

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: V/634/2026**

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum:	12.06.2026
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:	
Weitere Beteiligte:	Baureferat Bildungs- und Kulturreferat Finanzreferat Hauptreferat		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.06.2026	öffentlich

### Modernisierung und Umbau Flaschneranwesen, Beschluss Nutzungsbeschreibung für Bauantrag

#### Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatsitzung am 20. November 2025 fasste der Marktgemeinderat den Beschluss für den Umbau und die Modernisierung des Flaschner-Areals.

Die Entwurfsplanung basierte auf einem Nutzungskonzept, das aus den Rückläufen der Bürgerbeteiligung und anderen Prozessen abgeleitet worden war.

Der Beschluss lautete:

*„Der Marktgemeinderat beschließt die vorgestellte Entwurfsplanung für die Modernisierung und den Umbau des Flaschneranwesens. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gaststube mit Nebenräumen und eine Eisdiele mit Nebenräumen sowie WC-Räume. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sollen Verwaltungsräume für die Gemeindeverwaltung und Bufdi-Wohnungen entstehen. Die Außenanlagen sollen als eine öffentliche Aufenthaltsfläche genutzt werden können. In der Flaschnerscheune sollen Räume für einen Gemeindetreff und eine Braustätte des Brauereivereins entstehen. Die Planung soll voraussichtlich im Februar 2026 beim Landratsamt Roth zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Maßnahme wird bei der Regierung von Mittelfranken ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln, aus den Mitteln der Städtebauförderung, gestellt. Die ermittelten Gesamtkosten in Höhe von € 8.740.000,- brutto sollen in der Haushalts- und Finanzplanung 2026ff berücksichtigt werden.“*

Am 30.01.2026 wurde der Bauantrag an das Landratsamt Roth übermittelt. Am 06.02.2026 erhielt der Markt Wendelstein die Rückmeldung, dass die Nutzungsbeschreibung nicht durch den Bauherrn unterschrieben sei. Die unterschriebene Nutzungsbeschreibung wurde am 13.02.2026 ans Landratsamt verschickt. Am 16.02.2026 wurden weitere ergänzende Änderungen, ergänzende Stellungnahmen und Nachweise angefordert. Diese Unterlagen wurden am 13.04.2026 an das Landratsamt übermittelt. Am 20.05.2026 erhielten wir eine weitere Mitteilung, dass für die weitere Bearbeitung des Bauantrags nachfolgend aufgeführte zusätzliche Angaben und Nachweise erforderlich sind:

#### **1. Konkretisierung der Betriebsbeschreibung.**

*Für eine abschließende Stellungnahme fehlen wesentliche Informationen zum tatsächlichen Betriebsumfang*

*und zu konkreten technischen Details. Insbesondere ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung für alle Nutzungen mit konkreten Betriebszeiten (Wochentage, Beginn/Ende, Sonderöffnungen an Sonn- und Feiertagen), Angaben zur Häufigkeit und Dauer der Veranstaltungen sowie eine Darstellung der Art des Ladens bzw. Gewerbes notwendig. Ebenfalls erforderlich sind Angaben zu Liefer- und Entsorgungswegen sowie zu Fahrzeugtypen, Häufigkeit und zeitlichen Fenstern der Anlieferungen, eine Beschreibung des Braubetriebs inklusive Biermenge pro Produktion, Dauer eines Brauvorgangs, Beschreibung der einzelnen Apparate und Maschinen mit technischen Datenblättern und Angaben zu Schalleistungspegeln, Angaben zur Lagerung und Entsorgung von Abfällen (Mengen Treber pro Sud, Entsorgungsintervalle, ggf. Zwischenlager), Pläne mit Angaben zum Aufstellungsort der Maschinen und Abluftleitungen. Ergänzend sind Unterlagen zur Lüftungsanlage der Veranstaltungsräume (Datenblatt mit Schalleistungspegelangaben) notwendig.*

**2. Kombiniertes Schallgutachten für alle potentiellen Emissionsquellen (Veranstaltungen, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Braumaschinen, Anlieferverkehr, etc.).**

*Die maßgeblichen Immissionsorte der umgebenden Wohnbebauung sind zu berücksichtigen. Ziel des Gutachtens muss sein, nachzuweisen, dass die nachbarliche Wohnbebauung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm ausgesetzt ist. Das Schallgutachten muss die Tag und Nachtpegel abbilden, verschiedene Betriebszustände (z.B. gleichzeitige Nutzung mehrerer Räume) durchspielen und erforderliche Minderungsmaßnahmen (z.B. bauliche Schalldämmung) quantifizieren.*

**3. Die Abluftkaminhöhe des Sudhauses muss dem Stand der Technik entsprechen.**

*Der Kamin ist so anzuordnen, dass er in die freie Luftströmung ragt und eine ausreichende Verdünnung der mit Geruchsstoffen beladenen Abluft ermöglicht. Vorhandene vorgelagerte Gebäude (Scheune) können Rezirkulationszonen bilden, die bei der Bemessung der Kaminhöhe zu berücksichtigen sind.*

**Zu 3.** Diesem Hinweis des Sachbearbeiters Immissionsschutz beim Landratsamt soll folgendermaßen abgeholfen werden: „Der im Brauprozess entstehende Dampf (=Brüden) wird durch einen Pfannendunstkondensator niedergeschlagen, sodass die Geruchsbelastung der Umgebung durch den Brauprozess gegen null geht.“

**Zu 2.** Das zusätzlich angeforderte Schallgutachten wurde beauftragt, ist in Bearbeitung und wird, sobald es vorliegt, nachgereicht.

**Zu 1.** Die vom Landratsamt geforderte konkretisierte Nutzungsbeschreibung wurde von der Verwaltung erstellt. Diese Nutzungsbeschreibung als zentrale Festlegung für die zukünftige Möglichkeit der Nutzung des Areals soll durch den Marktgemeinderat beschlossen werden, damit sichergestellt ist, dass die Erwartungen des Marktgemeinderat sich in dieser Nutzungsbeschreibung wiederfinden. Betriebszeiten, Sperrzeiten wurden, soweit bekannt anhand der Betriebszeiten der benachbarten gastronomischen Betriebe zugrunde gelegt. Soweit der Gemeinderat, die Anzahl und Dauer der Veranstaltungen noch verändern will soll die in der Sitzung beschlossen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die vorgestellte Nutzungsbeschreibung zum Bauantrag Entwurfsplanung für die Modernisierung und Umbau des Flaschneranwesens an das Landratsamt Roth übermittelt wird. Die Nutzungsbeschreibung ist in folgenden Punkten zu ändern oder ergänzen: N.N.

**Finanzierung:**

Die Maßnahme wird aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Mit Schreiben vom 05.05.2026 wurde seitens der Regierung von Mittelfranken die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt.

Die Maßnahme kann förderunschädlich begonnen werden.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Betriebsbeschreibung Flaschneranwesen\_2026-06-15\_ENTWURF  
Brauverein\_Betriebsbeschreibung  
Brauverein\_Einrichtungsvorschlag\_2024-10-20\_V3c

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister