

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	29.07.2026	116/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	26.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Hauptausschuss	03.09.2026			

Betreff

Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzungen Nr. 4.6 des Bebauungsplans Nr. W 4 „An der Siedlung“ - 4. Änderung
hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 des Bebauungsplans Nr. W 4 „An der Siedlung“ - 4. Änderung für die Errichtung eines WPC-Sichtschutzzaunes zuzustimmen.

Drucksache: 116/2026

Beschlussbegründung:

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 des Bebauungsplans Nr. W 4 „An der Siedlung“- 4. Änderung vor.

Die Antragsteller planen auf Ihrem Eckgrundstück Meisenweg/Finkenweg die straßenseitigen Grundstücksgrenzen mit einem WPC-Sichtschutzzaun einzufrieden und begründen ihren Antrag wie folgt.

1. Zeitliche Überholung der Festsetzung und fehlende Berücksichtigung moderner Werkstoffe

Der Bebauungsplan Nr. 4 stammt aus den 1990er-Jahren. Zu diesem Zeitpunkt war der Werkstoff WPC (Wood-Plastic-Composite) auf dem Markt nicht verfügbar und konnte bei der planerischen Festsetzung nicht berücksichtigt werden. Die Beschränkung auf transparente Lattenzäune, Metallgitterzäune oder Hecken spiegelt somit den damaligen Stand der Technik und der verfügbaren Materialien wider.

WPC-Zäune verbinden die optische Qualität von Holz mit der Witterungsbeständigkeit und Pflegeleichtigkeit von Kunststoff. Sie sind fäulnisresistent, benötigen keine chemische Imprägnierung und weisen eine deutlich längere Lebensdauer auf als herkömmliche Holzzäune.

Gleichzeitig bieten sie einen wirksamen Sichtschutz, der mit transparenten Zäunen oder Metallgittern nicht erreicht werden kann. Die Zulassung eines WPC-Zauns stellt daher eine sachgerechte Anpassung an den heutigen Stand der Technik dar, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

2. Hecken als Einfriedung sind aus versicherungstechnischen und brandschutzrechtlichen Gründen nicht mehr zumutbar

Die im Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit, Einfriedungen in Form von Hecken zu errichten, ist unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr als gleichwertige Alternative anzusehen.

Wie von uns dargelegt, werden Hecken in Wohngebäudeversicherungen aufgrund des Klimawandels, der gestiegenen Waldbrandgefahr und des hohen Wiederbeschaffungswerts der Pflanzen zunehmend nicht mehr versichert.

Auf Grund der zunehmenden Trockenheit und der damit verbundenen Brandgefahr stellen Hecken zunehmend ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Im Brandfall können Hecken als Brandbeschleuniger wirken und die Ausbreitung von Feuer auf Gebäude und Nachbargrundstücke begünstigen. Dies widerspricht dem öffentlichen Interesse an der Brandsicherheit und der Gefahrenabwehr. Ein WPC-Zaun hingegen ist schwer entflammbar, weist ein geringeres Brandrisiko auf und stellt somit aus brandschutzrechtlicher Sicht die sicherere Alternative dar. Die Verpflichtung zur Pflanzung einer Hecke oder die Beschränkung auf transparente Zäune, die keinen ausreichenden Sichtschutz bieten, würde uns unangemessen belasten und stellt eine offenbar nicht beabsichtigte Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar.

3. Städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung

Die Errichtung eines WPC-Sichtschutzzauns ist städtebaulich vertretbar. WPC-Zäune sind in ihrer Optik herkömmlichen Holzzäunen sehr ähnlich und fügen sich harmonisch in das Erscheinungsbild von Wohngebieten ein. Im Gegensatz zu undurchlässigen Mauern oder Betonwänden wirken sie natürlich und zurückhaltend. Die städtebauliche Vertretbarkeit wird zudem durch die zunehmende Verbreitung von WPC-Zäunen in vergleichbaren Wohngebieten gestützt. Die Zulassung des beantragten Vorhabens stellt somit keine Ausnahme dar, sondern trägt der tatsächlichen Entwicklung in der Baupraxis Rechnung.

4. Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Die nachbarlichen Interessen wurden von uns sorgfältig geprüft. Der geplante WPC-Zaun wird so gestaltet, dass er keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarn mit sich bringt. Die Höhe des Zauns entspricht den ortsüblichen Maßstäben und gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke.

Die öffentlichen Belange, insbesondere die Brandsicherheit, der Klimaschutz und die Werterhaltung von Wohnimmobilien, werden durch die Errichtung eines WPC-Zauns gefördert. Im Gegensatz zu Hecken stellt ein WPC-Zaun kein Brandrisiko dar und trägt somit zur Gefahrenabwehr bei. Zudem ist der Zaun langlebig und ressourcenschonend, da er keine regelmäßige Neupflanzung oder Pflanzenschutz-Behandlung erfordert.

Die Abweichung ist somit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

5. Offenbar nicht beabsichtigte Härte

Die Durchführung des Bebauungsplans in seiner jetzigen Form würde für uns zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Beschränkung auf transparente Zäune oder Metallgitter bietet keinen ausreichenden Sichtschutz für ein Eckgrundstück, das an zwei Straßenseiten grenzt und somit einer erhöhten Einsehbarkeit ausgesetzt ist.

Die Alternative der Heckenpflanzung ist, wie dargelegt, aus versicherungstechnischen und brandschutzrechtlichen Gründen nicht mehr zumutbar. Wir wären gezwungen, entweder auf einen wirksamen Sichtschutz zu verzichten oder ein erhebliches Brandrisiko sowie versicherungstechnische Nachteile in Kauf zu nehmen. Dies geht über das Maß hinaus, das den Eigentümern im Plangebiet billigerweise zugemutet werden kann, und stellt somit eine Härte dar, die bei Erlass des Bebauungsplans in den 1990er-Jahren nicht absehbar war.“

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine**Bestehen alternative Handlungsoptionen?****Kinder- und Jugendbeteiligung** ☐ Ja ☒ Nein**Anlagen:**

Anlage 1 - Grundstückslokalisierung (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Luftbild (ausschließlich digital)

Anlage 3 - WPC-Sichtschutzzaun Beispiele (ausschließlich digital)

.....
 gez. Herr H. Schreiber
 Bürgermeister