die sich aus der Weiterentwicklung des Rennsportgeschehens in Hoppegarten für die Trainierbahn Neuenhagen ergeben werden. Indem er ausschließlich auf die Erhaltung des Status Quo und die Regelung von spontan entstandener Nutzung setzt, verhindert er eine wirtschaftliche und landschaftsplanerische Entwicklungsmöglichkeit, die für die Gemeinden Neuenhagen und Hoppegarten in der Zukunft prägend sein kann.

#### **3.0 Anmerkung zu den Natur- und landschaftsschutzrechtliche Festsetzungen**

Die im VeGOP bezeichneten Schutzgebiete und Schutzzonen bestehen im Wesentlichen in der nachrichtlichen Übernahme bereits geltender rechtlicher Regelungen. Im Einzelnen sind dies:

- Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“
- Flächennaturdenkmal „Fischpfuhl“
- Geschützte Biotope oder Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG (LUGV)
- Denkmalschutz der Gesamtanlage „Trainierbahn Neuenhagen“ (Einzeldenkmal nach BbgDSchG)

Das LSG Neuenhagener Mühlenfließ, das Flächennaturdenkmal „Fischpfuhl“, sowie die geschützten Biotope stehen einem ordnungsgemäßen Trainingsbetrieb nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung bzw. Inanspruchnahme dieser Flächen ist nicht gegeben. Die Schutzfunktion bleibt auch in einem reglementierten Trainingsbetrieb gewährleistet und steht in wirkungsvollem Zusammenhang mit der Natur und den Bewegungsabläufen des Pferdes. Einwände und Bedenken werden hierzu nicht vorgebracht.

### **3.1 Einwände und Bedenken zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der VeGOP verordnet Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Herleitung ist äußerst fragwürdig. Solche Festsetzungen werden in einem B-Plan getroffen. Rechtsgrund für solche rechtliche Herleitung ist nicht das BauGB, sondern das Naturschutzrecht auf Landes- und Bundesebene.

Nichtsdestotrotz sind in der Sache die Maßnahmen im Bereich der Trainierbahn abzulehnen. Zwar wird der Erhalt der Sandbahn und der beiden äußeren Grasbahnen in ihrem Bestand anerkannt, nicht aber dem Rennpferdetrainings, sondern unbestimmt und unspezifisch dem Reitsport zugeschrieben. Die innere Grasbahn soll als Trainingsfläche für das Rennpferdetraining entzogen werden und wird vorrangig für Wanderaktivitäten vorgeschlagen. Zudem sollen die Feldgehölze unter Schutz gestellt werden. Hier ist festzuhalten, dass die Nutzungsfestlegung der Bahnen alleinig der Entscheidung der Eigentümerin vorbehalten bleibt. Ein GOP auf einer privaten Fläche kann hier - ohne dass Ersatz und Entschädigungsmaßnahmen sowie eine Übernahme der Kosten dargestellt werden - keine Wirkung entfalten.

Die Festlegungen im Planentwurf verhindern einen ordnungsgemäßen Trainingsbetrieb. Gerade die innere Grasbahn gleicht wegen ihres Kurvenverlaufs und Streckenlänge Rennbahngeläufen und ist daher besonders zu Trainingszwecken geeignet.

Die spontan gewachsenen Feldgehölze am Rande der Trainingsbahnen behindern erheblich Sicht und Ausblick für den Trainingsbetrieb. Die im Bahnareal insbesondere an den Bahnrändern entstandene Spontanvegetation hat zur einer Überformung des ursprünglichen und trainingsgerechten Zustandes geführt. Die mittlere Grasbahn ist durch spontane Nutzung für den Trainingsbetrieb nur noch bedingt einsetzbar. Ebenso ist der Zustand der Grasbahnen im Allgemeinen an vielen Stellen durch Einwirkung von Wildschweinen, etc. erheblich geschädigt. Für die Aufnahme eines ordnungsgemäßen Trainingsbetriebes sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Sand- und Grasbahnen auf Grund des derzeitigen Zustandes dringend geboten. Die vom VeGOP vorgeschlagenen Festsetzungen würden notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich erschweren bzw. verhindern.

Zusätzliche Festsetzungen im Bereich der freien Flächen des Innenovals sind überflüssig. Der nach LSG bisher festgelegte Schutzstatus ist als ausreichend anzusehen. Perspektivisch müssen diese Flächen im entwickelten Trainingsbetrieb für Koppelhaltung von Rennpferden entwickelt werden.

Offengehalten werden muss ebenso die Frage des Baumbestandes im Bereich des Innenovals. Das Aufforstungsverlangen für weitere Waldflächen im Innenoval führt zu erheblichen Sicht- und Beobachtungsmöglichkeiten im Trainingsbetrieb. Eine Erweiterung zur Entwicklung standortgerechter Waldflächen in diesem Bereich ist daher abzulehnen. Unter einer Entwicklungsperspektive der Vollausslastung des Trainingsbetriebes wären diese Flächen trainingsgerecht zu modernisieren. In einem solchen Fall würden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen greifen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich der Zoche Niederung und des Fischpfuhls sowie entlang der Fließgewässer sind bereits im LSG „Neuenhagener Mühlenfließ“ hinreichend unter Schutz gestellt. Ebenso wirkt hier der Biotopschutz nach LUGV. Insofern bestehen hierzu keine Einwände.

Die Festsetzungsvorschläge hinsichtlich ihrer schon bestehenden Rechtswirkung sind daher überflüssig. Aus Sicht des Optionshalters verursachen sie nur einen weiteren bürokratischen Aufwand, dem keine tatsächliche Wirkung gegenübersteht.

### **3.2 Einwände und Bedenken zu den Maßnahmen zur Infrastruktur**

Die vorgeschlagenen Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB sind nicht nachvollziehbar. § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB stellt auf das Anpflanzen oder den Erhalt von Pflanzungen ab. Die „Maßnahmen zur Infrastruktur“ folgen dagegen vorwiegend anderen Zielvorstellungen, wie Wegenutzung, Querungshilfen, Mobiliar etc..

In der Sache sind die formulierten Maßnahmen in Gänze abzulehnen. Die Anlage von Wanderwegen im Bereich der Trainierbahnen behindert erheblich den Trainingsbetrieb. Zudem besteht bei Kollisionen hohe Unfallgefahr für alle Beteiligten. Schon aus Gründen der Haftungspflicht, ist der Betreiber gehalten das Risiko von Unfällen zu minimieren bzw. auszuschalten.

Die Aufstellung von Tafeln mit Hinweisen für Besuchergruppen zum Verhalten und zur Orientierung sind dann angebracht, wenn ein ordnungsgemäßer Trainings- und Rennbetrieb gesichert ist. Dies ist z. Zt. nicht der Fall. Hinsichtlich des bekannten Unfall- und Gefährdungspotentials im Rennsport und der damit gesammelten Erfahrungen können solche Konflikte nur durch temporäre Gebote und Verbote gelöst werden. Dies kann aber nur im Einvernehmen mit dem Betreiber bzw. Eigentümer umgesetzt werden.

Die vorgeschlagene Querungshilfe für Fußgänger ist kontraproduktiv. Solche Konstruktionen finden im Straßenverkehr Anwendung, stellen aber für Pferd und Reiter im Galopptraining ein hohes Unfallrisiko dar. Pferde nehmen die auf freier Fläche plötzlich auftretende Markierung als Hindernis wahr. Für Pferde im schnellen Renngalopp sind solch plötzlich auftretende Markierungen in ansonsten freier Fläche auf kurzer Distanz schwer zu fixieren. Es besteht die Gefahr des Wegbrechens oder der Verweigerung. Für das Renntraining ist stattdessen die Anlage von verschließbaren sog. Rails vorzusehen, so dass Bahnquerungen während des Trainingsbetriebes ausgeschlossen werden. Diese müssen als Umgrenzung entlang der jeweiligen Bahnflächen zu beiden Seiten geführt werden. Somit ist eine deutlich gesicherte Führung des Rennbahngalopps auf den Trainingsbahnen gewährleistet. Störende Einflüsse von außen können so minimiert werden. Eine solche Anlage wird vom Betreiber bzw. Eigentümer für das Renntraining perspektivisch geplant.

### **3.3 Einwände und Bedenken zur Ausschließung nach § 35 BauGB**

Der VeGOP schlägt vor, die Errichtung baulicher Anlagen nach § 9 Abs.1 Nr.20 für unzulässig zu erklären. Hierdurch wird eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen im

Außenbereich nach § 35 BauGB ausgeschlossen. Es wird auch nicht dargelegt, inwieweit durch den Entzug des Baurechts und unter entsprechender Anwendung des Planungsschadensrechts des BauGB eine Entschädigung durch die Gemeinde herbeigeführt wird.

Ein Entzug des Baurechts würde zu einem erheblichen Entwicklungshindernis für einen professionellen und umfassenden Trainingsbetrieb auf der Trainierbahn Neuenhagen führen. Stall- und Versorgungsgebäude sind in der Regel in unmittelbarer Nähe der Trainingsflächen Voraussetzung für einen ordnungsgemäßen Trainingsbetrieb. Solche Anlagen sind z.Zt. auf der Trainierbahn nicht vorhanden. Diese wären in räumlicher und quarantärer Abgrenzung zu umgebenden Tierhaltung, aber auch zu Standorten der Freizeit- und Sportreiterei aus veterinärmedizinischen und hygienischen Gründen erst noch zu errichten.

Die räumliche Konzentration von Rennpferden erfordert einen entsprechenden Schutz vor Krankheitserreger, die nicht nur innerhalb der räumlichen Stallkonzentration durch hygienische Maßnahmen sichergestellt werden muss, sondern auch eine räumliche Distanzierung zu anderen Tierhaltungen zur Folge hat. Insbesondere in der Freizeitreiterei ist der professionelle Aufwand von Stallhygiene und tierärztlicher Betreuung nicht so hoch anzusetzen, wie im Rennsport. Krankheitserreger wie Influenza, Druse oder Herpesinfektionen können von dort leichter übertragen werden. Rennpferde unterliegen als Leistungsträger hier einer deutlich höheren Ansteckungsgefahr und Empfindlichkeit. Sie sind möglichst von solchen Übertragungswegen und -Möglichkeiten fernzuhalten.<sup>5</sup>

Für den Betrieb und das Training von Rennpferden sind daher solitäre Standorte im Bereich der Trainingsbahn zu planen. Als Standort bietet sich hier die z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche nordwestlich zwischen Trainierbahn und Hönower Chaussee an. Diese Fläche bietet einen optimalen Anschluss und Erschließung an den örtlichen Verkehr ohne größere Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Aufwand für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen lässt sich dort vergleichsweise günstig gestalten.

Ein generelles Bauverbot würde diese Entwicklungsperspektive verhindern und unmöglich machen und die bestehenden Nutzungsrechte stark einschränken. Diese Fläche ist daher von dem für das gesamte Gebiet vorgeschlagenen Bauverbot auszunehmen. In einem solchen Fall würde § 35 BauGB zur Anwendung kommen. Der VeGOP muss also zwingend festsetzen, dass seine Festsetzungen als öffentlicher Belang der notwendigen Bebauung für die Fortführung und Entwicklung des Rennbetriebes gem. § 35 BauGB nicht entgegengehalten werden können.

### **3.4 Anmerkungen zum Kostenaufwand durch Festsetzungen im GOP**

Der VeGOP schlägt Festsetzungen für Pflege- Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich von Waldflächen und Naturflächen vor. Die damit zwangsläufig auftretende Kostenfrage wird nicht gestellt und auch nicht beantwortet. Es wird weder nachgewiesen noch unterschieden, wie sich die schon durch verschiedene rechtliche Festsetzungen vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen von den im VeGOP vorgeschlagenen Maßnahmen

---

<sup>5</sup> Deutlich zeigt dies der in Köln Weidenpesch 2012 eingetretene Fall einer Anämie (Blutarmut) bei einem Rennpferd im Trainingsstall. Daraufhin wurden 300 Rennpferde für 3 Monate unter Quarantäne gesetzt und der Rennbetrieb musste mit hohen wirtschaftlichen Verlusten eingestellt werden.

hinsichtlich Aufwand und Kosten unterscheiden. Wie hoch die Kostenaufwendungen nach den vorgeschlagenen Festsetzungen sind wird nirgendwo erörtert.

Nach den im VeGOP vorgeschlagenen Maßnahmen wird offensichtlich davon ausgegangen, dass die Maßnahmen vom Eigentümer, bzw. vom Optionshalter durchzuführen und zu finanzieren sind. Der Eigentümer, bzw. der Optionshalter erleidet somit einen Planungsschaden, wonach die Gemeinde in der Entschädigungspflicht stehen würde. Hierzu finden sich nirgendwo Ausführungen bzw. Abwägungen. Zudem sind die Festsetzungen als Eingriff in das Verfügungsrecht der Eigentümerin, bzw. Optionshalterin zu werten. Einem solchen Verfahren kann in keinem Fall zugestimmt werden.

### **Anmerkung: Durchführung von Rennen als staatlich übertragene Aufgabe nach dem Tierzuchtgesetz**

Nach dem Tierzuchtgesetz sind Rennen Zuchtleistungsprüfungen für die Vollblutzucht. Zuchtleistungsprüfungen werden als staatliche Aufgabe, an das Direktorium für Vollblutzucht und Rennen und an die jeweilig durchführenden Rennvereine delegiert. Die Rennvereine sind als gemeinnützige Vereine organisiert. Im Sinne des Tierzuchtgesetzes werden Rennen zur Gewährleistung des Zuchtzieles (Gesundheit, Schnelligkeit und Ausdauer) unter strengen Doping – und Manipulationsschutzbestimmungen durchgeführt. Zur Finanzierung der Durchführung der Rennen dürfen die Rennvereine einen Totalisator betreiben, dessen Erträge in die Rennpreise und betriebliche Unterhaltung der Rennbahn zurückfließen müssen.

Die notwendigen Leistungsprüfungen für die deutsche Vollblutzucht sind im internationalen Wettbewerb sehr erfolgreich und haben erhebliche Auswirkungen auch als Veredler im Bereich der Warmblutzucht. Der Stellenwert der deutschen Warmblutzucht heute und die immense Wirtschaftskraft (Umsatz ca. 5 Mrd. € p.a. / 40.000 Arbeitsplätze) dahinter wäre ohne den Einfluss von in Leistungsprüfungen geprüften Vollblutpferden nicht möglich. Hier steht die staatliche Aufgabe zur Optimierung der Tierzucht im Mittelpunkt.

Nach den Vorschriften des Direktoriums für Vollblutzucht und Rennen ist die Zulassung von Rennpferden für Rennen an eine Trainingsvorbereitung durch einen lizenzierten Trainer gebunden. Das Training von Rennpferden ist somit der wesentliche Bestandteil im System „Galopprennsport“, in dessen Mittelpunkt die sog. Zuchtleistungsprüfung steht. Diese ist eine staatliche Aufgabe, die vom Staat mit § 7 des Zuchtgesetzes in geeignete und privatrechtlich organisierte Hände gelegt wird.

In diesem Zusammenhang besteht auch das Entwicklungserfordernis für die Trainierbahn Neuenhagen. Nicht nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, sondern auch in Hinblick auf die stetig steigenden Anforderungen und Entwicklung im Bereich der Rennbahn Hoppegarten.

Die Eigentümerin und die Optionshalterin haben daher ein hohes Interesse an der Wiederherstellung und langfristigen Sicherung der Trainierbahn Neuenhagen als Trainingsstätte von Rennpferden. Dies ist auch als ein wirkungsvoller Beitrag zur Stärkung des Rennstandortes Hoppegarten und Neuenhagen im Rahmen der Hauptstadtentwicklung Berlins für die Zukunft deutlich zu machen. Die Gemeinde Neuenhagen kann in dieser

Entwicklungsperspektive eine wirkungsvolle Rolle übernehmen mit deutlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Region und des Landes Brandenburg.

Die damit erforderlichen Sanierungs- Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden für die Flächenentwicklung der Trainierbahn erhebliche Bedeutung haben. Neben den wirtschaftlichen Effekten hinsichtlich Arbeitsplätze, Nachfrageleistung für spezifische Dienstleistungen und Lieferungen von Futter und Hardware, wird auch eine deutliche Belebung auf der Fläche und um die Fläche herum stattfinden.

Diese Perspektive darf nicht verhindert werden. Der jetzige Entwurf des GOP stellt nicht auf eine solche Entwicklungsperspektive ab. Im Gegenteil, der GOP Entwurf gibt keinen Hinweis auf eine Entwicklungschance, die Hoppegarten und Neuenhagen wieder an die Zeiten anknüpfen lässt, mit deren Namen in der Historie der Galopprennsport verbunden war. Die Hauptstadtregion wieder als zukünftig führendes Trainings- und Rennsportzentrum für Deutschland zu entwickeln.

Berlin, 3. November 2014



Roger Völker

LAFOS Dienstleistungs GmbH für  
Gut Neuenhagen GmbH i.L.



Dietrich von Mutius

Rennbahn Hoppegarten GmbH & Co.KG