

**Stadt Friedberg | IEK Derching**

**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT**

Abschlussbericht

**ENTWURF STAND 18.07.2023**





**Auftraggeberin:**

Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Vertreten durch:

Roland Eichmann, 1. Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Nils vom Wege, Stabsstelle Sonderaufgaben /  
Stadtbaumeister

**Auftragnehmerin:**

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

Bearbeitung durch:

Tamara Göller

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Anna Frank

M.Sc. Architektur und Stadtplanung

Sigrid Hacker

Landschaftsarchitektin ByAK

Clara Berger

M.Sc. Urban Design

**Stand Stadtratsbeschluss am XX.XX.XXXX**

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft  
und Forsten



Ländliche Entwicklung in Bayern



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b> .....	<b>7</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	8
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....	9
<b>2 Grundlagen</b> .....	<b>11</b>
2.1 Stadt Friedberg/Ortsteil Derching .....	12
2.1.1 Lage im Raum .....	12
2.1.2 Landes- und Regionalplanung .....	13
2.1.3 Flächennutzungsplan .....	16
2.1.4 Bebauungspläne.....	17
2.1.5 Historische Ortsentwicklung .....	18
2.2 Das Untersuchungsgebiet .....	19
2.2.1 Lage und Größe .....	19
2.2.2 Umgriff .....	19
2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen und Planungen .....	20
<b>3 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>25</b>
3.1 Methodik und Projektablauf .....	26
3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	26
3.1.2 Arbeitsgruppen zur laufenden Abstimmung.....	27
3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit .....	28
3.2.1 Ortsspaziergang am 18.09.2021 .....	28
3.2.2 Planungswerkstatt am 16.11.2022 .....	30
<b>4 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>33</b>
4.1 Gliederung des Ortes und Siedlungsstruktur .....	34
4.2 Bindungen.....	35
4.2.1 Schutzgebiete und Biotope .....	35
4.2.2 Naturgefahren.....	35
4.2.3 Boden- und Baudenkmäler.....	35
4.2.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	36
4.3 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum .....	38
4.3.1 Entwicklung der Bevölkerung von 2001- 2021 .....	38
4.3.2 Bevölkerungsprognose .....	38
4.3.3 Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf .....	38

4.4 Innenentwicklungspotenziale .....	40
4.4.1 Wohnbauflächenpotenziale .....	40
4.4.2 Gewerbe .....	41
4.5 Grün- und Freiflächen, Naherholung .....	42
4.6 Nutzungen .....	44
4.7 Verkehr und Mobilität .....	46
4.7.1 Individualverkehr und ruhender Verkehr .....	46
4.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	46
4.7.3 Fuß- und Radverkehr .....	46
4.8 Ortsbild .....	48
<b>5 Integrierte querschnittsbezogene Analyse .....</b>	<b>53</b>
<b>6 Handlungsfelder und Ziele .....</b>	<b>61</b>
6.1 Handlungsfelder .....	62
6.2 Ziele .....	62
<b>7 Integriertes Entwicklungskonzept .....</b>	<b>65</b>
7.1 Integriertes Entwicklungskonzept .....	66
7.2 Maßnahmen .....	68
7.2.1 Übergeordnete Organisationsstruktur .....	69
7.2.2 Ortsbild und Siedlungsentwicklung .....	70
7.2.3 Grünes und Natur .....	75
7.2.4 Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen .....	80
7.2.5 Verkehr .....	84
7.2.6 Zusammenleben .....	88
<b>8 Ausblick – die nächsten Schritte .....</b>	<b>93</b>
<b>9 Abbildungs- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>99</b>

## Anlagen zum Abschlussbericht

### Maßnahmensteckbriefe

inkl. der Ergebnisse der Arbeitsgruppen

### Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

- Dokumentation der Bürgerbeteiligung - Ortsspaziergang am 18. September 2021
- Dokumentation der Bürgerbeteiligung - Planungswerkstatt am 16. November 2022



**Einführung**

**1**

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Um den Strukturwandel gerade im ländlichen Raum und den Folgen der demographischen Veränderungen der heutigen Zeit gerecht zu werden, hat es sich die Stadt Friedberg zur Aufgabe gemacht, für die langfristige Entwicklung der einzelnen Stadtteile, darunter auch Derching, **zukunftsorientierte Konzepte** zu erstellen.

Der **Ortsteil Derching** liegt im nördlichen Stadtgebiet von Friedberg und wird aufgrund der Topographie der Lechleite in ein Oberdorf und ein Unterdorf geteilt. Das Oberdorf ist dörflich von noch intakten landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Unterdorf lassen sich Wohngebiete sowie ein wachsendes Gewerbegebiet finden. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A8 mit Anschluss nach München und Augsburg wird Derching zunehmend als Wohn- und Gewerbeort nachgefragt.

Durch den zunehmenden Strukturwandel in der Landwirtschaft hat Derching mittel- bis langfristig gesehen ein großes Potenzial innerorts Wohnnutzungen zu etablieren. Erste Investoren haben diese Potenziale bereits erkannt und Planungen sowie vereinzelt den Bau von Mehrparteienhäusern vorangetrieben.

Um die Herausforderung zwischen Bewahrung des charakteristischen Ortsbilds und zukunftsgerichteter Siedlungsentwicklung zu bewältigen, sieht die Stadt Friedberg sich in der Verantwortung die zukünftige Entwicklung in Derching mit Beteiligung der Bürger\*innen zu koordinieren. Durch die Erarbeitung eines **Innenentwicklungskonzepts** soll für die nächsten 10-15 Jahre ein Leitfaden erarbeitet werden, der als Grundlage für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates herangezogen werden kann.

Einen wesentlichen Baustein des Planungsprozesses stellt die **Einbindung der Bürgerschaft** bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für den Ortsteil dar. Parallel zum Innenentwicklungskonzept (IEK) wurde für das Oberdorf ein Bebauungsplan erarbeitet, dessen Planungen in das Konzept integriert wurden.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt der Ort ein tragfähiges, zielorientiertes und umfassendes Konzept. Aus diesem Grund hat der Stadtrat 2021 beschlossen, ein Innenentwicklungskonzept (=IEK) für den Ortsteil Derching erstellen zu lassen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplaner\*innen, Landschaftsarchitekt\*innen und Geograph\*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken.

## 1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Das **Innenentwicklungskonzept** ist ein langfristiges und gleichzeitig dynamisches Konzept, welches die Entwicklung des Ortsteils in den nächsten 10-15 Jahren steuern soll. Es ist ein informelles Planungsinstrument, sodass hieraus keine Bindungswirkung oder Rechtsanspruch zur Umsetzung der Maßnahmen besteht. Es ist dennoch ein wichtiges Instrument der **Ortsentwicklung**, da es zum einen eine Grundlage für politische Entscheidungen bildet und zum anderen einen Vorschlag für die Festlegung eines Fördergebiets erarbeitet. Das Innenentwicklungskonzept und das vorgeschlagene Fördergebiet bilden die Voraussetzung für die Einleitung des staatlich geförderten **Programms zur Dorferneuerung** und somit die finanzielle Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen, die zur nachhaltigen Verbesserung des Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse im Dorf beitragen.

Förderfähig sind gemäß Dorferneuerungsrichtlinien:

- Vorbereitungen, Planungen und Beratungen (z.B. die Erstellung des Innenentwicklungskonzepts)
- Gemeinschaftliche und öffentliche Maßnahmen und Anlagen (z.B. Ausbau von bestehenden Straßen, Wegen und Plätzen, Umgestaltung von Freiflächen oder die Schaffung von öffentlichen Einrichtungen, wie Dorfgemeinschaftshäusern)
- Nichtöffentliche Baumaßnahmen (z.B. private Vorhaben zum dorfgerechten Um- oder Ausbau von Gebäuden und Hofräumen)
- Kleinstunternehmen der Grundversorgung.

### Maßnahmen im privaten Bereich

Dorfgerechte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie die dorfgerechte Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von:  Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden einschließlich Entsorgung und Entsiegelung sowie dorfgerechte Ersatz- und Neubauten zur gestalterischen Anpassung oder zur Innenentwicklung.	<b>bis zu 35 %</b> der Kosten, höchstens jedoch 50.000 € je Gebäude
ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden	<b>bis zu 60 %</b> der Kosten, höchstens jedoch 80.000 € je Gebäude
Dorfgerechte Gestaltung von Vorbereichen und Hofräumen	<b>bis zu 30 % der Kosten</b> , höchstens jedoch 15.000 € je Anwesen

### Kleinstunternehmen der Grundversorgung

Investitionen zur Sicherung, Schaffung, Verbesserung und Ausdehnung der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung	<b>bis zu 45 %</b> der Ausgaben, höchstens jedoch 200.000 € je Anwesen
--	--

#### Fördervoraussetzungen:

- Unternehmen beschäftigt weniger als 10 Mitarbeiter (Vollzeit)
- Jahresumsatz liegt unter 2 Mio. €
- Betriebsstätte befindet sich im Fördergebiet einer Dorferneuerung
- Güter und Dienstleistungen werden im Radius von 50 km angeboten



# Grundlagen



## 2.1 Stadt Friedberg/Ortsteil Derching

### 2.1.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Derching liegt im nördlichen Bereich des **Stadtgebiets Friedberg**, direkt nordöstlich angrenzend an die Stadt **Augsburg**. Das Stadtzentrum von Augsburg befindet sich in ca. 10 km und das Stadtzentrum der Stadt Friedberg in ca. 8 km Entfernung. Zum Regionalzentrum Ingolstadt und der Metropole München beträgt die Entfernung jeweils ca. 70 – 80 km.

Durch eine direkte **Anbindung an die Autobahn A8** ist Derching gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Über die Verbindung wird nicht nur München erreicht, sondern ebenso Ulm und Stuttgart.

Westlich von Derching befindet sich der **Flughafen Augsburg**, der für den privaten Geschäftsreiseverkehr interessant ist.

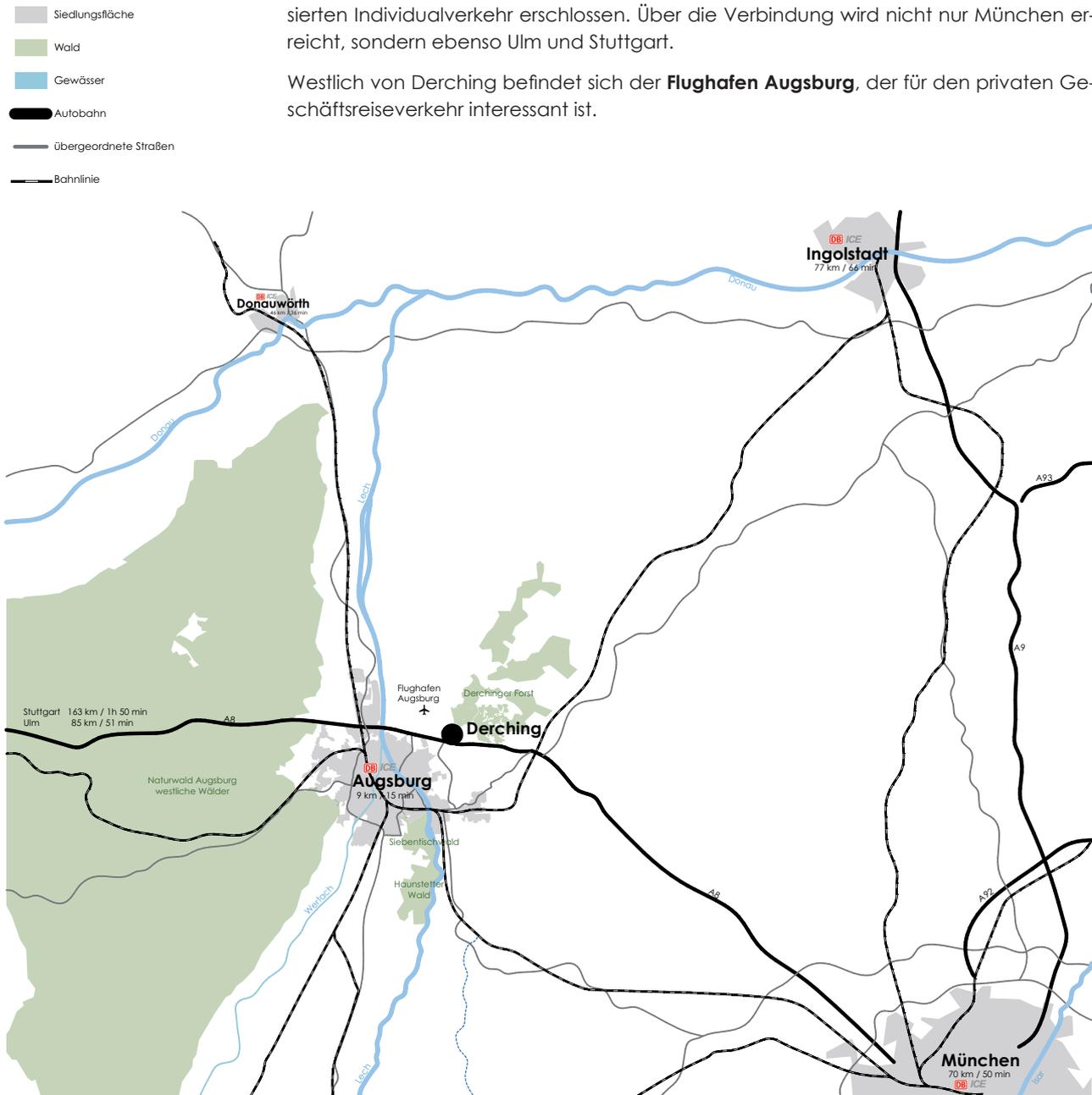


Abb. 1: Bestandsplan übergeordnete Zusammenhänge

## 2.1.2 Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Stand 2020) liegt die Stadt Friedberg als ein **Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg**. Derching ist ein Ortsteil der Stadt Friedberg.

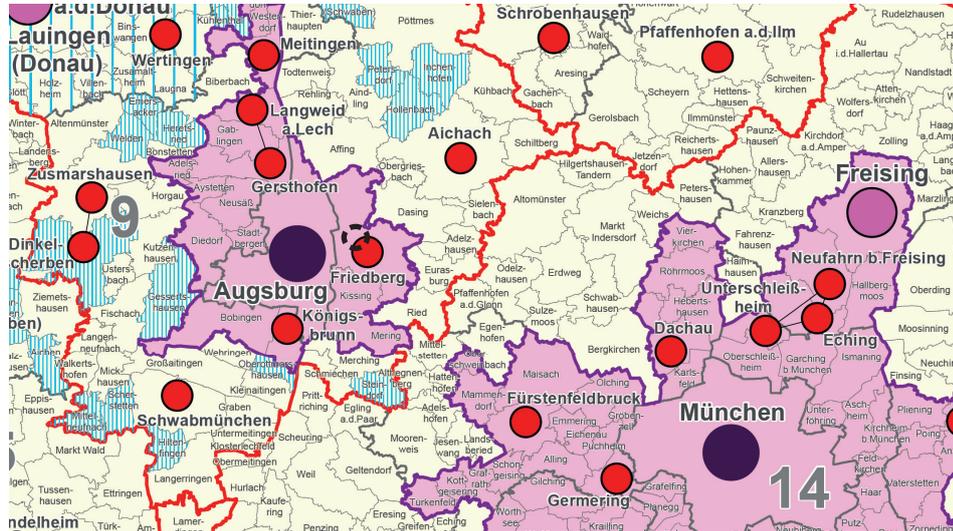


Abb. 2: Anhang 2 LEP: Strukturkarte

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerung- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

## Regionalplan (RP)

Der aktuelle Regionalplan der Planungsregion 9 Augsburg (Stand 25.09.2007) zeigt die Stadt Friedberg ebenfalls als **Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsbereichs des Oberzentrums Augsburg**.

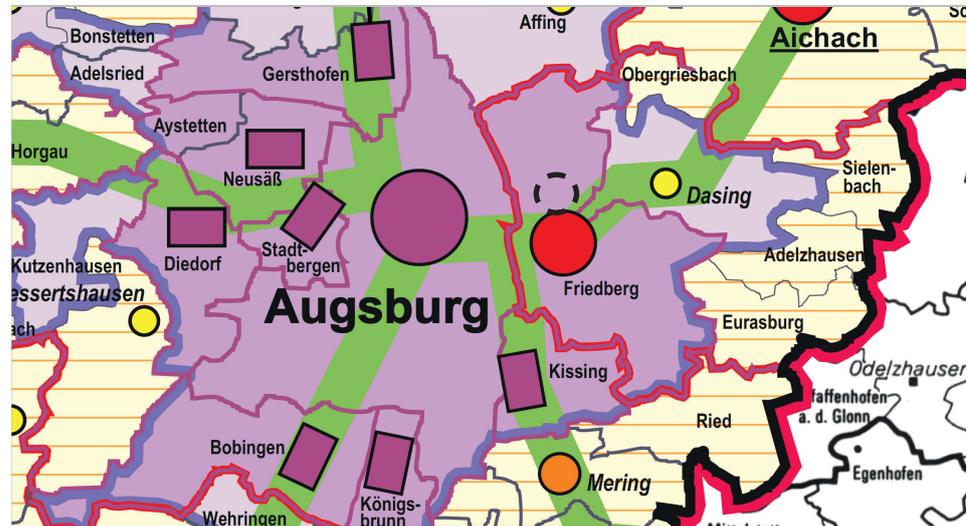


Abb. 3: Karte 1 Regionalplan: Raumstruktur

Laut der Darstellung des Regionalplans zur Siedlung und Versorgung befindet sich im Norden von Derching ein **Vorbehaltsgebiet zum Abbau von Kies/Sand** (203 KS), in dem bereits großflächig Kies im Nassabbau gefördert wird. Eine Erweiterung des Kiesabbaus ist nach den Auflagen des Luftamtes Südbayern nur zulässig, wenn damit keine Vergrößerung der bereits bestehenden Wasserflächen verbunden ist. (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 95)

Im Osten befindet sich ein **Vorranggebiet für Sand** (207 SD) welches die Erweiterungsmöglichkeit für ein bestehendes Sandabbaugebiet bildet. (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 89)

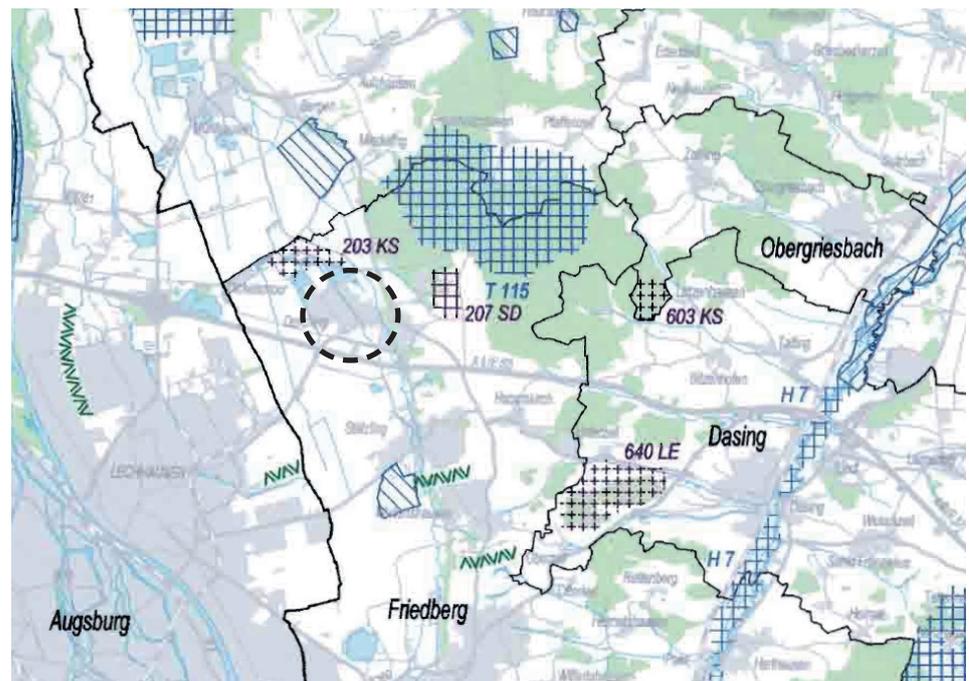


Abb. 4: Karte 2a Regionalplan: Siedlung und Versorgung

Nördöstlich von Derching sind Teilbereiche des Derchinger Forstes als Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung (T115) zur Sicherung des **Trinkwassergewinnungsgebietes** der Gemeinde Affing dargestellt. (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 64)

Westlich von Derching, ein Stück vom Gewerbegebiet entfernt, verläuft ein **regionaler Grünzug**. Dieser dient – in Verbindung mit den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten – neben der Verbesserung des Bioklimas auch der großflächigen (Grün-)Gliederung der Siedlungsräume (u.a. Identität der Siedlungen, Ablesbarkeit der Landschaftsstrukturen) sowie der Erholungsvorsorge (d.h. Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, möglichst landschaftlich geprägter Bereiche für die Kurzzeiterholung). Vordringlich ist hierbei die Freihaltung dieser Grünzüge von einer Bebauung (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 52)

Ebenso befinden sich, mit einem Abstand zur Siedlungsstruktur, nördlich und südlich von Derching **landschaftliche Vorbehaltsgebiete**. Das nördliche landschaftliche Vorbehaltsgebiet (19) stellt typische Ausschnitte aus dem Donau-Isar-Hügelland und der Aindlinger Terrassentreppe dar. Die stadtnahen Waldungen dienen mit ihrem umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung. Von den Waldrändern bieten sich mehrfach reizvolle Ausblicke in die umgebenden Hügel- und Tallandschaften mit meist ansprechenden Ortsbildern. (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 51)

Das südliche landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Lechauwald, Lechniederung und Lechleite (6)“ zählt zusammen mit dem Wertachauwald zu den wenigen, noch großräumig naturnahen Bereichen der Region.

In vielfältiger Weise dienen sie als Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt und der Erholung der Bevölkerung der lechnahen Siedlungsgebiete des großen Verdichtungsraumes Augsburg sowie als Frischluftbahnen. (Quelle: Begründung zu den überfachlichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G), Regionalplan der Region Augsburg, S. 47)

Die Lechleite ist zudem als **Landschaftsschutzgebiet** gekennzeichnet und gliedert den Ort Derching in ein Ober- und ein Unterdorf.

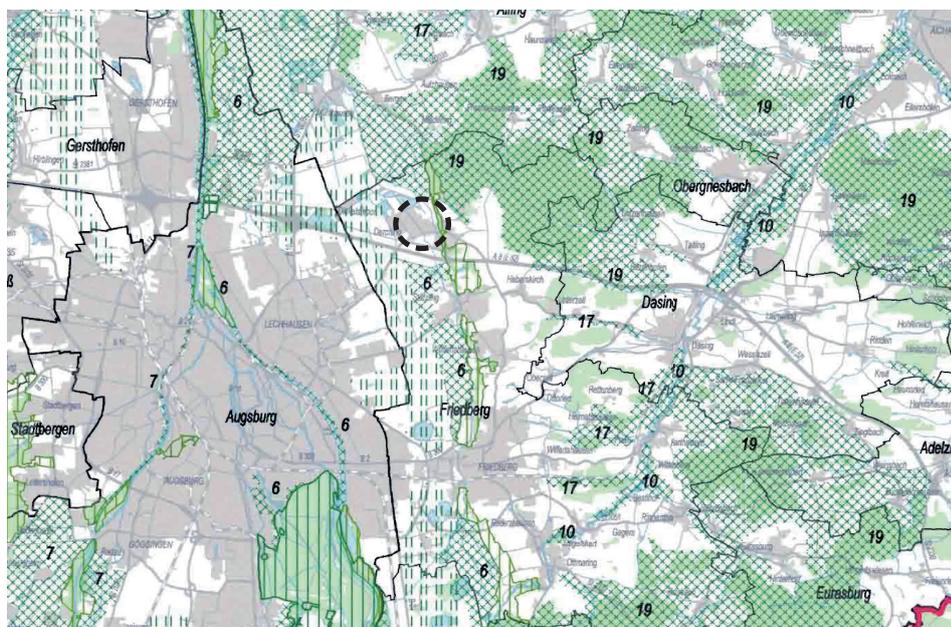


Abb. 5: Karte 3 Regionalplan: Natur und Landschaft

### 2.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für weite Teile des Oberdorfs entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße und im zentralen Bereich des Unterdorfs zwischen der Friedberger Lechleite und der Friedberger Ach ein **Dorfgebiet** dar. Südlich der Alten Bergstraße liegen **gemischte Bauflächen**. In diesen Bereichen befinden sich überwiegend Hofstellen.

Die daran anschließenden Gebiete in den Randbereichen sind als **Wohnbauflächen** dargestellt und überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Am nördlichen und südöstlichen Ortseingang an der Bgm.-Schlickerieder-Straße befinden sich noch unbebaute Wohnbauflächen. Im Westen befinden sich große **gewerbliche Bauflächen**, deren Entwicklungspotenzial noch nicht ausgeschöpft ist.

Der Kindergarten, die Grund- und Mittelschule inkl. Sportfläche und die beiden Kirchen sind als **Gemeinbedarfsflächen** dargestellt.

Die Lechleite ist als **Landschaftsschutzgebiet** und Fläche für Wald mit der Waldfunktion als Biotop (Biotopfläche im Norden Biotop Nr. 7531-0077-0001) sowie für den Bodenschutz (Hangsicherung) dargestellt. Der Waldrand soll dabei erhalten und entwickelt werden.

Entlang des Fließgewässers Friedberger Ach gilt es, vor allem in Bereichen nördlich der Alten Bergstraße, Pufferflächen zu entwickeln.

Im Nordosten bilden vereinzelte Obstwiesenflächen den Siedlungsrand.

Die Bgm.-Schlickerieder-Straße (FDB25) und die Neue Bergstraße (AIC25) sind als **Hauptverkehrsflächen** dargestellt.

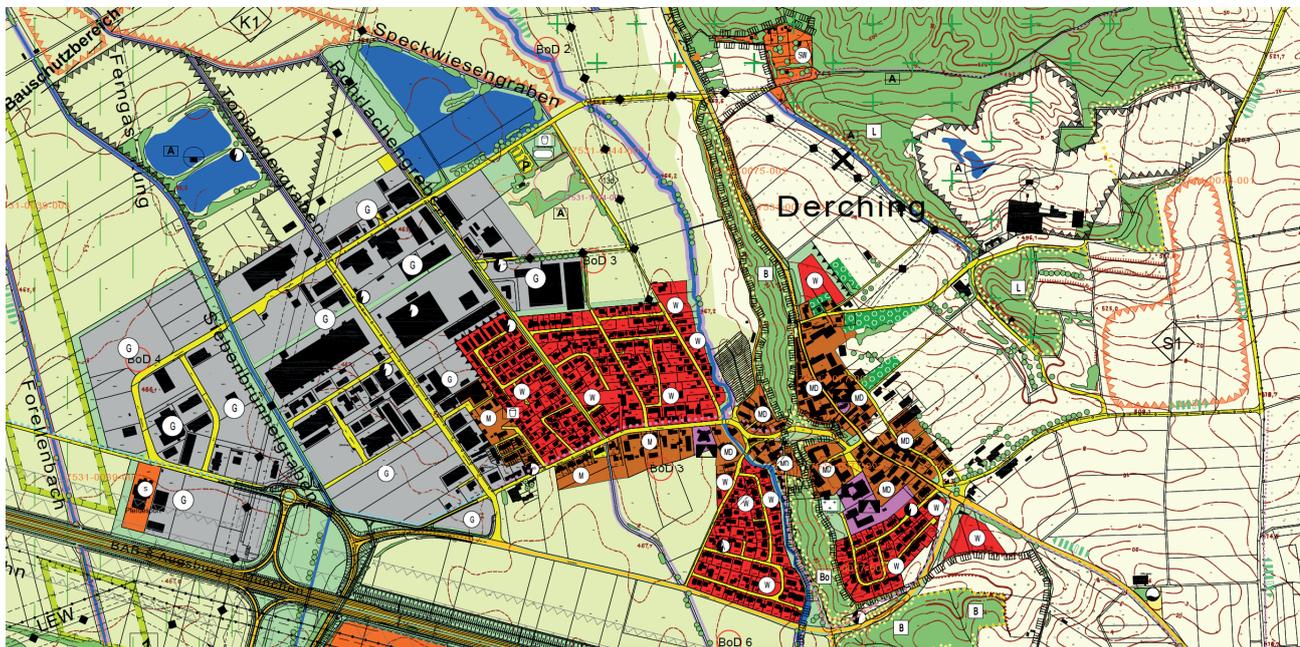


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, Ausschnitt Ortsteil Derching

## 2.1.4 Bebauungspläne

Für das Oberdorf wurde parallel zum Innenentwicklungskonzept (IEK) der **Bebauungsplan Nr. 13** für das Gebiet entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße aufgestellt.

Die Ulrichsiedlung sowie auch das Wohngebiet Am Anger sind bereits über Bebauungspläne gesichert.

Das westlich an den Ort anschließende Gewerbegebiet ist vollständig über Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.

-  Untersuchungsraum
-  Bebauungspläne rechtskräftig (BayernAtlas, Stand: 15.07.2021)
-  Bebauungsplan Änderung (BayernAtlas, Stand: 15.07.2021)



Abb. 7: Übersicht Bebauungspläne

## 2.1.5 Historische Ortsentwicklung

Die Ortsentwicklung von Derching hat ihre Anfänge in der **Jungsteinzeit** (5500 bis 1600 v.Chr.). Archäologische Funde belegen, dass Steinzeitmenschen im Bereich des heutigen Ortsgebietes jagten. In der Zeit um 320 bis 50 v.Chr. besiedelten Kelten das Gebiet. Danach siedelten die **Römer**, die ca. 50 v.Chr. bis 480 n.Chr. die Gegend belagerten.

Die erstmalige urkundliche Erwähnung des Ortsnamens erschien in den Büchern des ehemaligen Klosters St. Ulrich und Afra im Jahr 1160, wobei es sich um einen gewissen „Marchwald de Tenrichingen“ handelte.

Eine wichtige Rolle für die Derchinger Ortsgeschichte spielten **Holzhäuser mit Stroheindeckung**, die Mitte des 15. Jahrhunderts einem Großbrand zum Opfer fielen. Des Weiteren waren der **30-jährige Krieg** sowie die **Pest** 1649 harte Schicksalsschläge für den Ort.

Die **Stallviehhaltung** gibt es in Derching erst seit 1800. Das erste Anwesen westlich der Ach wurde 1886 erbaut. Mit Ende des Autobahnbaus 1938 und der Neuordnung der Grundstücke erfolgte der Baubeginn der neuen Bergstraße.

Ab 1952 fand eine großzügige **Ausweisung von Wohnbauflächen** inklusive dazugehöriger Infrastruktur, wie der Schul- und Kirchenneubau, die Kanalisierung und die Erneuerung der Trinkwasserversorgung statt. Für kinderreiche Familien wurde ab 1953 die Ulrichsiedlung errichtet, welche die Schaffung von **Arbeitsplätzen** vor Ort durch die Schaffung des Gewerbegebietes implizierte, was ein Zuwachs der Bevölkerung bedeutete.

Mit Einführung der Straßennamen 1968/70 erfolgte eine grundlegende Neuvergabe der Hausnummern.

1978 erfolgte die **Eingemeindung** der bis dato selbständigen Gemeinde Derching in das Stadtgebiet Friedberg. Damit wurde auch die Änderung einiger Straßennamen notwendig, um die Verwechslungsgefahr von Doppelungen zu vermeiden. Nach Abschluss der Flurbereinigung gab es in Derching 43 landwirtschaftliche Betriebe.



Abb. 8: Derching um 1890



Abb. 9: Derching um 1900



Abb. 10: Derching um 1930



Abb. 11: Derching um 1945



Abb. 12: Derching um 1955

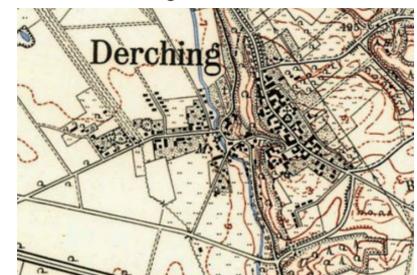


Abb. 13: Derching um 1970



Abb. 14: Derching um 1935



Abb. 15: Derching um 2000

## 2.2 Das Untersuchungsgebiet

### 2.2.1 Lage und Größe

Das Untersuchungsgebiet des Innenentwicklungskonzepts (IEK) hat eine Fläche von ca. **20 ha** und umfasst das Oberdorf, ausgenommen der Ulrichsiedlung, den Kernbereich des Unterdorfs östlich der Friedberger Ach sowie einen Abschnitt der Alten Bergstraße im Unterdorf bis zur inneren Industriestraße, mit der südlich angrenzenden Bebauung. Wichtige Elemente, wie beispielsweise die Krautgärten und die Gaststätte Waldesruh, wurden in die Betrachtung miteinbezogen.

### 2.2.2 Umgriff

Hintergrund des gewählten Untersuchungsbereichs sind die besonderen Herausforderungen, denen Derching in den nächsten Jahren im Umgang mit den bestehenden, teilweise stillgelegten landwirtschaftlichen Hofstellen und den daraus resultierenden Konsequenzen zur Umstrukturierung sowie Nachverdichtung und Anforderungen an den öffentlichen Raum ausgesetzt ist. Der Berücksichtigung des **historischen Dorf- und Landschaftsbildes** kommt dabei eine große Bedeutung zu.

Städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und soziale Themen treffen hier aufeinander und müssen sowohl alleinstehend und vor allem im Zusammenspiel betrachtet und entwickelt werden.

Außerdem sind diese **zentralen Altortbereiche** für die Dorfgemeinschaft derart wichtig, so dass hier verstärkt öffentliche städtische Mittel und staatliche Mittel der Dorferneuerung eingesetzt werden sollen.



Abb. 16: Luftbild mit Umgriff

## 2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen und Planungen

### Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses über Vorgaben für die Bebauung, Erlass einer Veränderungssperre und Bebauungsplan Nr. 13

Aufgrund von unterschiedlichen Bauanfragen für leerstehende Hofstellen bzw. Baulücken wurden in einem Beschluss vom 25.01.2018 **Kriterien für die bauliche Entwicklung** in der Ortsmitte von Derching festgelegt, um einer ungeordneten Entwicklung im Dorf entgegenzuwirken. Diese lauteten wie folgt:

- III Vollgeschosse (E+I+D)
- entlang der Bgm.-Schlickerieder-Str. mind. II Vollgeschosse (E+I)
- Satteldach
- Dachneigung 40° - 45°
- Wandhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe max. 12 m
- Gebäudebreite max. 12 m und –länge von mind. 1,3 x Gebäudebreite
- Gebäudesituierung giebelständig entlang der Bgm.-Schlickerieder-Str.
- Grundfläche max. 240 m<sup>2</sup> je Gebäude
- max. 5 Wohneinheiten je Gebäude
- Stellplatzschlüssel: bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, 50 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze, über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze

Diese Kriterien dienten der Stadt vorübergehend als Leitlinie für die Bewertung von Bauanträgen im Altort Derchings. Sie wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 13 geprüft, bei Bedarf angepasst und durch die Satzung des Bebauungsplans im Juli 2022 rechtlich gesichert. Während der Bearbeitungszeit des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre erlassen (Juli 2019 – Juli 2022).

Der Bebauungsplan wurde dem Innenentwicklungskonzept als **Leitfaden für Nachverdichtungsvorschläge** im Zuge des Rahmenplans (siehe Kap. 7.2) zu Grunde gelegt.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1 GELTUNGSBEREICH**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14, 17 und 19 BauNVO)

- 2.1 **WH 6.5 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 6.50 m
- 2.2 **WH 6.0 m-6.5 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß

**3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie

**4 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**

 Fläche für den Gemeinbedarf "Dorfplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**5 GESTALTUNG**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

- 5.1  Firstrichtung
- 5.2  Abgrenzung unterschiedliche Firstrichtungen
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Firstrichtung
- 5.4 **WD** Walddach

**6 VERKEHRSLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

**7 GRÜNORDNUNG**

- 7.1  öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.2  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.3  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 7.4  Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

**8 SONSTIGES**

- 8.1  Maßzahl, z.B. 10,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 8.2  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.3  Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 8.4  Gefahrenzone Baumwurf – Erfordernis von besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten bei Bebauung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 8.5  Gefahrenzone Hangrutsch – Erfordernis von besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten bei Bebauung (Erdstatistischer Nachweis zu erbringen)
- 8.6  509.7 Höhenbezugspunkt in m ü. NHN, z.B. 509.7

**B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 2  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (z.B. Ensembles, Gartenanlagen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 1  Gebäudebestand (Wohnnutzung) z.T. mit Hausnummer, z.B. Nr. 12
- 2  Gebäudebestand (u.a. landwirtschaftl. Gebäude, Nebenanlagen)
- 3  Flurstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z.B. 19/1
- 5  Topographie
- 6  Güllegrube im Bestand
- 7  Maßzahl, hinweislich, z.B. 15 m

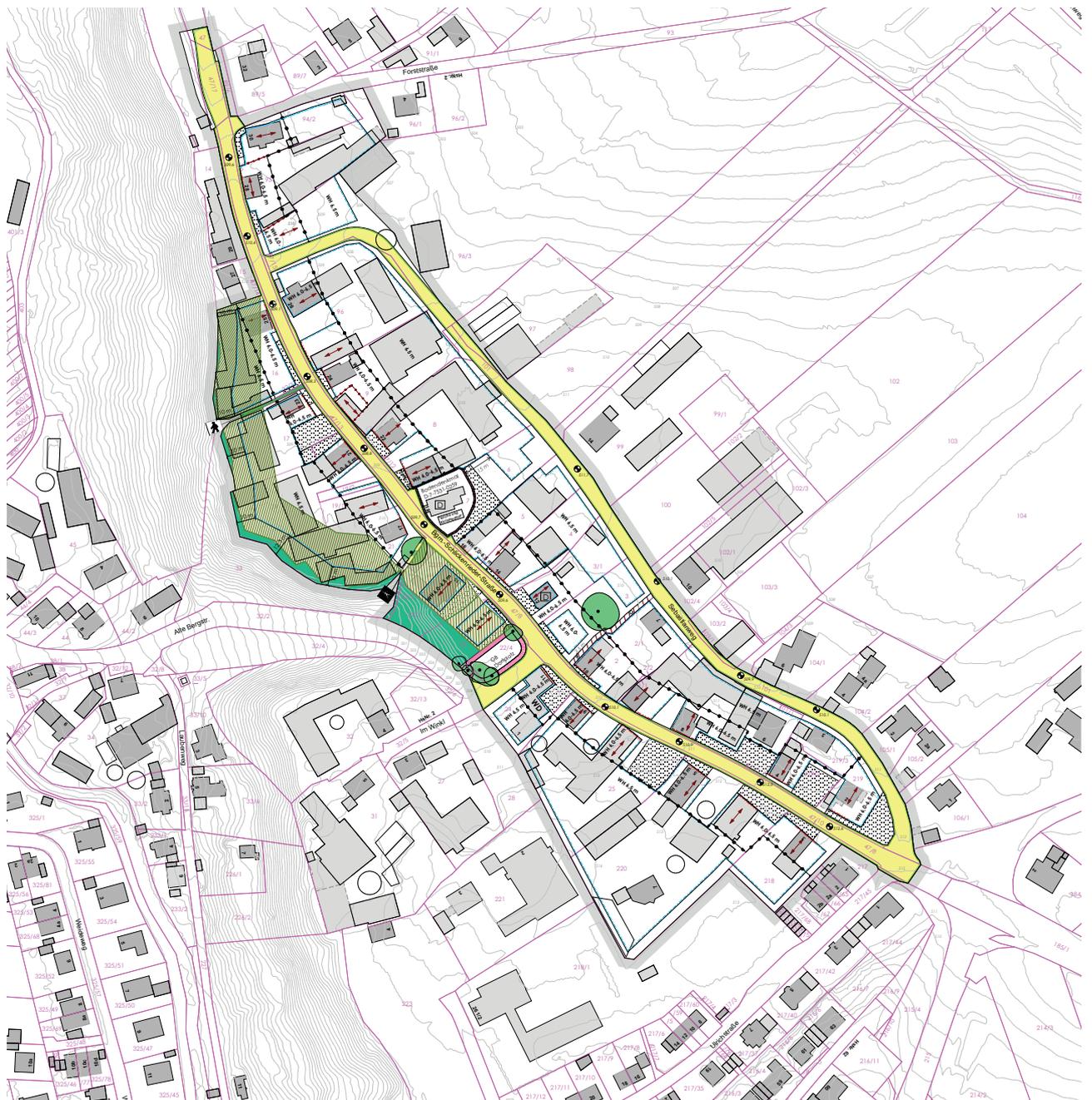


Abb. 17: Planzeichnung Bebauungsplan

## Straßenplanung Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße

Im Ortsbereich von Derching übernimmt die **Kreisstraße AIC 25** als dörfliche Hauptstraße die Verbindungs- und Erschließungsfunktion. Die Fahrbahn der AIC 25, innerorts der **Bgm.-Schlickenrieder-Straße**, besitzt derzeit eine Breite von ca. 6,00 m bis 7,00 m. Die Gehwege sind überwiegend zu schmal und teilweise nur einseitig vorhanden. Die Verkehrssicherheit – insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger) – ist somit nicht in allen Bereichen der Ortsdurchfahrt genügend gewährleistet.

Zur Behebung dieser Missstände wurden im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro Hyna + Weiß Bauingenieure verschiedene **Varianten einer Straßenplanung** erstellt. Vorrangiges Ziel der Ausbaumaßnahme sollte die Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit sein.

Die durch die Stadt favorisierte, jedoch noch nicht umgesetzte Planung sieht für die Fahrbahn eine Regelbreite von 5,5 m vor und für die Gehwege eine Regelbreite von 1,8 m bzw. 1,5 m. Diese Regelbreite diene auch als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 13.

## Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“

Derching hat sich im Jahr 2019 für den 27. **Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“** angemeldet und den Kreisentscheid für sich entschieden. Die behandelten Themen sind dabei sehr weit gefächert und decken folgende Bereiche ab:

- Soziale und kulturelle Aktivitäten (z.B. Vereinsheim, Bücherschrank, ...)
- Baugestaltung und -entwicklung (z.B. Erstellung Gestaltungsfibel, Ausbau Fahrradwege, Erhebung aller Baulücken und Leerstände, ...)
- Dorf in der Landschaft (z.B. Dorfplatz neu gestalten, Lichthof der Kirche verschönern, ...)
- Grüngestaltung und -entwicklung (z.B. Ruheplatz am alten Berg, Instandsetzung Kirchweg, ...)
- Entwicklungskonzepte und wirtschaftliche Initiativen (Ansiedlung Kleingewerbe, Schaffung von Arbeitsplätzen, ...)

Bei der Repräsentation des Landkreises Aichach-Friedberg beim **Bezirksentscheid** erhielt Derching die **Silbermedaille**. (Quelle: <https://derching-hat-zukunft.de/silbermedaille-fuer-derching/>)

Durch die Teilnahme an dem Wettbewerb wurde bereits eine Vielzahl an Ideen und Maßnahmen durch die Dorfgemeinschaft gesammelt. Diese wurden bei der Erarbeitung des Innenentwicklungskonzepts berücksichtigt und sind nach fachlicher Prüfung und Bewertung in das Ergebnis eingeflossen.

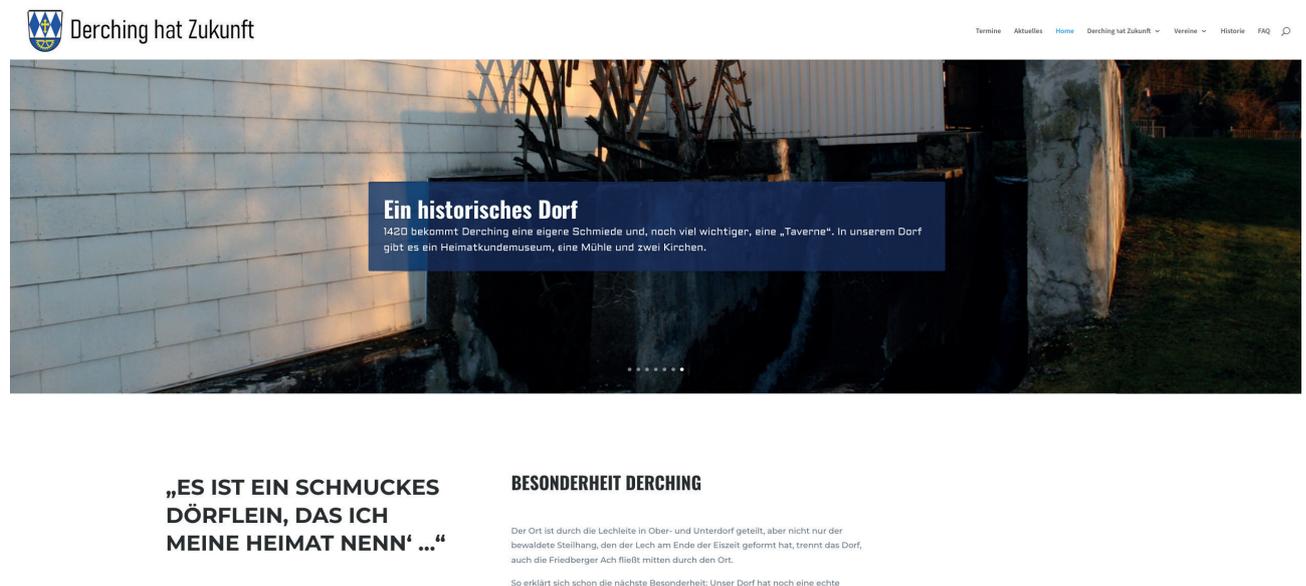


Abb. 18: Homepage „Derching hat Zukunft“



# Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das Innenentwicklungskonzept (IEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteur\*innen und die Bevölkerung intensiv einbindet. Der Prozess ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.



### 3.1 Methodik und Projektablauf

#### 3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des IEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner\*innen-Team gestaltet wurde. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer\*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, der Ortsgruppe und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine **sektorale Bestandserhebung** durch Ortsbegehungen und die Einsicht und Bewertung bereits erarbeiteter Unterlagen durchgeführt, die anschließend in eine **Analyse** der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die **Ziele** für die zukünftige Entwicklung Derchings erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Planungs- und Unterausschuss am 29.09.2022 vorgestellt und von diesem beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurden aufbauend auf diesen Zielen die bereits erarbeiteten Maßnahmen sortiert und das eigentliche **räumliche Entwicklungskonzept** erarbeitet.

Parallel zum räumlichen Entwicklungskonzept wurden **Maßnahmensteckbriefe** mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteur\*innen erarbeitet. Die Teilnehmer\*innen aus den Arbeitsgruppen sowie interessierte Bürger\*innen konnten auf freiwilliger Basis als Paten für jeweils eine oder mehrere Maßnahmen fungieren und diese Steckbriefe weiter ausarbeiten sowie, wo möglich, Maßnahmen bereits anschieben. So sollen bei der Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahmen und bei dem Interesse für die Entwicklung des Ortes die Bürger\*innen aktiv teilhaben.

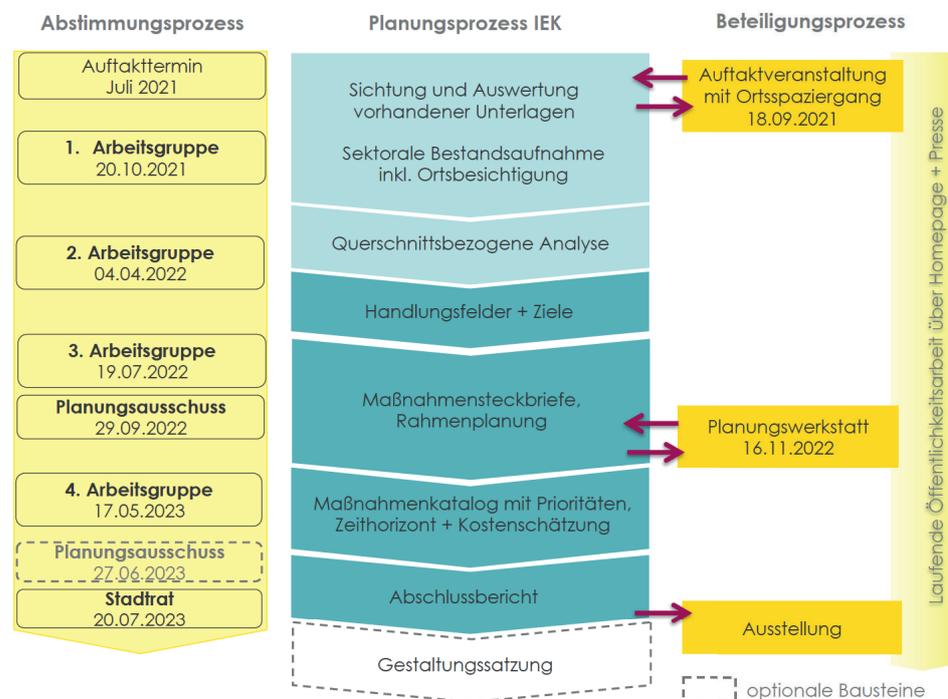


Abb. 19: Projektablaufplan

### 3.1.2 Arbeitsgruppen zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des IEK auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurden, auf Grundlage der bereits bestehenden Arbeitsstrukturen aus dem Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, Arbeitsgruppen engagierter Bürger\*innen gebildet, die das IEK in regelmäßigen Sitzungen begleiteten.

Aufgrund der Zusammensetzung der Arbeitsgruppen aus **unterschiedlichen Akteur\*innen**, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des IEK von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am IEK fungieren die Mitglieder der Arbeitsgruppen auch als Schnittstelle zwischen den Planer\*innen und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von **vier Arbeitsgruppensitzungen**, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des IEK. Zudem fand ein gemeinsames Kolloquium für Rückfragebedarf und Hilfe bei der Bearbeitung der Maßnahmensteckbriefe statt.

In der letzten Arbeitsgruppensitzung wurde die Umsetzung der Maßnahmen, die Empfehlung des Rahmenplan sowie der Maßnahmenpakete an den Stadtrat sowie die Organisationsstruktur der Dorfgemeinschaft bzw. der Arbeitsgruppen nach Abschluss des ISEKs erarbeitet.



Abb. 20: Fotos der Arbeitsgruppensitzungen

## 3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit in den Arbeitsgruppen war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die **Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit**. Die Bürger\*innen des Ortsteils Derching konnten in zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Zu Beginn der ersten Beteiligungsstufe zum Zeitpunkt der Ortsanalyse konnten die Bürger\*innen beim **Ortsspaziergang** an den unterschiedlichen Stationen im Ort erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten sowie Anregungen und Ideen beisteuern. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge wurden nach fachlicher Prüfung in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in einer **Planungswerkstatt** im November 2022. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit den Maßnahmen und dem Entwurf des Rahmenplans.

### 3.2.1 Ortsspaziergang am 18.09.2021

Beim Ortsspaziergang wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den IEK-Prozess zu **informieren** und ein **erstes Meinungsbild** zu erhalten, welche Themen den Bürger\*innen besonders wichtig sind.

Vertreter\*innen der Stadtverwaltung, der bestehenden Arbeitsgruppen aus dem Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ und des Planungsteams waren vor Ort, um sich mit der Öffentlichkeit auszutauschen. Die Bürger\*innen waren aufgerufen, ihre Hinweise und Ideen an das Planungsteam weiterzugeben. Es bestand die Möglichkeit auf Laufzetteln Ideen, Anregungen und Kritik zu den Stationen niederzuschreiben oder in direkten Kontakt und Austausch mit den Planern zu kommen.



Abb. 21: Laufzettel

Die Eindrücke und Ergebnisse des Ortsspaziergangs wurden in einer ausführlichen **Do-  
kumentation** (siehe Anlage 1) zusammengefasst und sind dem Bericht als Anlage bei-  
gefügt sowie auf der Homepage der Stadt Friedberg einsehbar.



Abb. 22: Dokumentation und Impressionen des Ortsspaziergangs

### 3.2.2 Planungswerkstatt am 16.11.2022

In der Planungswerkstatt bekamen die Bürger\*innen eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des IEK aktiv mitzugestalten.

Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen zum IEK konnten sich die circa 60 Teilnehmer\*innen an den Stellwänden und Tischen über den Entwurf des Rahmenplans und die bisher erarbeiteten Maßnahmen informieren und diese mit Ihren **eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln**.

Die jeweiligen Maßnahmenpaten hatten hierfür ihre Ideen mit Beispielfotos, Skizzen und textlichen Beschreibungen an den Stellwänden ausgestellt. Die Maßnahmen wurden danach von den Teilnehmenden der Planungswerkstatt **priorisiert**. Hierfür erhielt jeder Teilnehmende fünf Klebepunkte, die auf die einzelnen Maßnahmen verteilt werden konnten.

Das Team von Dragomir Stadtplanung, Vertreter\*innen der Stadtverwaltung sowie die jeweiligen Maßnahmenpaten standen für Rückfragen und Diskussion während der Arbeitsphase zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss im Plenum zusammengefasst, so dass alle Teilnehmenden einen Überblick über die verschiedenen Themen sowie die priorisierten Maßnahmen erhielten.



Abb. 23: Fotos der Planungswerkstatt

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden ebenfalls in einer ausführlichen **Dokumentation** zusammengefasst und, soweit möglich, nach fachlicher Prüfung in der weiteren Planung berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation (siehe Anlage 2) befindet sich ebenfalls im Anhang zu diesem Bericht sowie auf der Homepage der Stadt Friedberg.



Abb. 24: Dokumentation der Planungswerkstatt



# Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten sowie dem Austausch mit der Stadtverwaltung und den Arbeitsgruppen. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.



## 4.1 Gliederung des Ortes und Siedlungsstruktur

Von der Abfahrt der Bundesautobahn A8 gelangt man auf direktem Weg in das westlich gelegene, großflächige **Gewerbegebiet** mit Unternehmen unterschiedlicher Branchen sowie mit einem Supermarkt, einem Schnellrestaurant und einem Bäcker. Diese stellen gleichzeitig die nächstmögliche Nahversorgung für den gesamten Ort dar. Über das Gewerbegebiet gelangt man außerdem an den nördlich gelegenen **Derchinger Baggersee**.

Das **Unterdorf** weist eine überwiegende Einfamilienhausbebauung sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser und Hofstellen auf. Zudem befindet sich dort der Kindergarten und eine Gaststätte. Durch das Unterdorf fließt der Fluss Friedberger Ach und bildet gemeinsam mit den Krautgärten und der Lechleite einen innerörtlichen Naherholungsbereich.

Die **Lechleite** weist auf einer Distanz von ca. 200 m einen Höhenunterschied von ca. 45 m auf und ist über die Alte Bergstraße der Übergang zum Oberdorf. Das **Oberdorf** ist geprägt durch noch teilweise aktive Hofstellen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße sowie durch Einfamilienhäuser. Im südlichen Bereich befindet sich die **Ulrichsiedlung**. Der Dorfplatz mit Heimatmuseum und Vereinsnutzungen im Gebäude der Alten Schule und der Feuerwehr bilden die Dorfmitte. Zusätzlich befinden sich hier zwei Kirchen (St. Sebastian und Mariä Empfängnis) mit Friedhof und eine Grundschule mit zugehörigem Sportplatz. Mit dem Auto gelangt man zum Oberdorf über die neue, im Süden verlaufende Ortsumfahrung A1C25 sowie über die Bgm.-Schlickerieder-Straße. Diese führt weiter, am Derchinger Forst vorbei, zu den nördlich gelegenen Nachbarorten Bergen und Affing.

Sowohl im Unter- als auch im Oberdorf befinden sich um den Siedlungsbereich herum landwirtschaftlich genutzte Flächen.

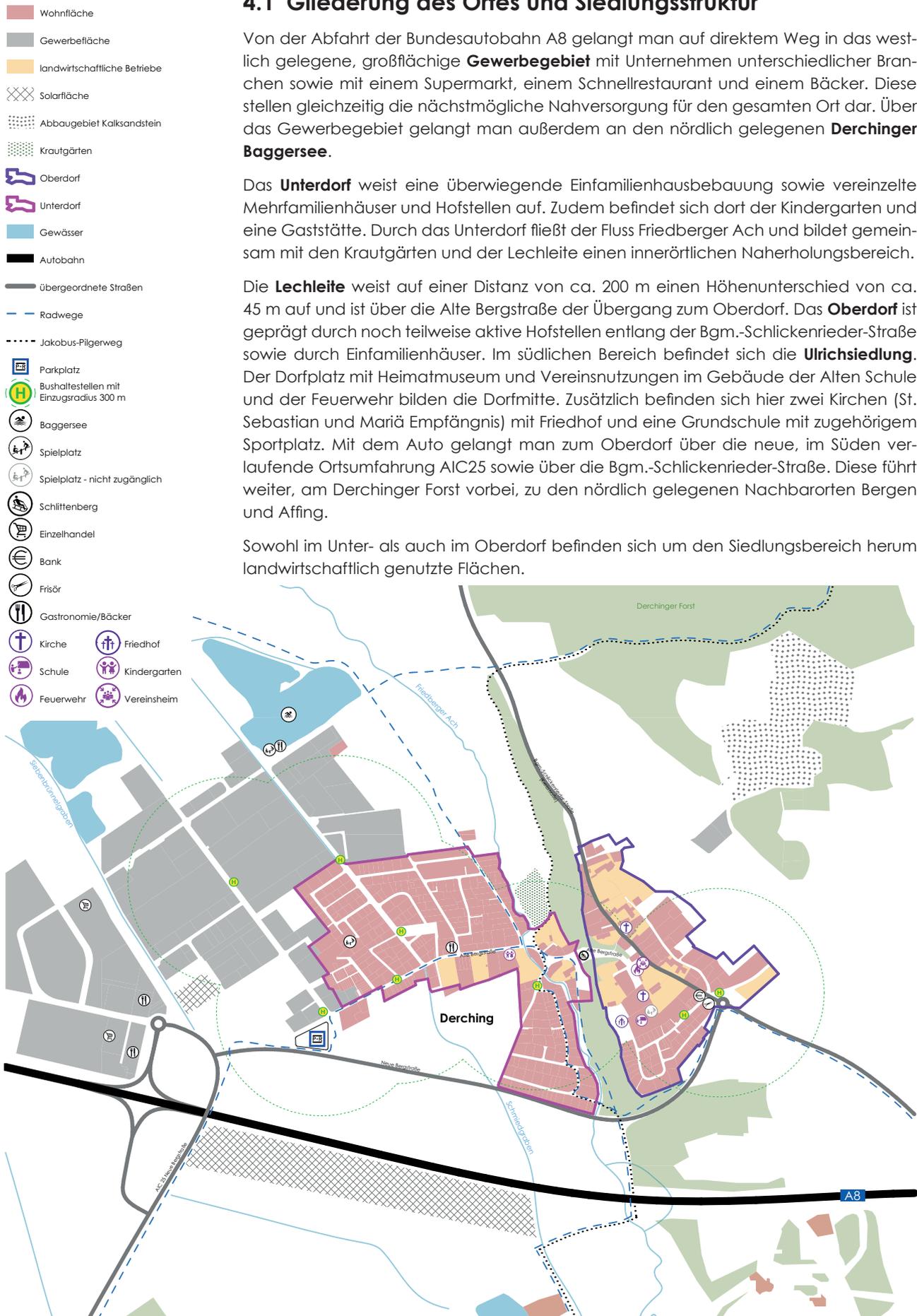


Abb. 25: Bestand Übersichtskarte

## 4.2 Bindungen

### 4.2.1 Schutzgebiete und Biotope

Die Friedberger Lechleite ist ein **Landschaftsschutzgebiet** und verläuft in nord-süd Richtung durch den Ortsteil Derching.

Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes liegen mehrere **Biotope**, bei denen der dort vorhandene Laubwaldbestand unter Schutz gestellt ist (Biotop Nr. 7531-007-001 bis -003). (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Weitere Schutzgebiete, wie z.B. FFH-Gebiete, Vogel- oder Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### 4.2.2 Naturgefahren

Im nördlichen Bereich der Lechleite handelt es sich bei dem Hang um einen **rutschungsgefährdeten Bereich** mit einer Breite von ca. 50 m und eine Länge von ca. 85 m. Ursache der Rutschung dürften die natürliche Entfestigung der Flinzmergel und der Wasserzufluss aus den Flinsanden sein. (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Das gesamte Unterdorf liegt in einem **wassersensiblen Bereich**, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>). Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, wie der Friedberger Ach, an denen keine förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. (Quelle: [https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index\\_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS](https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS))

### 4.2.3 Boden- und Baudenkmäler

Im Siedlungsbereich des Ortsteils Derching gibt es 2 **denkmalgeschützte Gebäude** sowie 2 **denkmalgeschützte Objekte**, welche nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert worden sind. Im Rahmen des IEK werden die Nummer der Denkmalliste und eine verkürzte Beschreibung wiedergegeben.

D-7-71-130-119	Bgm.-Schlickerrieder-Straße 18, St. Fabian und St. Sebastian: Alte Kath. Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian, romanischer, flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, kreuzgratgewölbtem Chor, Außengliederung durch Bogenfriese, nördlicher Satteldachstuhl, 1. Hälfte 13. Jh., Mitte 15. Jh. und 1765/66 verändert; mit Ausstattung.
D-7-71-130-164	Bgm.-Schlickerrieder-Straße 12, Pfarrhaus: Ehem. Pfarrhaus, barockisierender zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1922.
D-7-71-130-121	Liebfrauenplatz 2, Heiligenfigur, Barocke Ausstattung, in Neubau der Pfarrkirche Mariä Unbefleckte Empfängnis von 1964/65; aus der alten Pfarrkirche dorthin übertragen.
D-7-71-130-161	Alte Bergstraße 13, Unterschlächtiges Schaufelrad, um 1920/30; am Mühlengebäude.

(Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Des Weiteren befinden sich 5 **Bodendenkmäler** innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. direkt daran angrenzend, die nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG kartiert worden sind.

D-7-7531-0265	Siedlung der römischen Kaiserzeit.
D-7-7531-0028	Straßentrasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung. (außerhalb Plandarstellung)
D-7-7531-0259	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sebastian in Derching.
D-7-7531-0297	Siedlung der römischen Kaiserzeit.
D-7-7531-0057	Siedlung der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit; Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; Siedlung, Straße und Gräber der römischen Kaiserzeit. (außerhalb Plandarstellung)

(Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Bei baulichen Umsetzungen sind die Art. 4-9 BayDSchG zu beachten.

#### 4.2.4 Vorhandene Bebauungspläne

Teile des Ortes sind bauplanungsrechtlich mit **Bebauungsplänen** belegt (vgl. Kap.2.1.4):

- Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Am Anger“ im Ortsteil Derching
- Bebauungsplan Nr. 3 südlich und östlich der Ulrichsiedlung
- Bebauungsplan Nr. 4 für das Gewerbegebiet an den Industriestraßen im Ortsteil Derching (außerhalb Plandarstellung)
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 m Ortsteil Derching (außerhalb Plandarstellung)
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 zur Errichtung eines P+M-Platzes für das Gebiet südlich des bestehenden (außerhalb Plandarstellung) Gewerbegebietes Nr. 4 an den Industriestraßen, nördlich der Neuen Bergstraße und westlich der Äußeren Industriestraße im Ortsteil Derching (außerhalb Plandarstellung)
- Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Ortsteil Derching

(Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)



### 4.3 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist ein grundlegender Einflussfaktor für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Um die demografische Entwicklung und den voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen abschätzen zu können, werden spezifische Daten für den Ortsteil Derching benötigt. Leider ist diese Datenlage nicht in ausreichendem Maße gegeben. Im Folgenden wird eine Bevölkerungsprognose durch eine Hochrechnung aus vorangegangenen Jahrgängen sowie auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes für die Gesamtstadt Friedberg angestellt.

#### 4.3.1 Entwicklung der Bevölkerung von 2001 - 2021

Die grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2001 zeigt, dass es in Derching in den letzten 20 Jahren sowohl einen Bevölkerungsrückgang als auch ein Bevölkerungswachstum (seit 2014) gegeben hat, sodass die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 nur gering von der Zahl im Jahr 2001 abweicht. Der sogenannte „Zensusknick“ 2011, der typischerweise durch den Abgleich der Zensusdaten mit den Daten des kommunalen Melderegisters entsteht, ist in Derching nicht ausgeprägt. Die **Wachstumsrate** der letzten 5 Jahre (2017 – 2021) beträgt **0,8 %**, bezogen auf einen längeren Zeitraum, z.B. die letzten 15 (2007 – 2021) Jahre nur **0,3 %**. Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet der Stadt Friedberg, fällt das Bevölkerungswachstum in Derching höher aus. Friedbergs gesamtes Bevölkerungswachstum betrug in den Jahren 2005 – 2020 nur 0,1% und in den Jahren 2015 – 2020 0,5%.

#### 4.3.2 Bevölkerungsprognose

Da es für den Ortsteil Derching keine gesonderte Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik gibt, wurden im Folgenden die Zahlen der gesamten Stadt Friedberg zu Grunde gelegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Friedberg bis zum Jahr 2036 gegenüber dem Jahr 2018 einen Bevölkerungsanstieg auf 31.040 Einwohner\*innen. Dies entspräche einem durchschnittlichen **jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,2%**. Diese Prognose wird als eine der Fallbeispiele in Bezug auf den Ortsteil Derching mitbetrachtet.

Um die Prognose des Bayerischen Landesamtes zu ergänzen und stärker in Relation zum aktuellen Wachstum des Ortsteils Derching zu setzen, wurde zusätzlich die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate für die letzten 5 Jahre zwischen 2017 und 2021 berechnet. Diese beträgt 0,8 %. Wenn man diese Rate für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zugrunde legt, ergibt sich bis 2036 ein Zuwachs von ca. 254 Einwohner\*innen. Da die beiden Prognosen weit auseinander liegen wurde eine mittlere **Wachstumsrate von 0,5 %** zum Vergleich herangezogen. Dabei ergibt sich bis 2036 ein Zuwachs von ca. **74 Einwohner\*innen**.

#### 4.3.3 Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

Für den wachsenden Ortsteil muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird der künftige Wohnraumflächenbedarf im Rahmen einer überschlägigen Berechnung ermittelt.

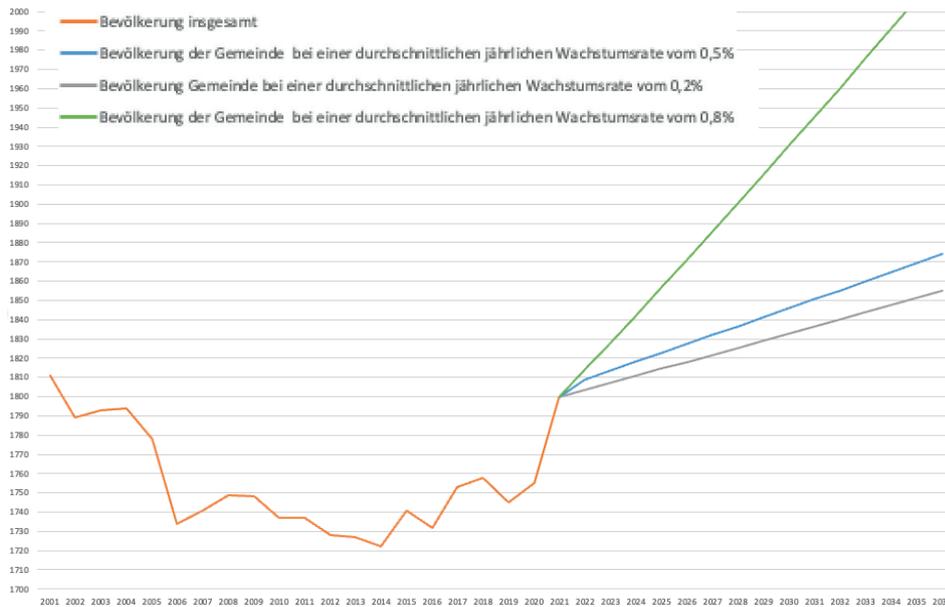


Abb. 27: Diagramm Bevölkerungsszenarien

Der Neubedarf stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 0,5 % notwendig wird. Es wird gem. Bayerischem Landesamt für Statistik eine **Belegungsdichte von 2,1 Einwohner\*innen pro Wohneinheit** angenommen. Somit werden für die prognostizierten ca. 74 neuen Einwohner\*innen bis zum Jahr 2036 insgesamt **35 neue Wohneinheiten benötigt**. Dies entspricht einem **jährlichen Bedarf von ca. 2,7 Wohneinheiten**.

In folgender Beispielrechnung wird zur Veranschaulichung des prognostizierten Wachstums davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Zwei mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet:

- „Mittlere Dichte“: Neue Quartiere werden zu 50 % mit Einfamilienhäusern und 50 % mit Doppel- und Reihenhäusern umgesetzt
- „Hohe Dichte“: Diese Quartiere zeichnen sich durch eine Mischung von 30% Einfamilienhäuser, 50% Doppel- und Reihenhäusern und 20% Geschosswohnungsbau aus

Zur Realisierung der aufgezeigten 35 Wohnungen wären bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohngebieten im Szenario **„mittlere Dichte“ 1,7 ha Fläche** notwendig. Dieser Flächenbedarf beinhaltet neben dem Flächenbedarf für die Wohngebäude auch die notwendige Erschließung durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen. **Ca. 1,3 ha wären notwendig, wenn eine „hohe Dichte“** für die entsprechende Siedlungsentwicklung angesetzt werden würde. Die aufgezeigten Szenarien zeigen, dass die verwendeten Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind.

## 4.4 Innenentwicklungspotenziale

### 4.4.1 Wohnbauflächenpotenziale

Im Kapitel 4.3.3 wurde dargestellt, welcher Flächenbedarf theoretisch notwendig wäre, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum nur über Neuausweisungen decken zu können. Der Ortsteil Derching will sein angestrebtes Bevölkerungswachstum jedoch in Einklang mit der ländlichen Struktur des Stadtgebiets und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Landschaft bringen. Aufgrund dessen wird im folgenden Kapitel das Innenentwicklungspotenzial des Ortsteils untersucht. Es wird dargestellt, wo sich Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang befinden und wo die Entwicklung von neuen Wohngebieten flächensparsam erfolgen kann.

Derching zeichnet sich durch eine **Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotentialen** aus, welche in Abbildung 21 dargestellt sind. Dieses innerörtliche Flächenpotential setzt sich zusammen aus:

- Hofstellen mit ungewisser Zukunft bzw. ohne Nachkommen
- bereits inaktiven Hofstellen
- klassischen Baulücken und Brachflächen
- noch nicht realisierten Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan

Die dargestellten **Hofstellen** wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie den Bürger\*innen bewertet. Hofstellen mit ungewisser Zukunft bzw. ohne Nachkommen befinden sich **ca. 1,7 ha** in Derching. Bei bereits **inaktiven Hofstellen** handelt es sich um **ca. 2,5 ha**. Die dargestellten Baulücken wurden anhand einer Kataster- und Luftbildauswertung erhoben. Es handelt sich um **1,9 ha Baulücken und Brachflächen** für Wohnnutzung.

Das Innenentwicklungspotential von Baulücken und inaktiven Hofstellen wird ergänzt durch **neu zu erschließende Flächen an den Ortsrändern**. Mit einer Gesamtflächengröße von etwa **1,5 ha** handelt es sich hierbei um die Flächen gem. Flächennutzungsplan nördlich der Fortstraße und südlich des Kreisverkehrs. Zudem ergänzt die großflächige unbebaute Fläche nördlich der Neuen Bergstraße zwischen Mühlstraße und Innerer Industriestraße die vorhandenen Potentialflächen um **ca. 8,3 ha** und steht Derching als **langfristige Potentialfläche** zur Verfügung. Diese Entwicklungsflächen für Wohnen besitzen den Charakter großflächiger Ortsabrundungen und forcieren eine Außenentwicklung.

Summiert man die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, erhält man als Ergebnis **ca. 15,9 ha**, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Hinzukommen etliche Grundstücke und Gebäude, die momentan nur von wenigen, zumeist nur von ein oder zwei Personen genutzt werden, sich aber grundsätzlich auch für deutlich mehr Bewohner\*innen und teilweise auch zur Nachverdichtung eignen würden. Diese zusätzlichen Potentialflächen wurden jedoch nicht näher beziffert, dürften aber nicht unerheblich sein.

Es ist festzuhalten, dass eine vollständige Bebauung der Innenentwicklungspotenziale eine maximale Ausschöpfung der derzeit dargestellten Möglichkeiten aufzeigt, womit verdeutlicht wird, was im Bereich der Wohnraumentwicklung in Derching derzeit möglich wäre. Diese Entwicklung ist jedoch keinesfalls als angestrebtes Ziel zu sehen.

Grundsätzliches Ziel ist vor jeder Neuinanspruchnahme von Flächen immer die Innenentwicklung und die Schließung von Baulücken oder die Umnutzung von Hofstellen bzw. bereits versiegelten Flächen.

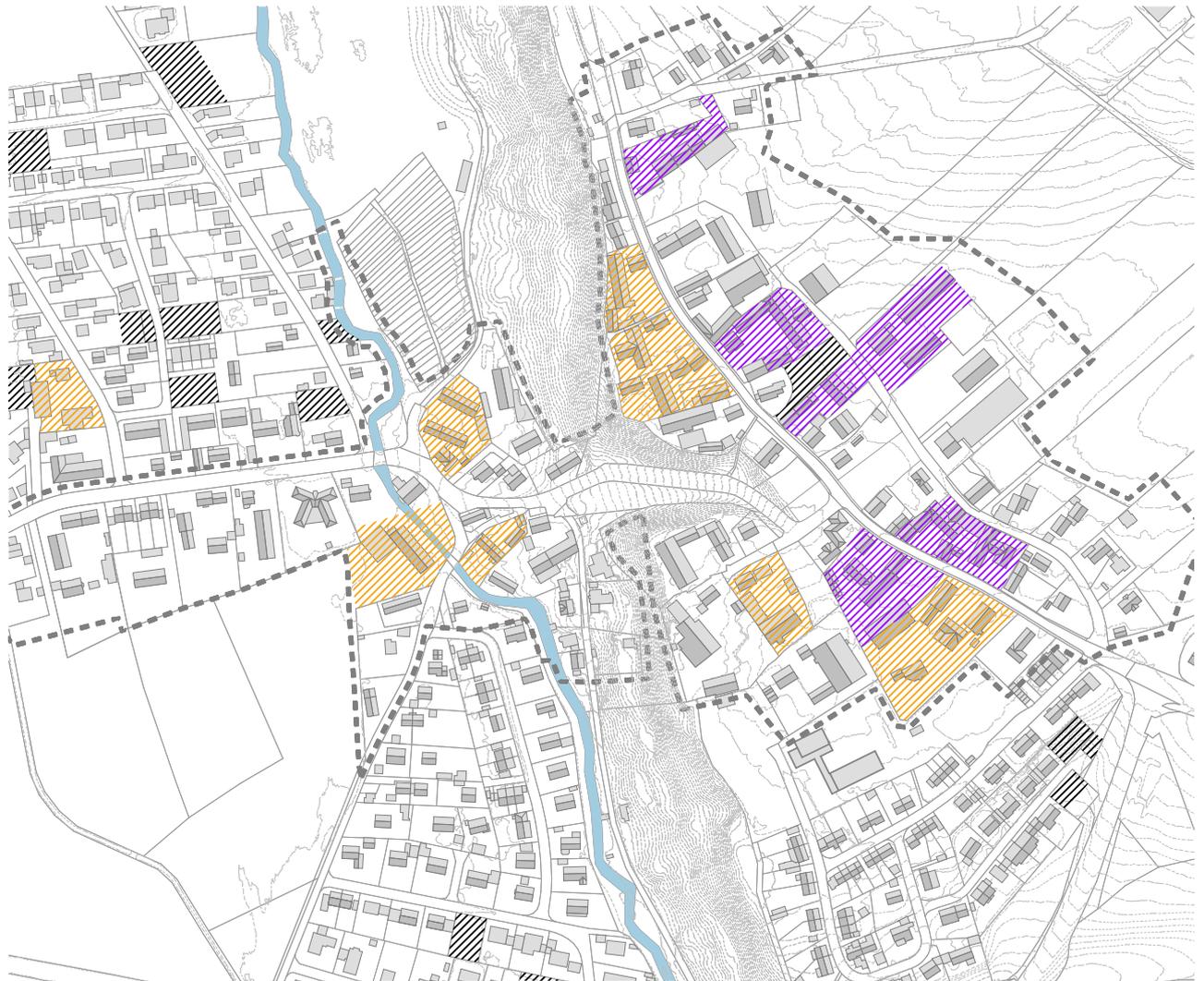


Abb. 28: Innenentwicklungspotenziale (vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung)

#### 4.4.2 Gewerbe

Da beim Bayerischen Landesamt für Statistik keine spezifischen Daten für die Gewerbeflächen für den Ortsteil Derching vorliegen, wurde eine Abschätzung der Gewerbeflächen anhand der Kataster- und Luftbilddaten vorgenommen.

Gemessen an seiner Siedlungsgröße verfügt Derching über einen hohen Anteil an Gewerbeflächen, die sich im Westen des Ortsteils mit direktem Anschluss zur Autobahn befinden. Gem. Kataster betragen diese Flächen etwa 53 ha im Vergleich zu etwa 46 ha Wohnbaufläche und gemischter Baufläche. Der **Gewerbeflächenanteil** in Derching liegt damit bei **ca. 54 %**.

## 4.5 Grün- und Freiflächen, Naherholung

Das **Landschaftsschutzgebiet Lechleite** ist das markanteste Landschaftselement des Ortes. Es ist ein bewaldeter, ca. 45 m hoher Hang mit Spazierwegen am oberen und unteren Rand sowie einzelnen, teils nicht mehr vorhandenen Verbindungswegen. Neben der auch für Autos befahrbaren Alten Bergstraße, die die Lechleite durchschneidet, befindet sich eine Wiese, die im Winter als Schlittenberg genutzt wird.

Durch das Unterdorf fließt die **Friedberger Ach** (Gewässer III. Ordnung). Gem. Gewässerstrukturkartierung von 2017 gilt die Friedberger Ach im Ortsbereich von Derching gesamtheitlich als stark verändert, was sich vor allem auf die Gewässerbett-, Aue- und Uferstreifenstruktur sowie den Retentionsraum bezieht. Sie wird im Osten stellenweise durch einen Spazierweg (Laubenweg) begleitet. Dieser mündet in die Alte Bergstraße. Westlich der Friedberger Ach befindet sich zwischen „Am Anger“ und der Alten Bergstraße ein flussbegleitender Trampelpfad. Im zentralen Bereich des Unterdorfs verläuft sie zwischen privaten Grundstücken so, dass sie öffentlich nicht mehr erreicht werden kann.

Nördlich der Miederinger Straße zweigt wiederum ein kleiner Trampelpfad ab, der die Friedberger Ach ein Stück begleitet, jedoch in einer Sackgasse bei den **Krautgärten**, auch „Kobus“ genannt, endet. Traditionell gehört zu den alten Hofstellen eine Parzelle im „Kobus“. Diese Gartenbeete, die bereits 1811 schon erfasst waren, wurden im Laufe der Zeit überwiegend verpachtet. Die neuen Pächter nutzen die Fläche oftmals als Schrebergarten.

Der **Derchinger Baggersee** im Norden des Ortes ist auch für Bewohner der Nachbarorte ein beliebtes Ausflugsziel. Er bietet neben einer Badestelle mit Badestrand auch wertvolle Strukturen und Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich ein kleiner Spielbereich sowie ein Imbiss.

Die **Streuobstwiese des Gartenbauvereins** im Nordosten Derchings bereichert ebenfalls das Landschaftsbild. Zahlreiche weitere, private Streuobstbestände, von durchaus hohem Alter, sorgen im Osten des Dorfes für eine sehr harmonische Einbindung der Siedlung in die Umgebung. Im Rahmen des LEADER-Kooperationsprojektes „Erfassung und Erhaltung alter Apfel- und Birnensorten in Nordschwaben“ konnten diese Bestände mit zum Teil seltenen regionalen Sorten, dank der Meldung durch die aufgeschlossenen Besitzer\*innen, kartiert werden. Eine frühe Sensibilisierung nachfolgender Generationen lässt hoffen, dass diese Bestände auch in Zukunft mit Bedacht gepflegt und fortlaufend ergänzt werden. (Quelle: Abschlussbericht im „Kleinen“ Kreisentscheid, Dorfwettbewerb 2019-2022)

Durch die Konzeptidee des ehemaligen Ortspfarrers Anton Moser „Alle sind im Tode gleich“ ist der **neue Friedhof** in Derching eine Besonderheit. Hier darf keine Einfriedung der Gräber durch Steine erfolgen, was dazu führt, dass die Anlage durch Form und Naturhecken, Einzelbäume und Kunstwerke stark durchgrünt ist.

Innerhalb der Wohngebiete gibt es zahlreiche **private Freiflächen und Vorgärten**. Ein prägender Baustein für die Charakteristik der dörflichen Struktur bildet im Freiraum entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße der Wechsel zwischen offenen, meist großflächig versiegelten, für die landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Hofstrukturen, den begrünnten, gut einsehbaren und teils mit Obstbäumen und Sträuchern bestandenen Freiflächen und den oft schmalen grünen Vorbereichen vor den zur Straße orientierten giebelständigen Gebäuden. Diese begrünnten Bereiche wirken in den Straßenraum hinein und bieten eine optische Strukturierung der verkehrsdominierten Straße. Öffentliche Verkehrswege in diesen Bereichen sind sehr funktional angelegt und weisen keine straßenbegleitende Begrünung auf.

Der zentral an der Kreuzung Bgm.-Schlickerieder-Straße und Alte Bergstraße gelegene **Dorfplatz** ist von großen Laubbäumen (Kastanie und Linden) umstanden und durch eine Wegeführung erschlossen. Die öffentliche Grünfläche bildet den südlichen Abschluss der bewaldeten Lechleite. Hier befinden sich eine Wiesenfläche, Sitzgelegenheiten, der Sebastiansbrunnen sowie der Standort für den Maibaum. Zum öffentlichen

Verkehrsraum hin wird die Fläche durch eine niedrige Bepflanzung abgegrenzt. Gegenüber dem Dorfplatz befindet sich mit dem Garten des ehemaligen Pfarrhauses eine freie ortbildprägende Grünfläche mit einem großen Walnussbaum.

Ein **öffentlicher Spielplatz** befindet sich nur in der Adalbert-Stifter-Straße im Unterdorf. Im Oberdorf befindet sich ein Spielplatz auf dem Schulgelände, welcher für die Öffentlichkeit jedoch nicht zugänglich ist.

Südlich des Derchinger Sees befindet sich ein Bolzplatz, ansonsten befinden sich in Derching keine Freisportanlagen.



Abb. 29: Bestand Grün- und Freiflächen

## 4.6 Nutzungen

Innerhalb des Untersuchungsumgriffs befinden sich neben **Wohnnutzungen** mehrere noch **aktive, landwirtschaftliche Hofstellen**. Diese sind überwiegend im Oberdorf, entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße angesiedelt und befinden sich in Familienbesitz.

Außerdem gibt es im Oberdorf einen Geldautomaten, einen Friseur, zwei Kirchen mit Friedhof, ein Pfarrheim, ein Gästehaus, die Alte Schule mit Vereinsnutzungen und Heimatmuseum, die Feuerwehr und eine Grundschule.

Das Unterdorf ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Alten Bergstraße befinden sich die katholische Kindertagesstätte sowie die Gaststätte Waldesruh. Vor allem südlich der Alten Bergstraße gibt es ebenfalls bereits überprägte landwirtschaftliche Hofstellen mit anderweitiger gewerblicher Nutzung.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen neben den Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen und sozialen Nutzungen auch **gewerbliche Nutzungen** vor. Im Unterdorf die Schreinerei Fischer und im Oberdorf die Schreinerei Sedlmeyr.

Des Weiteren liegt im Westen des Ortsteils Derching Friedbergs jüngstes **Gewerbegebiet** „Friedberg-Park an der A8“. Dort sind ca. 28 Gewerbebetriebe in unterschiedlichen Branchen ansässig. Diese profitieren von der direkten Anbindung an die Autobahn und sorgen auch für wohnortnahe Arbeitsplätze. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für den Ortsteil in Form eines Supermarkts und einer Bäckerei.



Abb. 30: Gasthaus Waldesruh



Abb. 31: Gewerbegebiet Derching



Abb. 32: landwirtschaftlicher Hof



Abb. 33: Alte Mühle



Abb. 34: Leerstand



- |                                       |                       |                     |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Wohnen                                | Bank                  | soziale Einrichtung |
| Landwirtschaft                        | Frisör                | Kindergarten        |
| Wohnen und landwirtschaftl. Nutzung   | Gastronomie           | Schule              |
| inaktive landwirtschaftliche Gebäude  | religiöse Einrichtung | Feuerwehr           |
| Gewerbe                               | Kirche                | Vereinsheim         |
| Wohnen mit gewerblicher Nutzung im EG | Friedhof              | Hotel/Beherbergung  |
|                                       |                       | Leerstand           |
|                                       |                       | Baulücken           |

Abb. 35: Bestand Nutzungen

## 4.7 Verkehr und Mobilität

### 4.7.1 Individualverkehr und ruhender Verkehr

Durch die direkte Anbindung an die **Bundesautobahn A8** ist Derching für den Individualverkehr sehr gut an die größeren Städte München und Augsburg angebunden. Durch den Ausbau der Neuen Bergstraße im Süden des Ortes, kann der Durchgangsverkehr der **Kreisstraße AIC25** aus dem Unterdorf herausgehalten werden. Im Oberdorf verläuft die Kreisstraße als **Bgm.-Schlickerieder-Straße** durch die Dorfmitte und direkt am Dorfplatz vorbei.

**Parkplätze** sind in ausreichender Anzahl auf den Straßen sowie an der neuen Kirche (Mariä Empfängnis) vorhanden. In der Nähe der Autobahnausfahrt im Gewerbegebiet befindet sich ein Park+Ride-Parkplatz, der die Bildung von Fahrgemeinschaften fördern soll.

Der **Sebastianweg** stellt derzeit eine Sackstraße dar; sie hört im Bestand auf Höhe der Grundstücke Fl.Nrn. 9 und 97 auf. Im Bestand ist die Straße nur bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 100 und 3/1 asphaltiert. Durch Übergangsteine ist im asphaltierten Straßenraum ein Gehweg getrennt von der Fahrbahn angedeutet.

Im weiteren Verlauf ist der Sebastianweg nicht ausgebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 läuft der Weg über Privatgrund als Schotterweg in Richtung Norden zum Forstweg und in Richtung Westen zur Bgm.-Schlickerieder-Straße weiter.

### 4.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In Derching gibt es insgesamt 9 Bushaltestellen, die von 5 Buslinien unterschiedlich angefahren werden und in die umliegenden Ortschaften sowie nach Friedberg und Augsburg führen. Am Kreisverkehr Neue Bergstraße/ Bgm.-Schlickerieder-Straße/ Frechholzhäuser Straße befindet sich die Bushaltestelle „Derching, Abzweig Stätzling“. Von hier aus ist das Oberdorf über die Regionalbuslinien 202 und 201 an den Friedberger Bahnhof sowie an den Augsburger Hauptbahnhof angebunden. Die Busse fahren tagsüber nur stündlich, sodass es den Bewohner\*innen an Flexibilität fehlt, um das Angebot des ÖPNV stärker wahrzunehmen.

### 4.7.3 Fuß- und Radverkehr

Der **Radverkehr** wird im Ortsgebiet, ohne gesonderte Markierungen, meist auf der Fahrbahn geführt. **Fußwege** sind entlang den Hauptverbindungsstraßen überwiegend vorhanden, vor allem an der Bgm.-Schlickerieder-Straße gibt es jedoch Engstellen bzw. vereinzelt Abschnitte ohne Fußweg.

Zwei **historische Wege** (Kirchweg, Fuchsenweg) verbinden das Oberdorf über die Hangleite mit dem Unterdorf. Der Fuchsenweg verläuft im Norden der Bgm.-Schlickeriederstraße in Richtung Lechleite und geht dann in den Zischweg über. Die Begehbarkeit der Wege ist sehr eingeschränkt, da sie auf Grund der steilen Topografie nur schwer zu begehen und zudem weitgehend zugewachsen und kaum erkennbar sind.

Insbesondere der aktuell wiederherstellungsbedürftige Kirchweg ist ein ansonsten viel genutztes, fußläufiges Verbindungselement. Darüber hinaus gibt es zwischen der Kirche St. Sebastian und dem Grundstück Fl.Nr. 5 einen historisch entstandenen Fußweg auf Privatgrund, über den früher das Vieh getrieben wurde und der noch heute aus Gewohnheit von den Derchingern genutzt wird.



- |                                      |                                      |   |              |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------|
| Kreisstraße                          | zu schmale Fußwege                   | weiträumige Kreuzungsbereiche             | Buslinie 213 |
| Jakobus-Pilgerweg                    | Parkfläche                           | Einbahnstraße                             | AST 210      |
| Radwege                              | inoffizieller öffentlicher Parkplatz | Sperre bei schlechter Witterung im Winter | Tore         |
| wichtige Wegeverbindung              | Park- und Halteverbot an Schultagen  | Steigung                                  |              |
| Fußwege/Schleichwege                 | Zufahrtsbeschränkung                 | Bushaltestellen                           |              |
| Fußwege/Schleichwege auf Privatgrund | Sackgasse                            | Buslinie 202                              |              |
| Anliegerstraße                       | nicht ausgebauter Sebastianweg       | Buslinie 211                              |              |
| einseitig vorhandene Fußwege         | Autobahnlärm gem. Bayernatlas        | Buslinie 212                              |              |

Abb. 36: Bestand Mobilität

## 4.8 Ortsbild

Derching ist insbesondere durch die Teilung in Ober- und Unterdorf aufgrund der Lechleite geprägt. Zu dem Unterschied in der **topographischen Lage** kommt auch ein Unterschied in der Bebauungsstruktur in Ober- und Unterdorf hinzu.

Das **Unterdorf** ist überwiegend nach dem zweiten Weltkrieg gewachsen und ist geprägt von Einfamilienhausbebauung und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Ebenso ist das großflächige Gewerbegebiet im Unterdorf angesiedelt. Der Fluss Friedberger Ach und die Alte Mühle sowie die Krautgärten, die sich im Unterdorf befinden, sind nur wenig im Ortsbild präsent.

Das **Oberdorf** weist entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße ältere Hofstrukturen in Form von Dreiseithöfen auf, die sich zur Straße hin öffnen. Die Höfe selbst sind an den Seiten durch giebelständige Hauptgebäude zur Straße und im rückwärtigen Bereich meist separat durch eine Scheune, Stallgebäude oder Maschinenhalle räumlich gefasst. Auf den Grundstücken befinden sich mehrere Nebenanlagen wie Garagen, Kleintierställe und Silos.

Viele der **Höfe** sind auch heute noch aktive, landwirtschaftliche Betriebe, was zu einem hohen Versiegelungsgrad in den entsprechenden Bereichen führt. Hinzu kommt, dass das Oberdorf durch die Kreisstraße Bgm.-Schlickerieder-Straße vom Verkehr dominiert wird.

Die **Dorfmitte** befindet sich ebenso im Oberdorf und wird durch den Dorfplatz mit Brunnen, die Alte Schule mit Vereinsräumen und Heimatkundemuseum, die Feuerwehr und die zwei Kirchen definiert. Diese sind räumlich nah beieinander, bilden jedoch keine Einheit. Historisch bedeutsam und ortsbildprägend, jedoch nicht öffentlich zugänglich, ist das ehemalige Pfarrhaus mit Pfarrgarten auf Höhe des Dorfplatzes.



Abb. 37: Schrägluftbild Derching - Ober- und Unterdorf



Abb. 38: Bürgermeister-Schlickerieder-Straße



Abb. 39: Dorfmitte Oberdorf



Abb. 41: Dorfmitte Unterdorf



Abb. 40: prägende Hofstruktur



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  ortsbildprägende Grünfläche |  Bebauungsstruktur Höfe                 |  ortsbildprägende Bäume   |
|  landwirtschaftliche Flächen |  Dreikanthöfe                           |  Hangkante                |
|  Kleingarten/<br>Krautgarten |  kleinmaßstäbliche<br>Siedlungsstruktur |  räumliche Trennwirkung   |
|  Holzlagerplatz              |  ortsbildprägende Gebäude               |  Gebäude mit Fernwirkung  |
|  Altort                      |  Platzsituationen                       |  Blickbeziehung/Weitblick |
|  Oberdorf                    |  Grünzug "Lechleite"                    |  unbebaute Flächen        |
|  Unterdorf                   |  Flussraum<br>Friedberger Ach           |   |

Abb. 42: Bestand Ortsbild

Derching verfügt über einige **ortsbildprägende Gebäude**, besonders im Oberdorf entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße, welche für das heutige attraktive Ortsbild besondere Relevanz haben und dieses prägen.



### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 8

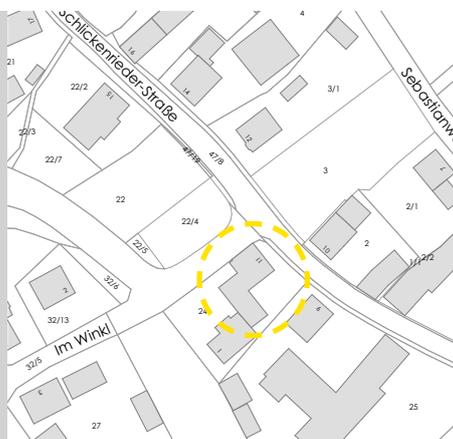
Funktion: Wohnhaus

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend

Abb. 43: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 8

Abb. 44: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 8



### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 11

Funktion: Alte Schule; Vereinsräume

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend
- wichtig für die Dorfgemeinschaft

Abb. 45: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 11

Abb. 46: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 11



### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 12

Funktion: ehemaliges Pfarrerwohnhaus;  
Wohnhaus

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend

Abb. 47: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 12

Abb. 48: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 12

### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 16

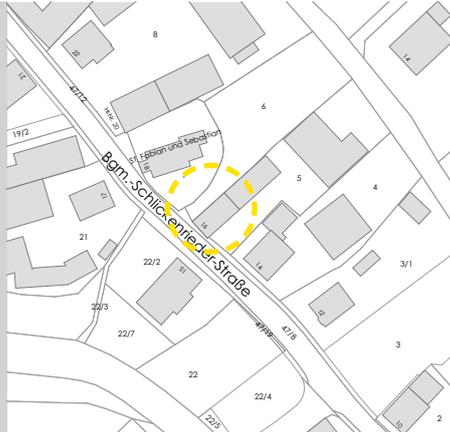
Funktion: Wohnhaus

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend

Abb. 55: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 16

Abb. 56: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 16



### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 20

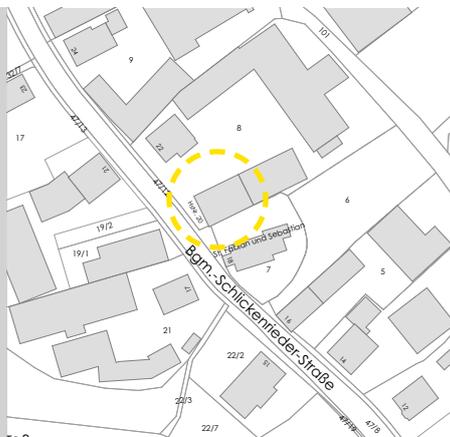
Funktion: Gasthaus Kastl

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend

Abb. 53: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 20

Abb. 54: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 20



### Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße 26

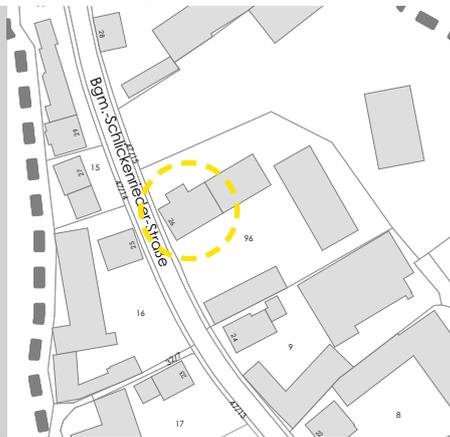
Funktion: Wohnhaus

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- strukturgebend

Abb. 51: Foto Bgm-Schlickenrieder-Straße 26

Abb. 52: Katasterausschnitt Bgm-Schlickenrieder-Straße 26



### Alte Bergstraße 13

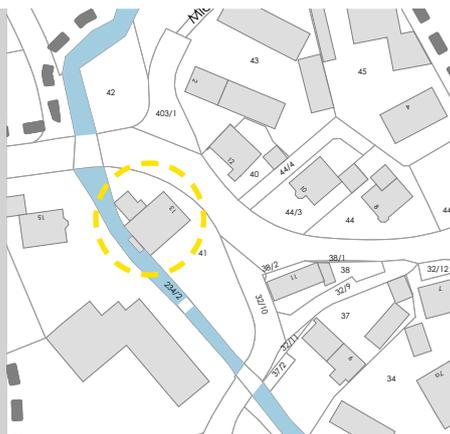
Funktion: Alte Mühle

Beurteilung:

- ortsplannerisch wertvoll
- historisch wertvoll

Abb. 49: Foto Alte Bergstraße 13

Abb. 50: Katasterausschnitt Alte Bergstraße 13





# Integrierte querschnitts- bezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme, haben sich vier verschiedene Themenbereiche herausgestellt: Ortsbild, Verkehr und Erschließung, Grünes und Natur sowie soziale und kulturelle Themen. Zu jedem Thema wurde eine Stärken- und Schwächen-Bilanz erstellt sowie entsprechende Karten, die die Qualitäten und Potenziale sowie Defizite und Konflikte veranschaulichen.

Diese querschnittsbezogene Analyse dient im weiteren Planungsprozess als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzepts.



	Stärken	Schwächen
Ortsbild und Ortsentwicklung	Ortsbildprägende Gebäudestrukturen v.a. entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße	Dorfplatz, Kirchenvorplatz und Lichthof mit gestalterischen/funktionalen Mängeln
	Kirchtürme mit Fernwirkung und somit prägend für die Silhouette des Ortes	Untergenutzte und großflächig versiegelte Parkplatz- oder Lagerflächen an der Gaststätte Waldesruh, am Kirchenparkplatz und im Kreuzungsbereich Mühlstraße/ Alte Bergstraße
	Vollerwerbsbetriebe unterstreichen den dörflichen Charakter	Für die Öffentlichkeit unzugängliche Freiflächen im Bereich der Alten Schule, im alten Pfarrgarten und den Sport- und Spielflächen der Grundschule
	Zentrale Orte mit Potenzial zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Ober- und Unterdorf	Dorfkernprägende Elemente ohne räumlichen und gestalterischen Zusammenhang (Dorfplatz, Neue Kirche, Alte Schule)
	Umfängliche Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotenziale bei inaktiven Hofstellen oder Baulücken	Potenziell identitätsstiftende Elemente im Unterdorf mit Funktions- bzw. Substanzschwächen (Alte Mühle, Krautgärten, Gaststätte Waldesruh)
	Aussicht über das Unterdorf entlang der Alten Bergstraße am Hang	Geografisch bedingte, räumliche Trennung des Ortes in Ober- und Unterdorf durch die Lechleite
		Mangelnde Ortsrandgestaltung v.a. im Süden des Ortes
		Durch Autolärm beeinträchtigte Wohnlagen (v.a. im Süden des Ortes und entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße)
	Begrenzte Anzahl an Mietwohnungen	

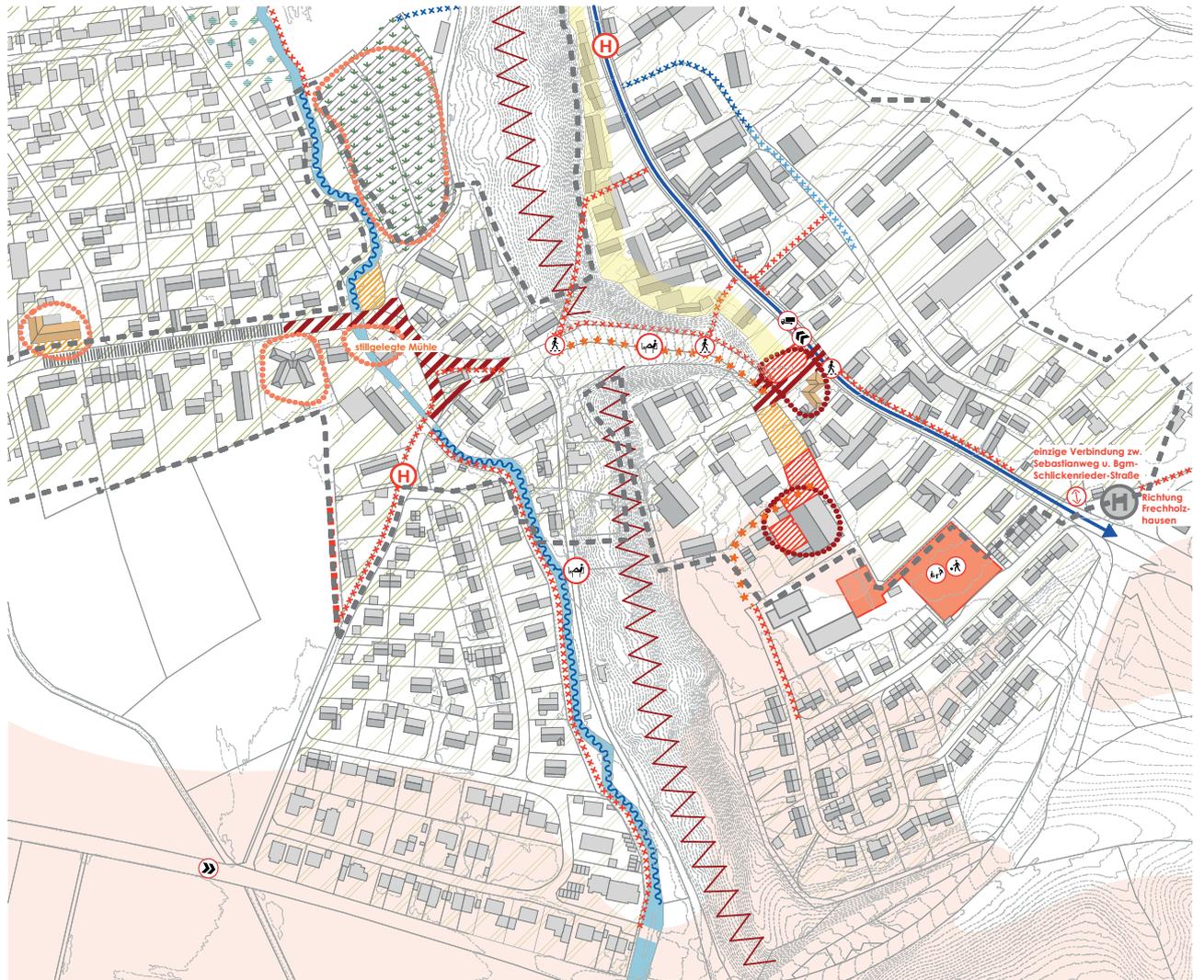
	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Verkehr</b>	Attraktive Fußwegeverbindung entlang der Friedberger Ach und der Lechleite	Lärmbelastung ausgehend von der Autobahn und der Neuen Bergstraße
	(historische) Fußwegeverbindungen mit Potenzial zum Ausbau; vor allem im Bereich der Lechleite	Fehlende, sehr schmale oder schlecht ausgebaute teilweise wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen; insbesondere entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße
	Potenzial zur Verlängerung des Sebastianwegs zur Sicherung der Erschließung als wichtige Voraussetzung bei Umstrukturierung der Hofstellen	Teilweise unbefestigte Straßenabschnitte am Sebastianweg und inoffizielle Durchfahrt über Privatgrund
	Bushaltestellen mit Potenzial zur Stärkung des ÖPNV	Dem motorisierten Verkehr angepasste Straßengestaltung im Kreuzungsbereich Alte Bergstraße/ Mühlstraße sowie am Dorfplatz
	Kreisverkehr am südöstlichen Ortseingang trägt zur Geschwindigkeitsreduzierung bei	Funktionsverlust der ehem. Hauptverkehrsstraße Alte Bergstraße durch Neubau Neue Bergstraße und somit unverhältnismäßige Straßenraumaufteilung und -gestaltung
	Gute verkehrsgünstige Lage + gute Anbindung	Verkehrsdominierter Straßenraum der Bgm.-Schlickenrieder-Straße; teilweise hoher Durchgangsverkehr, hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten
	Gute Radfahrmöglichkeiten, v.a. in der Lechniederung	Mangel an sicheren Querungsmöglichkeiten
		Mangelhaft ausgebaute Bushaltestellen mit unattraktiven Taktzeiten und teilweise fehlender ÖPNV-Abdeckung
		Beschwerliche und niemals barrierefrei mögliche Fußwegeverbindung vom Unter- ins Oberdorf aufgrund des Höhenunterschieds

	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Grünes und Natur</b>	Gewässerraum und Uferbereiche der Friedberger Ach mit Aufwertungspotenzial für Naherholung und Ökologie/Naturschutz	Ungepflegte Uferbereiche und erschwerte Zugänglichkeit an der Friedberger Ach
	Ortbildprägender Baumbestand und Vegetationsstrukturen	Fehlende Sitzgelegenheiten/ Aufenthaltsmöglichkeiten v.a. an der Friedberger Ach und der Lechleite
	Lechleite als hochwertiges Landschaftselement, Naherholung mit Spazierwegen entlang der Lechleite	Hangrutsch- und Baumschlaggefahr entlang der Lechleite erfordert gesonderte bauliche Vorkehrungen
	Bestehende (private) Krautgärten mit Aufwertungspotenzial und Potenzial zur teilweisen Öffnung für die Öffentlichkeit	Fehlende übergeordnete Organisation der Krautgärten mit gestalterischer Unordnung
	Vorgartenbereiche/ private Grünflächen als positiver Beitrag gegenüber durchgehend versiegelten Straßenräumen	Fehlende Begrünung entlang der Straßen
	Grünflächen mit Naherholungspotenzial am Hang entlang der Alten Bergstraße und beim Alten Pfarrgarten	Fehlende Spielmöglichkeiten/Treffpunkte für Kinder und Jugendliche im Oberdorf
	Naherholungsbereich Derchinger See	Unattraktive, teils unsichere Fuß- und Radwegeanbindung an den Derchinger See; eingeschränktes Angebot an Stellplätzen für PKW und Fahrräder; Ausstattung ist nicht bedarfsgerecht, wenig attraktive Liegebereiche (direkt an der Straße)

	Stärken	Schwächen
<b>Soziales und Kultur</b>	Selbstbedienungshofladen/ Automat Frechholzhauser Straße als Beitrag zur Nahversorgung	Mangelhafte Nahversorgung im Ort; insbesondere erschwerte Versorgung der altersgerechten Belange
	Spiel- und Sportplatz der Grundschule mit Potenzial zur Öffnung für die Öffentlichkeit	Mangelhafte Versorgung mit öffentlich zugänglichen Spielplätzen im gesamten Ort
	Dorfplatz, Kirchenparkplatz, Vorplatz Feuerwehr, Krautgärten, Waldesruh als Orte mit Potenzial zum Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft und/ oder Vereine	Unausgeschöpfte Potenziale der Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft (Alte Schule, Waldesruh)
	Besinnungspfad als Beitrag zur Vermittlung der Dorfgeschichte	Fehlende Schirmorganisation für die Veranstaltung von Festen im Hinblick auf Versicherungsschutz und Haftung
	Aktives Vereinsleben	Fehlende Vereinsräume (u.a. für den Schützenverein); fehlende zentrale Treffpunkte auch im öffentlichen Raum
	Kindergarten und Grundschule im Ort	Kapazitäten der Räumlichkeiten des Kindergartens können aufgrund mangelnder Betreuungskräfte nicht ausgeschöpft werden
	Heimatkundemuseum	Aktive Einbindung der Bürger*innen und Kinder über die Ausstellung hinaus nicht vorhanden
	Zahlreiche bereits etablierte Dorffeste	



Abb. 57: Qualitäten und Potenziale



Untersuchungsraum

**Ortsbild**

- Platzfläche mit gestalterischen/funktionalen Mängeln
- untergenutzte Lagerfläche + großflächig versiegelte Parkplatzfläche
- fehlende Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit
- Dorfkerprägende Elemente ohne räumlichen Zusammenhang
- Trennung zwischen Ober- und Unterdorf durch die Lechleite
- verbesserungswürdiger Ortsrand
- verlärmte Wohnlagen (Lärmquelle Autobahn)
- identitätsstiftende Elemente des Unterdorfs mit Funktions- bzw. Substanzschwächen (in Privatbesitz)

**Verkehr und Erschließung**

- Lärmbelastung
- verkehrsdominierter Straßenraum (Kreisstraße), mit Schwerlastverkehr und zu hoher Geschwindigkeit
- Schotterweg auf Privatgrund
- unbefestigte Straße
- dem motorisierten Verkehr angepasste Straßengestaltung
- verkehrsdominierter Straßenraum
- fehlende/sehr schmale/ schlecht ausgebaute Fußwege (teilw. historisch)
- wichtige Fußwegeverbindung teilw. unbefestigt oder mit Gestaltungsmängeln
- Mangel an sicheren Querungsmöglichkeiten
- Mangelhafter Ausbau der Bushaltestelle bzw. fehlende Abdeckung durch ÖPNV
- Taktzeiten nicht attraktiv

**Weitere fehlende Radwegeverbindungen:**

- Derchinger See zum Derchinger Forst
- Verlängerung vom Industriegebiet Richtung Dickelsmoor + Autobahnsee
- Richtung Stätzing über Laubenweg

**Grünes und Natur**

- un gepflegte Uferbereiche und erschwerte Zugänglichkeit
- fehlende übergeordnete Organisation der Krautgärten
- fehlende Sitzgelegenheit/ Aufenthaltsmöglichkeit
- baul. Vorkehrungen notwendig aufgrund von Hangrutsch-/ Baumschlaggefahr

**Soziales und Kultur**

- unausgeschöpfte Potenziale der Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft
  - fehlende Versorgung mit öffentlich zugänglichen Spielplätzen
- weitere Defizite:
- mangelhafte Nahversorgung im Ort
  - fehlende Schirmorganisation für die Veranstaltung von Festen (Versicherungsschutz, Haftung)

Abb. 58: Defizite und Konflikte



# Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese geben den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und stellen die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des IEK dar.

Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus der Vorarbeit zum Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Arbeitsgruppensitzungen und den Bestandsanalysen entwickelt.



## 6.1 Handlungsfelder

Für den Ortsteil Derching wurden zusammen mit den Arbeitsgruppenteilnehmer\*innen fünf Handlungsfelder erarbeitet.

Die definierten Handlungsfelder sind:

Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Grünes und Natur

Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen

Verkehr

Zusammenleben

## 6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, in Abstimmung mit der Verwaltung und basierend auf den zahlreichen Anregungen aus dem Ortsspaziergang (vgl. Kap. 3.2.1), der Arbeit in den Arbeitsgruppen sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung Derchings formuliert.

Als Zwischenschritt des Innenentwicklungskonzepts wurde der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.09.2022 über den Projektstand informiert und beschloss die Ziele des IEK. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

<b>1</b>	<p>Handlungsfeld</p> <p><b>Ortsentwicklung</b></p>
<b>1.1</b>	<p><b>GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE NEUORDNUNG DER DORFMITTE IM OBERDORF</b></p> <p>Die Dorfmitte soll durch den Dorfplatz, die Alte Schule mit Feuerwehr und die beiden Kirchen als eine Einheit definiert werden, die durch eine einheitliche, barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums zusammengehalten wird. Der öffentliche Raum soll ein generationsübergreifender Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität werden und bietet zusätzlich Möglichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlicher Größen.</p>
<b>1.2</b>	<p><b>AKTIVIERUNG DES UNTERDORFS</b></p> <p>Das Unterdorf soll Begegnungsorte, die die Dorfgemeinschaft fördern, bieten und räumlich sowie gestalterisch über die Alte Bergstraße mit dem Oberdorf verbunden sein.</p>
<b>1.3</b>	<p><b>NACHVERDICHTUNG ZUR STÄRKUNG ALS WOHNORT FÜR JUNG UND ALT</b></p> <p>Derching als attraktiver und gut angebundener Wohnort soll sowohl in der Lage sein, der jungen, heimatverbundenen Bevölkerung eine perspektivenreiche Zukunft zu bieten als auch die ältere Bevölkerung aktiv in die Gesellschaft einzubinden. Dabei ist sowohl die Nachverdichtung durch Umnutzung alter Hofstellen bzw. leerstehender Strukturen und die Aktivierung von Baulücken als auch die behutsame Entwicklung von neuen Baugebieten von Bedeutung. Hierbei spielen auch innovative Wohnformen und Konzepte eine Rolle.</p>
<b>2</b>	<p>Handlungsfeld</p> <p><b>Grünes und Erholung</b></p>
<b>2.1</b>	<p><b>AKTIVIERUNG INNERÖRTLICHER GRÜNFLÄCHEN UND -STRUKTUREN ZUR STÄRKEREN DURCHGRÜNDUNG DES ORTES</b></p> <p>Innerorts sollen private und öffentliche Grünflächen ein Netz aus Grünanlagen bilden, die zum Schutz der Artenvielfalt und einem grünen Ortsbild beitragen.</p>
<b>2.2</b>	<p><b>AUSGESTALTUNG UND VERNETZUNG VON BESTEHENDEN FREIRAUMSTRUKTUREN</b></p> <p>Bedeutsame Freiflächen und Naturräume sollen durch eine attraktive und vielseitige Gestaltung in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt werden und den Bewohner*innen Derchings als Treffpunkte dienen. Sie sollen vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen bieten.</p>
<b>3</b>	<p>Handlungsfeld</p> <p><b>Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen</b></p>
<b>3.1</b>	<p><b>SCHAFFUNG UND SICHERUNG EINER NAHVERSORGUNG</b></p> <p>Bedingt durch den demografischen Wandel und die immer älter werdende Bevölkerung sowie mit dem Ziel der Reduzierung des Autoverkehrs, sollen eine fußläufige Versorgung für den täglichen Bedarf im Ort langfristig gesichert und die Förderung ambulanter Angebote vorangetrieben werden.</p>
<b>3.2</b>	<p><b>SCHAFFUNG VON FREIZEIT- UND BEGEGNUNGSANGEBOTEN</b></p> <p>Vielfältige Räumlichkeiten sollen zum Treffen und zum Aufenthalt einladen und so den sozialen und kulturellen Austausch und die Pflege gemeinsamer Interessen ermöglichen.</p>

<b>4</b>	<b>Handlungsfeld</b> <b>Verkehr</b>
<b>4.1</b>	<b>OPTIMIERUNG DES FUSS- UND RADWEGENETZES</b> Die Ergänzung und Ertüchtigung der Infrastruktur für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen soll zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und durch ein durchgängiges Spazierwegenetz zur Naherholung beitragen.
<b>4.2</b>	<b>VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS UND DES RUHENDEN VERKEHRS</b> Die Knotenpunkte und Straßenräume sollen so gestaltet werden, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen werden in der Dorfmitte umgesetzt. Der ruhende Verkehr wird durch geeignete Maßnahmen organisiert.
<b>4.3</b>	<b>STÄRKUNG DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRSANGEBOTS SOWIE ETABLIERUNG ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE</b> Durch verbesserte überregionale Angebote kann die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die umliegenden Ober-, Mittel- und Kleinzentren (Augsburg, Friedberg, Affing) verbessert und somit der Individualverkehr reduziert werden. Dies soll durch die Einbeziehung bedarfsorientierter ÖPNV-Angebote (auch Ruffaxi) gestärkt werden. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge oder Mitfahrbänke sollen den Nutzer*innen als Alternativen zur Verfügung stehen.
<b>5</b>	<b>Handlungsfeld</b> <b>Zusammenleben</b>
<b>5.1</b>	<b>STÄRKUNG DER DORFGEMEINSCHAFT</b> Die Dorfgemeinschaft als wichtige Triebfeder im alltäglichen Leben soll durch ein vielseitiges Angebot an Freizeit- und Vereinsangeboten gestärkt werden. Zur Abstimmung der dörflichen Belange und gegenseitigen Unterstützung wird ein dorfwertes Netzwerk aufgebaut. Es bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme am Dorfgeschehen, auch für Kinder und Jugendliche als Vertreter*innen der nächsten Generation.
<b>5.2</b>	<b>DORFGESCHICHTE UND KULTUR ERLEBBAR MACHEN</b> Die Dorfgeschichte soll über das Heimatkundemuseum hinaus auch im öffentlichen Raum präsent sein und weitergetragen werden. Dorffeste sollen das Miteinander stärken und die Bräuche an jüngere Generationen weitergeben.

Abb. 59: Handlungsfelder und Ziele



# Integriertes Entwicklungskonzept

Der Rahmenplan stellt räumlich die wünschenswert zu erreichende, bauliche und freiraumplanerische Ortsentwicklung dar.

Die Inhalte wurden aus der Analyse und Zielformulierung abgeleitet. Die Rahmenplanung wurde auch in der Planungswerkstatt mit den Bürger\*innen diskutiert, wobei zahlreiche Anregungen eingebracht wurden, die im weiteren Prozess nach fachlicher Prüfung mit eingeflossen sind. Darüber hinaus erfolgten Abstimmungen mit den Arbeitsgruppen und der Stadtverwaltung.

Zusammen mit dem Maßnahmenkatalog bildet der Rahmenplan das Entwicklungskonzept für Derching.

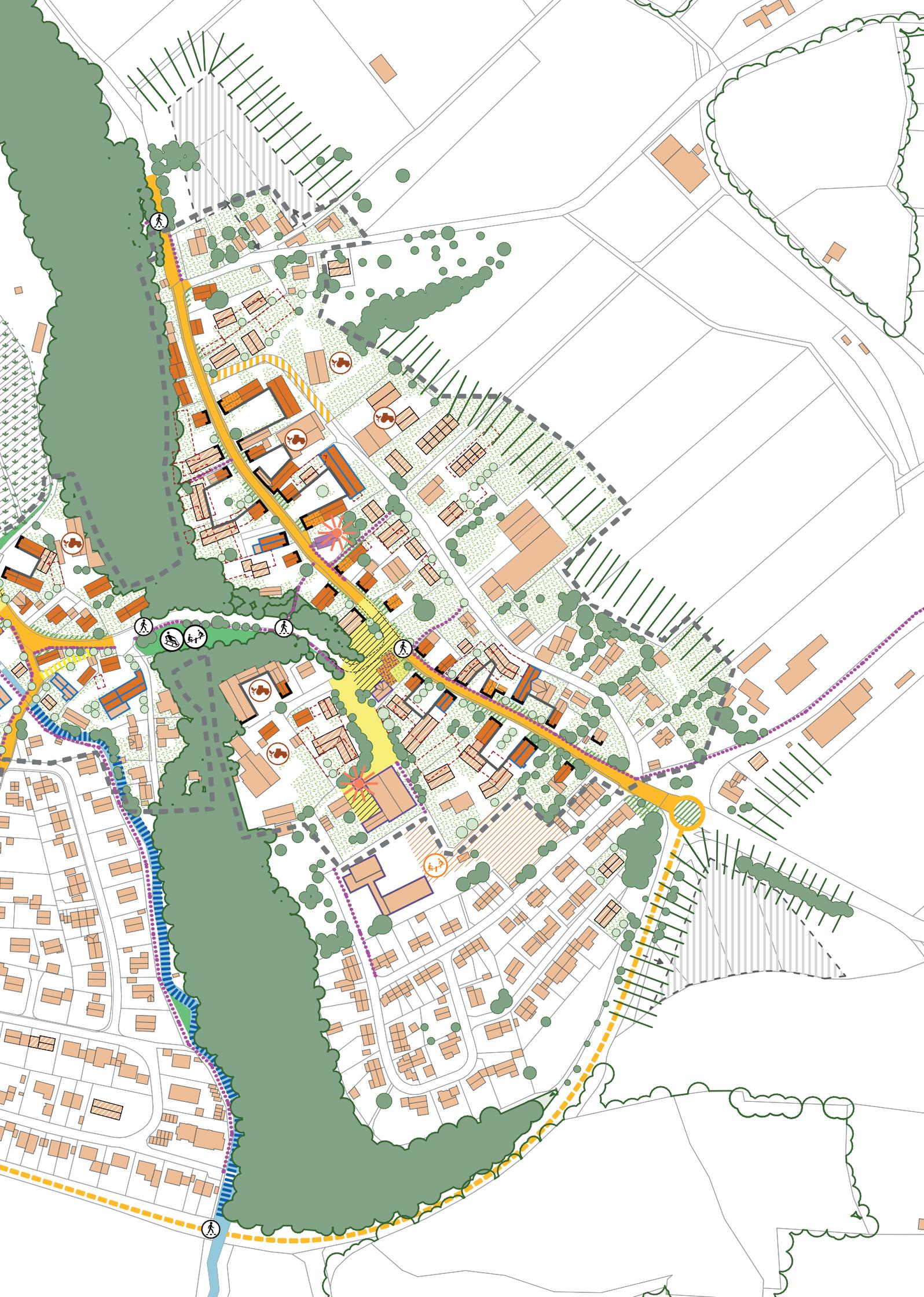


# 7.1 Integriertes Entwicklungskonzept

- Untersuchungsraum
- Ortsentwicklung**
  - Ausbildung Dorfmitte
  - Platzgestaltung (ggf. mit Grünstrukturen)
  - Bestandsgebäude
  - strukturbedeutsame Bestandsgebäude
  - ortsbildprägende Bestandsgebäude
  - Raumkanten
  - strukturgebende Hofflächen
  - ortsbildprägende Kirchtürme
  - mögliche Umnutzung erhaltenswerter Gebäude (Bewertung auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes)
  - nach Möglichkeit Gebäude zur Disposition (Bewertung auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes)
  - Vorschlag zur Nachverdichtung
  - neue Baugebiete nach FNP
  - mögliche Erschließung der neuen Baugebiete
  - Vorschlag für neue Baugebiete im weiteren Planungsverlauf zu prüfen
- Grün und Erholung**
  - Aufwertung Uferbereiche der Ach
  - Umstrukturierung/Neuordnung der Krautgärten
  - Ortsrandeingrünung
  - Aufwertung + Aktivierung bestehender Grünflächen
  - Aufwertung kleinteiliger, innerörtlicher Grünflächen
  - Stärkung des Natur- und Erholungsraums der Lechleite
  - private Grünflächen
  - Bestandsbäume
  - Vorschlag für Neupflanzungen von Bäumen
- Infrastruktur/ Gemeinschaftseinrichtungen**
  - Umbau der Alten Schule mit dem Ziel der Nutzung als Bürgerhaus/Haus für Vereine
  - Durchführung baulicher Erneuerungen bzw. Erarbeitung von Zukunftskonzepten
  - zu erhaltende wichtige Gebäude/ Nutzungen
  - aktive Hofstellen
  - Öffnung und Ausbau des Schulsportplatzes
  - mögliche zu prüfende Standorte für neue Spielplätze
  - Nutzung als Schlittenberg erhalten
- Verkehr**
  - dorfgerechte Straßenraumgestaltung
  - Weiterführung des Sebastianweges
  - Neuordnung Straßenraum
  - Ausbau Fuß- und Radwegeverbindungen
  - Schaffung von Querungshilfen
  - Prüfung Geschwindigkeitsreduzierung für mehr Sicherheit + Lärmschutz



Abb. 60: Rahmenplan



## 7.2 Maßnahmen

Für die Realisierung der Ziele wurden Maßnahmen definiert und Steckbriefe verfasst, die die wichtigsten Informationen, Zwischenschritte und erste Ideen zur jeweiligen Maßnahme bündeln. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Dorfentwicklung nach Möglichkeit umzusetzen. Die Sortierung der Maßnahmen orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele.

Für die einzelnen Maßnahmen wurden in den Arbeitsgruppen Maßnahmenpat\*innen gesucht, die sich gemeinsam mit weiteren interessierten Bürger\*innen um die Bearbeitung des Steckbriefs und später auch um die Umsetzung der Maßnahmen kümmern und diese vorantreiben.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des IEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des IEK betrachtet werden.

Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar, können jedoch bei geeigneten Rahmenbedingungen auch früher umgesetzt werden.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Arbeitsgruppenteilnehmer\*innen und der Stadtverwaltung erarbeitet.

Die geschätzten Kosten sind Näherungswerte, welche lediglich überschlägig ermittelt wurden. Grund dafür ist u.a. der lange Zeithorizont, der dem IEK hinterlegt ist, wodurch z.B. die Baupreientwicklung nicht absehbar ist und unberücksichtigt bleibt. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen aus vergleichbaren Projekten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

## 7.2.1 Übergeordnete Organisationsstruktur

Um die Umsetzung der erarbeiteten Ziele, Ideen und Maßnahmen im Blick zu behalten, weiter voranzutreiben und im Besonderen die Maßnahmen, bei denen die Dorfgemeinschaft aktiv werden muss, zu kommunizieren, ist die **Weiterführung** der während des ISEKs gebildeten **Arbeitsgruppen und Maßnahmenpat\*innen** von großer Bedeutung.

Zur Unterstützung der Arbeitsgruppen und der Dorfgemeinschaft können über das Amt für ländliche Entwicklung an der Schule für Dorf- und Landentwicklung in Thierhaupten **Fachseminare** zu eigens gewählten Themen besucht werden. Besonders zur Findung der Organisationsstruktur der Arbeitsgruppen wird ein Seminar empfohlen.

		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>Ü0</b>	<b>Fortführung und Stärkung der Arbeitsgruppenstruktur Innenentwicklungskonzept</b>	1	laufend				
1.	Schaffung bzw. Weiterführung von themenbezogenen Arbeitsgruppen, die die erarbeiteten Ziele und Maßnahmen vorantreiben und kommunizieren. Inkl. themenspezifisches Einbeziehen von Kindern und Jugendlichen			H		Projektpaten	
2.	Ggf. Teilnahme an Fachseminaren an der Schule der Land- und Dorfentwicklung in Thierhaupten			H		Projektpaten, ALE	
3.	Organisation einer gruppenübergreifenden Sitzung mit den bestehenden Vereinen zur gemeinsamen Bestimmung von ortsinternen Organisations- und Koordinierungsstrukturen			H		Projektpaten, Kommune	
4.	Durchführung jährlicher Terminabstimmungen (Erfolgt bereits zwischen Vereinen)			H		Projektpaten, Kommune	

## 7.2.2 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Das Ortsbild Derchings im Oberdorf ist geprägt von **Dreiseithöfen** landwirtschaftlicher Betriebe. Teilweise sind diese noch aktiv, es gibt aber bereits auch Höfe, die stillgelegt sind oder einer ungewissen Zukunft entgegenblicken. Deshalb ist es wichtig, sich bereits jetzt bewusst mit zukünftigen Neuplanungen auseinanderzusetzen, damit die prägende Struktur des Ortes auch in Zukunft erhalten bleibt. Dafür hat die Stadt Friedberg bereits den ersten Grundstein gelegt und einen Bebauungsplan aufgestellt, der u.a. die Strukturen der Dreiseithöfe sichert und die Gebäudestellung und -kubatur zur Bgm.-Schlickerieder-Straße hin regelt.

Der Rahmenplan zeigt hierzu Vorschläge auf, wie im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe eine Nachverdichtung durch Neubauten oder Umnutzungen erhaltenswerter Gebäude stattfinden kann. Bei der Umnutzung alter Scheunen oder Schuppen geht es vor allem darum, innovative Wohnformen zu fördern, mit dem Ziel die **historische Bau- substanz zu erhalten und neu zu interpretieren**.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der zukünftigen Entwicklung des Ortes ist die Ausbildung einer klaren **Dorfmitte mit Dorfplatz**, mit der sich die Derchinger Bürger\*innen identifizieren können. Dabei sollen sowohl Bewohner\*innen aus dem Unterdorf und aus dem Oberdorf berücksichtigt werden. Also soll zunächst die bereits bestehende Dorfmitte mit Dorfplatz im Oberdorf gestalterisch aufgewertet und erkennbar werden. Die Dorfmitte spannt sich auf zwischen dem auch heute bereits vorhandenen Dorfplatz über die Alte Bergstraße bis hin zur Alten Schule und der Feuerwehr. Sie soll sich über die Bgm.-Schlickerieder-Straße erstrecken und die Raumkanten des Alten Pfarrhauses mit Pfarrgarten einbeziehen. Im Süden soll es über den Kirchenparkplatz weitergehen, hin zur Neuen Kirche mit Lichthof und dem Kriegerdenkmal. Für die Neugestaltung der Ortsmitte ist es wichtig, durch Gestaltungselemente wie Bodenbeläge und Möblierung eine einheitliche Erscheinung zu erzielen, welche die Dorfmitte als solche erkennen lässt. Ebenso ist es erstrebenswert, im Bereich des aktuell großflächig versiegelten Kirchenparkplatzes über eine Mehrfachnutzung der Fläche nachzudenken, die eine grünere Gestaltung mit weniger versiegelter Fläche ermöglicht.

Der Dorfplatz mit dem Osterbrunnen soll als Ort des Geschehens erhalten bleiben und durch eine angemessene Platzgestaltung, die die angrenzenden Straßenräume der Alten Bergstraße und der Bgm.-Schlickerieder-Straße mitbetrachtet, neugestaltet werden. Es soll eine grüne Gestaltung mit Möblierung und Informationen zum Dorfgeschehen angestrebt werden, die alle Generationen anspricht und zum Verweilen einlädt. Außerdem soll die Überplanung der Straßenräume zu einer Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich beitragen.

Die Planungen der Dorfmitte sind abhängig vom **Standort des Feuerwehrneubaus** zu betrachten. Für den Neubau der Feuerwehr sind verschiedene Grundstücke im Gespräch, u.a. das derzeit unbebaute Grundstück Fl.Nr. 22 nördlich des Dorfplatzes oder im Rahmen eines eventuellen Neubaugebietes auf der heutigen Freifläche am Kreuzungsbereich Neue Bergstraße – Mühlestraße.

Damit auch im **Unterdorf**, das den größeren Siedlungsbereich ausmacht, ein Treffpunkt im öffentlichen Raum geschaffen wird, soll ein zweiter **Dorfplatz bei der Alten Mühle** – beim Zusammentreffen der Friedberger Ach und der Alten Bergstraße – entstehen. Der dafür vorgesehene Teilbereich des Grundstücks befindet sich in Privatbesitz, sodass diese Entwicklung erst angegangen werden kann, sobald die dafür benötigten Eigentumsverhältnisse vorliegen und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen abgefragt wurde. Auch dieser Dorfplatz soll durch eine angemessene Platzgestaltung mit Möblierung und Informationskästen alle Generationen ansprechen und durch die **Neugestaltung des Straßenraums der Alten Bergstraße** eine attraktive Aufenthaltsqualität und Entschleunigung des Verkehrs erzielen. Zusätzlich soll von hier aus künftig die Erreichbarkeit der Naherholungsmöglichkeiten Derchings (Krautgärten, Friedberger Ach, Lechleite, Baggersee) verdeutlicht und der Bezug zur Friedberger Ach und zur Alten Mühle im südlichen Bereich herausgearbeitet werden.

Als verbindendes Element zwischen dem Platz im Ober- und Unterdorf soll der steile Aufstieg über die **Lechleite entlang der Alten Bergstraße** aktiviert werden. Der aktuell im Winter als Schlittenberg genutzte Grünstreifen neben der Straße soll auch im Sommer genutzt werden können. Hier könnten beispielweise ein Spielplatz, Sitzbänke oder Terrassen für temporäre Ausstellungen angelegt werden. Auch hier gilt es jedoch vorab die Eigentumsverhältnisse zu klären, da sich auch dieses Grundstück im Privatbesitz befindet.

Damit Derching auch in Zukunft ein attraktiver Wohnort bleibt und der jungen Generation Wohnraum bieten kann, ist die **Nachverdichtung im Innenbereich** ein wichtiger Faktor. Hierzu gilt es, Baulücken zu identifizieren und vorrangig zu beplanen. Für die langfristige Wohnbauentwicklung sind auch neu zu erschließende **Bauflächen an den Ortsrändern** vorgesehen. Diese befinden sich nördlich der Forststraße und südlich des Kreisverkehrs. Der Bereich nördlich und östlich des Sebastianwegs sollte im Sinne einer Ortsrandabrundung mit Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Um für Wohngebäude Baurecht zu erlangen ist hier ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin wurde im Rahmen des IEKs eine Siedlungsbebauung nördlich der Neuen Bergstraße zwischen Mühlstraße und Innerer Industriestraße ins Gespräch gebracht.



Abb. 61: Entwurfsvorschläge zu neuen Wohnbauflächen an der Forststraße und südlich vom Kreisverkehr nach Haberskirch

Ortsentwicklung		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>01</b>	<b>Dorfmitte Oberdorf</b> Neugestaltung des Dorfplatzes zu einer neuen Ortsmitte im Oberdorf (mit angrenzenden Bereichen: Vorfeld Alte Schule, Feuerwehr, Bgm.-Schlickerieder-Straße, Kirchenparkplatz).	1	kurz- bis mittel- fristig				1.1
1.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen, Anforderungen und Nutzungskonzepten als Grundlage für die Erstellung eines Leistungsbildes zur Beauftragung eines Planungsbüros					Projektparten, Kommune, ALE	
2.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vorantreiben  - z.B. Maibaum aktivieren - z.B. Brunnen funktionstüchtig machen			ca. 20.000 €	Schätzung	Projektparten, ALE	
3.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Ausarbeitung eines Konzepts, Erstellung der Planung zur Umsetzung und der Koordinierung aller Beteiligten  Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte:  - Abstimmung mit dem Straßenplanungsbüro bzgl. der Gesamtplanung der Bgm.-Schlickerieder-Straße - Grüngestaltung (Erhalt der Bäume), - Naschgarten (begrenzt), - geeignete Möblierung zur Nutzung als Rastplatz, - Aufstellen von Mülleimern an geeigneten Plätzen, - Bücherschrank, - Barrierefreiheit (keine Bordsteinkanten), - etc.			ca. 50.000 €	Schätzung anhand anderer Projekte zur Ortsmitte	Kommune, ALE	
4.	Ggf. Erwerb und Aktivierung des an den Dorfplatz nördlich angrenzenden Grundstücks mit Nutzungen, die einen Mehrwert für die Dorfgemeinschaft bieten (z.B. Erweiterung des Dorfplatzes, Spielplatz mit Geräten für Kinder und Jugendliche, etc.)			ca. 300.000 €	350 € pro m <sup>2</sup> zzgl. 25% Baunebenkosten, 10% Risikozuschlag, 19% MwSt.  534 m <sup>2</sup> = 305.827€	Privat, Kommune, mit Unterstützung Bauhof, ALE	
5.	Beteiligung der Bürger*innen und der betroffenen Eigentümer*innen			H		Kommune, Projektparten, ALE	
6.	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen zur Umgestaltung des Dorfplatzes, des Feuerwehrvorbereichs sowie zur Umgestaltung der Bgm.-Schlickerieder-Straße und der Alten Bergstraße auf Höhe des Dorfplatzes			ca. 2 Mio. €	350 € pro m <sup>2</sup> zzgl. 25% Baunebenkosten, 10% Risikozuschlag, 19% MwSt.  3.635 m <sup>2</sup> = 2,081 Mio. €	Kommune, ALE	
7.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten			H		Kommune mit Projektparten	

<b>O2</b>	<b>Dorfmitte Unterdorf</b> Ausbildung einer Dorfmitte im Unterdorf v.a. im Kreuzungsbereich Mühlstraße – Alte Bergstraße – Miederinger Straße (unter Berücksichtigung der Alten Mühle und der Umgestaltung des Holzlagerplatzes).	<b>2</b>	<b>langfris- tig</b>				<b>1.2</b>
1.	Gezielte Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen der Alten Mühle zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft in Hinblick auf die Durchwegbarkeit entlang der Ach, die Aktivierung der Alten Mühle als Anschauungsobjekt und des angrenzenden Gebäudes z.B. als Café			H		Projektpa- ten, Kom- mune	
2.	Gezielte Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen des Holzlagerplatzes in Hinblick auf die Veräußerung des Grundstücks			H		Projektpa- ten, Kom- mune	
3.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen auch für den Straßenraum, Anforderungen und Nutzungskonzepten als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen			H		Projektpa- ten, Kom- mune, ALE	
4.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vortreiben			projekt- spezifisch	projektspe- zifisch	Projektpa- ten, Kom- mune, ALE	
5.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Ausarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten sowie zur Gestaltung des Straßenraums zugunsten von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sowie zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Planung zur Umsetzung			ca. 50.000 €	Schätzung anhand anderer Projekte zur Ortsmitte	Kommune, ALE	O.1
6.	Beteiligung der Bürger*innen und der betroffenen Eigentümer*innen zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft			H		Kommune	
7.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen im Straßenraum und auf angrenzenden Grundstücken			ca. 500.000 €		Kommune (Straßen- raum)	
8.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitiger Unterstützungsmöglichkeiten			H		Projektpa- ten, Kom- mune	
<b>O3</b>	<b>Althofstellen</b> Sanierung und neue Nutzung auf den Althofstellen.	<b>2</b>	<b>mittel- bis lang- fristig</b>				<b>1.3</b>
1.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen in Frage kommender Hofstellen und Baulücken zur Abfrage der Zukunftspläne, Mitwirkungsbereitschaft und Anregung zur Bebauung			H		Projektpa- ten	
2.	Beratung der Bauherren über Fördermöglichkeiten und Begleitung der ersten Schritte bei Planungsabsichten			H		Kommune, ALE	
3.	Bauliche Umsetzung der Umnutzung alter Hofstellen bzw. leerstehender Strukturen unter Berücksichtigung des BP Nr. 13 „Ortsmitte Derching“			projekt- spezifisch	projektspe- zifisch	Privat	

<b>O4</b>	<b>Nachverdichtung</b> Nachverdichtung auf Baulücken im Siedlungsbestand.	<b>2</b>	<b>laufend</b>				<b>1.3</b>
1.	Ermittlung von Baulücken im Ort und Erstellung bzw. kontinuierliche Aktualisierung eines Baulückenkatasters			H		Projektpa-ten	
2.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen der Grundstücke			H		Projektpa-ten	
3.	Umsetzung der Nachverdichtung			projekt-spezifisch		Grundstücksei-gentü-mer*in	
<b>O5</b>	<b>Neue Siedlungen</b> Entwicklung von neuen Wohnsiedlungen in Ortsrandlage („Schmausenbreite“, nördlich der Forststraße).	<b>2-3</b>	<b>mittel-bis lang-fristig</b>				<b>1.3</b>
1.	Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum und Wohnformen (z.B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, etc.) → „Bedarfsermittlung für Wohnen in Derching“			H		Projektpa-ten	
2.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungs- und Nutzungsideen zu Wohnformen, Infrastrukturen (KITA) sowie der gemeinschaftlich genutzten Freiräume und „sinnvolles“ Gewerbe (z.B. Drogeriemarkt) als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen. Als Basis dient die vorangegangene Bedarfsermittlung			H		Projektpa-ten, Kom-mune	
3.	Klärung der Verfügbarkeit der Grundstücke			projekt-spezifisch		Kommune	
4.	Ggf. Grunderwerb durch die Stadt Friedberg - 1/3 Modell oder 2/3 Modell (Stadt/Landwirtschaft) oder 100 % Stadt (= üblich)			projekt-spezifisch		Kommune	
5.	Ggf. Suche nach und Zusammenarbeit mit Investor*in/Projektentwickler*in			H		Kommune	
6.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten			projekt-spezifisch nach HOAI		Kommune	
7.	Änderung des Flächennutzungsplans in einigen Gebieten			projekt-spezifisch nach HOAI		Kommune	
8.	Aufstellung eines Bebauungsplans			projekt-spezifisch nach HOAI	nach HOAI, abhängig von der Größe des Gebiets	Kommune	
9.	Beauftragung eines Planungsbüros mit der Planung zur Umsetzung des Konzepts			projekt-spezifisch nach HOAI		Kommune, Investor*in	
10.	Bauliche Umsetzung unter Berücksichtigung des Bedarfs eines möglichen neuen Feuerwehrstandorts			projekt-spezifisch		Kommune, Investor*in	

### 7.2.3 Grünes und Natur

Durch die Lechleite, die sich mitten durch den Ort zieht, hat Derching ein sehr grünes Erscheinungsbild. Ebenso tragen die Einfamilienhausbebauungen mit Gärten dazu bei. Durch die landwirtschaftlichen Betriebe sind im Oberdorf jedoch auch viele Flächen versiegelt, da diese zum Rangieren benötigt werden. Hier gilt es bei Neuplanungen und Umnutzung vermehrt darauf zu achten, die Innenbereiche der Dreiseithöfe in Zukunft mit einem größeren **Grünflächenanteil** zu gestalten. Ebenso weisen die Straßenräume kaum grüne Gliederungselemente auf. Dies liegt zum einen an veralteten Planungen, wie bei der alten Bergstraße, die einst Hauptverkehrsader war, zum anderen am Platzmangel wie bei der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Hier sollte nach Möglichkeit der Straßenraum neu gegliedert werden, eine Straßenraumbegrünung mitberücksichtigt und/oder durch mehr Begrünung in den Gärten ein positiver Beitrag erzielt werden.

Um eine dorfgerechte Einbindung des Ortes in die umliegende, freie Landschaft zu erreichen, soll eine entsprechende **Ortsrandeingrünung** den Ort umgeben.

Die Uferbereiche und der Gewässerraum der **Friedberger Ach** sollen aufgewertet werden und verschiedenen Zwecken dienen. Sie soll als Begleitung entlang eines Spazierpfades dienen, der sich zwischen der Neuen Bergstraße im Süden und dem Winterbrückenweg und somit dem Baggersee im Norden erstreckt. Entlang dieses Pfades sollen sich Aufenthaltsbereiche mit Zugang zum Wasser aufbauen, geschützte Bereiche für Flora und Fauna ihren Platz finden, eine ökologische Aufwertung erfolgen sowie Bezüge zum geplanten Dorfplatz mit Alter Mühle und den Krautgärten entstehen. Ebenso sollen Wegeverbindungen zur parallel verlaufenden Lechleite geschaffen werden. Alle Planungen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abzustimmen.

Die **Lechleite** als Landschaftsschutzgebiet und Biotop soll nicht durch Eingriffe für Freizeitnutzungen beeinträchtigt werden. Ziel sollte es sein, bereits bestehende Fußwegeverbindungen, vor allem historische bzw. einst vorhandene, zu ertüchtigen und vordergründig der Natur Raum zu geben und einen ruhigen Erholungsraum für die Bewohner\*innen zu schaffen.

Die **Krautgärten** sind bereits heute eine vielfach genutzte Naherholungsmöglichkeit sowohl für Derchinger Hobbygärtner\*innen als auch für Nutzer\*innen von außerhalb, die hier ihre Parzellen bewirtschaften und sich hier gerne aufhalten. Leider fehlt es an einer gestalterischen Ordnung, Müllentsorgungseinrichtungen, einer übergeordneten Organisationsstruktur und der Einbindung ins Dorfgeschehen, sodass für Außenstehende oft der Eindruck eines ungeordneten Stückes Land, welches das Ortsbild beeinträchtigt, entsteht.

Wichtigstes Ziel für diesen Bereich ist es, einen Rahmen zu schaffen, der die Krautgärten und dessen Eigentümer\*innen bzw. Pächter\*innen als eine Einheit zusammenhält. Das soll sowohl auf gestalterischer Ebene, z.B. durch die Definition von zu verwendenden Materialien beim Ausbau oder einer Nutzungssatzung geschehen, als auch auf sozialer Ebene durch die Veranstaltung von gemeinsamen Festen oder Märkten, bei denen auch die Bürger\*innen ohne Krautgarten angesprochen und miteinbezogen werden.

Als räumliche Schnittstelle zwischen Krautgärten und Spaziergänger\*innen oder Interessierten soll die Aufweitung an der Friedberger Ach auf Höhe der Krautgärten durch einen Spielplatz, Sitzmöbel oder einen Naschgarten für alle aktiviert werden.

Eine bereits etablierte Naherholungsmöglichkeit, die über die Ortsgrenzen hinaus bekannt ist, ist der **Derchinger Baggersee**. Hier führt zum einen die zur Straße hin orientierte Liegewiese als auch die Verkehrssituation und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad zu Unzufriedenheit.

Im ersten Schritt und als mittelfristige Maßnahme soll zunächst die bestehende Liegewiese auf Ertüchtigungsmöglichkeiten hin untersucht und mögliche kleinere Eingriffe kurzfristig umgesetzt werden.

Zudem soll untersucht werden, ob die Liegewiese an das westliche Ufer verlegt werden kann. Hier ist jedoch mit Eingriffen in Lebensräume unterschiedlicher Tierarten zu rechnen, dessen Ausmaß erst nach speziellen Untersuchungen eingeschätzt werden kann. Ebenso sind vorab Eigentumsfragen und Verantwortlichkeiten zu klären. Alle Planungen müssen professionell erfolgen und sind hinsichtlich der Rekultivierungsaufgaben des ehemaligen Kiesabbaus sowie mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt, der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. auch mit dem Luftamt Südbayern (wegen Wasservögeln in Flughafennähe) entsprechend abzustimmen.

Grün / Erholung		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>G1</b>	<b>Friedberger Ach (inkl. Fußweg)</b> Neubau eines Fußwegs und Gestaltung als Natur- und Erholungsraum entlang der Friedberger Ach.	<b>2</b>	<b>kurz- bis mittel- fristig</b>				<b>2.2</b>
1.	Ermittlung konkreter Stellen für mögliche Umgestaltungseingriffe entlang der Ach und Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen, Anforderungen und Nutzungskonzepten als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen			H		Projektpaten, Kommune + ALE + UNB + WWA	
2.	Ggf. Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen angrenzender Grundstücke zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft			H		Projektpaten, Kommune	
3.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vorantreiben			projektspezifisch		Projektpaten, UNB, WWA	
4.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Ausarbeitung eines Nutzungs-, Gestaltungs- und Pflegekonzepts entlang der Ach zwischen der Neuen Bergstraße und dem Winterbrückenweg, Koordinierung aller Beteiligten sowie der Planung zur Umsetzung  Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten,</li> <li>- Zugänge zum Wasser,</li> <li>- Aktivitäten (z.B. Barfußpfad, Lehrpfad, Kunstpfad, Wasserspielplatz, Sautrogrennen, Kneipp-Becken, Trimm-Dich-Pfad, Spielinseln)</li> <li>- geschützte Bereiche für Flora und Fauna unter Berücksichtigung des Pflegekonzepts</li> <li>- etc.</li> </ul> Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)			ca. 40.000 €	Vergleichsprojekte, inkl. MwSt.	Kommune	
5.	Beteiligung der Bürger*innen und der betroffenen Eigentümer*innen			H		Kommune	
6.	Bauliche Umsetzung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts in Teilabschnitten auch in Eigeninitiative der Derchinger Bürger*innen			projektspezifisch	projektspezifisch	Kommune, Bürger*innen, ALE	
7.	Kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Pflegekonzept			projektspezifisch	projektspezifisch	Kommune (Bauhof)	
8.	Beauftragung eines Gutachterbüros zur Prüfung der Wasserqualität der Ach			25.000 €	Schätzung	LRA	

9.	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gutachten zur Verbesserung der Wasserqualität der Ach			projekt-spezifisch		Kommune, LRA, WWA	
10.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten			H		Projektpaten, Kommune	
<b>G2</b>	<b>Derchinger See</b> Konzeptentwicklung zum Ausbau der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am See.	<b>1</b>	<b>kurz-/mittel-bis lang-fristig</b>				<b>2.2</b>
1.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen, Anforderungen und Nutzungskonzepten für die bestehende Liegewiese als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen			H		Projektpaten, Kommune + LRA	
2.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vorantreiben			projekt-spezifisch		Projektpaten, Kommune	
3.	Beauftragung eines Planungsbüros bzw. stadtinterne Bearbeitung zur Aufwertung der Bestandsliegewise durch eine naturnah gestaltete Einfriedung der bestehenden Liegewiese mit integrierten Lärmschutzelementen			ca. 25.000 €	Schätzung	Kommune	
4.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen an der bestehenden Liegewiese			ca. 400.000 €	ca. 100 € / m <sup>2</sup> ca. 3.962 m <sup>2</sup>	Kommune	
5.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie in Hinblick auf die Schaffung einer neuen Ufergestaltung und Liegewiese im Westen des Sees			ca. 30.000 €		Kommune	
6.	Ggf. Grundstückserwerb und bauliche Umsetzung einer neuen Ufergestaltung und Liegewiese im Westen des Sees			projekt-spezifisch	Ergebnis der Machbarkeitsstudie	Kommune	
7.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten			H		Projektpaten, Kommune	
<b>G3</b>	<b>Krautgärten</b> Moderation und Gestaltung der Krautgärten als Begegnungsort unter Beibehaltung des Grundprinzips als Hobbygarten.	<b>2</b>	<b>mittel-fristig</b>				<b>2.2</b>
1.	Organisation einer Sitzung mit den Eigentümer*innen, Pächter*innen und Mitglieder*innen des Gartenbauvereins mit dem Ziel der Gründung einer Organisationsstruktur (z.B. Verein) für die Krautgärten			H		Projektpaten	
2.	Beteiligung der Eigentümer*innen und Nutzer*innen der Krautgärten zur Abfrage und Anregung der Mitwirkungsbereitschaft sowie der Identifikation brachliegender Gärten			H		Projektpaten	
3.	Erarbeitung einer verbindlichen Satzung, die die Nutzung der Krautgärten regelt			H		Projektpaten, „Krautgartenverein“	

4.	Erarbeitung von Ideen und Konzepten durch den Verein  Berücksichtigung folgender Aspekte: <ul style="list-style-type: none"><li>- einheitliche Gestaltung der Einfriedung,</li><li>- Organisation eines Sommerfestes,</li><li>- Organisation der Müllentsorgung,</li><li>- Gemüseverkauf/-tausch,</li><li>- etc.</li></ul>			Vereinskosten		„Krautgartenverein“	
5.	Bauliche und organisatorische Umsetzung der erarbeiteten Ideen			projektspezifisch		„Krautgartenverein“, Privat, ALE?	
<b>G4</b>	<b>Schlittenberg</b> Gestaltung und Nutzung der Randbereiche der Alten Bergstraße (Schlittenberg) als Verbindungselement zwischen Ober- und Unterdorf.	1	<b>mittel- fristig</b>				<b>2.1, O1, O2, I2</b>
1.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen im Hinblick auf die Veräußerung/Verpachtung des Grundstücks			H		Projektpaten	
2.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen, Anforderungen und Nutzungskonzepten als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen			H		Projektpaten, Kommune	
3.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vorantreiben			projektspezifisch		Projektpaten, Kommune, ALE	
4.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Ausarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten in Verbindung mit der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Mühlstraße – Alte Bergstraße – Miederinger Straße (O2) sowie der Umgestaltung des Dorfplatzes im Oberdorf (O1)  Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte: <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt als Schlittenberg,</li><li>- Anlage von Sitzgelegenheiten,</li><li>- Aufstellen von Mülleimern an geeigneten Plätzen,</li><li>- Errichtung Spielplatz,</li><li>- kulturelle Nutzung für temporäre Ausstellungen,</li><li>- etc.</li></ul>			ca. 63.000 €	gem. HOAI 1.870 m <sup>2</sup>	Kommune, ALE	O.1 und O.2, I2
5.	Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzepts auch im Rahmen gemeinsamer Aktionen der Dorfgemeinschaft			ca. 380.000 €	200 € / m <sup>2</sup> 1.870 m <sup>2</sup>	Kommune, Bürger*innen	O.1 und O.2
6.	Pflege der Grünflächen im Rahmen gemeinsamer Aktionen der Dorfgemeinschaft			H		Bürger*innen	
7.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten			H		Projektpaten, Kommune	

G5	Grünflächenentwicklung Gestalterische und ökologische Aufwertung von innerörtlichen Grünflächen (z.B. Dorfränder, Ortseinfahrten, straßenbegleitenden Grünflächen, private Vorgärten).	2	kurz- bis mittel- fristig				2.1
1.	<p>Dorfinterne Organisation zur Bestimmung relevanter Flächen und deren Anlage als insektenfreundliche Blühwiesen/-streifen/ Obstbäume in Zusammenarbeit mit der Stadt Friedberg</p> <p>u.a. Berücksichtigung folgender Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfränder,</li> <li>- Ortseinfahrten,</li> <li>- straßenbegleitenden Grünflächen,</li> <li>- private Vorgärten</li> </ul> <p>Evtl. Förderung durch Blühpakt Bayern (Stadt Friedberg ist bereits Starterkit Kommune)</p>			H		Bürger*innen, Kommune, Blühpakt Bayern (Landschaftspflegeverband)	
2.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung organisieren und vorantreiben			projekt-spezifisch		Bürger*innen, Bauhof, ALE	
3.	Festsetzung klimawirksamer Maßnahmen in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, z.B. Baumschutzsatzung, Flächenentsiegelung zu Gunsten begrünter Vorgärten			H		Kommune	
4.	Bewusstseinsbildung zum Schutz ökologisch wirksamer Strukturen und Beitrag zur Klimaanpassung, z.B. Informationsveranstaltungen durch BUND Naturschutz, VHS, Obst- und Gartenbauverein oder schulische Veranstaltungen			H		BN, VHS, Gartenbauverein, Projektpaten	

## 7.2.4 Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen

Ein Dorf mit Lebensqualität erfordert neben attraktiven öffentlichen Räumen auch eine funktionierende soziale Infrastruktur sowie Einrichtungen, die ein Vereinsleben und sozialen Austausch verschiedener Interessensgruppen und Generationen ermöglichen.

In Derching ist dieser Ort die **Alte Schule**, die jedoch den aktuellen Anforderungen der Dorfgemeinschaft nicht mehr gerecht wird. Hier gilt es Umbaumaßnahmen vorzunehmen und multifunktionale Räume zu schaffen, die möglichst vielen Aktivitäten Raum geben können.

An die Alte Schule schließen die Räumlichkeiten der Feuerwehr an, die aufgrund der räumlichen Enge den aktuellen feuerwehrtechnischen Anforderungen nicht gerecht werden. Die Freiwillige Feuerwehr Derching wünscht sich daher einen Neubau an anderer Stelle. Diesbezüglich wurden das Grundstück Fl.Nr. 22 nördlich des Dorfplatzes sowie die Freifläche am Kreuzungsbereich Neue Bergstraße – Mühlstraße als neue Standorte ins Spiel gebracht. Da ein Neubau der Feuerwehr ein langfristiges Projekt ist, welches allenfalls frühestens in ca. 15 Jahren angegangen werden kann, sollten kostengünstige Verbesserungen/Zwischennutzungen im Gebäudebestand geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Die Stadt Friedberg sollte jedoch möglichst frühzeitig eine Entscheidung bezüglich eines möglichen neuen Standortes für die Feuerwehr treffen.

Eine weitere Möglichkeit zur Zusammenkunft im Dorf war vor allem zu früheren Zeiten die **Gaststätte Waldesruh** im Unterdorf, die im Moment jedoch nur einen engen Besucherkreis anspricht und vorwiegend als Monteurspension dient. Gespräche mit der Eigentümerin deuten darauf hin, dass absehbar wohl nicht von einem Wiederaufleben der einstmaligen vielfältigen Gastronomie auszugehen ist. Hier gilt es, weiterhin im Gespräch zu bleiben und mögliche private Entwicklungsbestrebungen abzuwarten.

Die beiden **Kirchen im Ort** sind wichtige Anlaufstellen und Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft, die es hinsichtlich der Öffnung und Durchführung von Veranstaltungen auszubauen gilt. Vor allem die Alte Kirche an der Bgm.-Schlickerieder-Straße erfordert daher Umbaumaßnahmen mit dem Ziel, einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Bei der Formulierung der Maßnahmenideen bezüglich der beiden Kirchen, waren Mitglieder\*innen der örtlichen Kirchenverwaltung und des Pfarrgemeinderates in den Arbeitsgruppen vertreten. Die Entwicklung und ggf. Umsetzung dieser Ideen muss allerdings im weiteren Verlauf mit den relevanten Stellen der Kirche (Kirchenverwaltung, Diözese) noch weiter diskutiert und abgestimmt werden.

Zuletzt ist noch die zukünftige Entwicklung der Kindertagesstätte und der Grundschule als wichtige Einrichtungen in Derching zu behandeln. Bei einer Nachverdichtung innerhalb des Ortes oder Neuausweisung von neuen Wohngebieten gilt es die Auslastung und Kapazität der sozialen Infrastruktur stets zu prüfen und mitzuplanen.

Bei der **Grundschule** sind es die Sportflächen und der Spielplatz, die durch die Öffnung außerhalb der Schulzeiten sehr kurzfristig einen positiven Beitrag zum aktiven Dorfleben leisten könnten. Der Spielplatz und die Sportflächen sollten außerhalb der Schulzeiten geöffnet werden und den Kindern und Jugendlichen im Ort zur Verfügung stehen.

Weitere Einrichtungen zur Stärkung der Infrastruktur im Dorf können in Form eines **gemeinschaftlich betriebenen Bauernladens** ggf. in Verbindung mit einem **gastronomischen Angebot** oder einem Raum für regelmäßige Besuche einer Gemeindegewerkschaft zur Verbesserung der **medizinischen Versorgung** im Ort sein. Des Weiteren sollten, vor allem im Hinblick auf die alternde Bevölkerung, altersgerechte Wohnformen auch in Verbindung mit innovativen oder gemischten Wohnformen vorangetrieben werden.

Infrastruktur / Gemeinschaftseinrichtungen		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>11</b>	<b>Alte Schule</b> Abstimmung zur Ausweitung der Vereinsnutzungen. Umbau der Alten Schule für die Sportschützen und weitere Vereine.	1	kurz- bis mittelfristig				<b>3.2</b>
1.	Begehung mit Schießstandssachverständigen, um die Machbarkeit zu prüfen (fand am 30.08.2022 statt)			abgeschlossen		Projektpate, Kommune, Vereine	
2.	Begehung mit Architekten und Tragwerksplaner durch die Stadt Friedberg (fand am 21.09.2022 statt)			abgeschlossen		Projektpate, Kommune, Vereine	
3.	Bauausschusssitzung vom 18.10.2022 mit dem Beschluss eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Ergebnis wurde am 06.07.2023 im Bauausschuss beraten.			abgeschlossen		Kommune	
4.	Erarbeitung eines Katalogs mit Nutzungsanforderungen als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung und der zu beauftragenden Planer*innen					Projektpate, Kommune, Vereine	
5.	Beauftragung eines Planungsbüros bzw. stadtinterne Bearbeitung zur Ausarbeitung eines Raumprogramms sowie der Planung zur Umsetzung auf Basis von Machbarkeitsuntersuchungen und unter Einbindung möglicher Nutzergruppen			ca. 25.000 €	Schätzung	Kommune	
6.	Bauliche Umsetzung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Alten Schule (ggf. auch mit Eigenleistung der Vereine)			BKI o. Kostenschätzung Kommune		Kommune, Vereine, ALE	
<b>12</b>	<b>Spiel- und Sportplätze</b> Schaffung öffentlich zugänglicher Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplätze für Kinder und Jugendliche (u.a. auf Schulhofareal)	1	kurz- bis mittelfristig				<b>3.2, G4</b>
1.	Durchführung einer Umfrage unter den Dorchinger Kindern bzw. deren Eltern und Jugendlichen zu Bedarfen nach Spielplätzen, Spielgeräten, informellen Aufenthaltsmöglichkeiten und zur Freizeitgestaltung			H		Projektpaten	
2.	Prüfung von Standorten zur Errichtung neuer Spielplätze bzw. Aufstellung neuer Spielgeräte (z.B. Basketballkorb, Tischtennisplatte) je nach Umfrageergebnis u.a. Prüfung folgender Flächen: - Grünfläche entlang der Alten Bergstraße (Schlittenberg), - Aufweitung bei den Krautgärten, - am Baggersee, - Abenteuerspielplatz an der Lechleite, - Alte Schule, - etc.			H		Projektpaten, Kommune	
3.	Beauftragung eines Planungsbüros bzw. stadtinterne Bearbeitung zur Planung der Spielplatzanlagen			ca. 20.000 € pro Spielplatzfläche		Kommune	

4.	Bauliche Umsetzung auch mit Mitwirkung der Derchinger Bürger*innen			ca. 200.000 € für neuen Spielplatz (inkl. MwSt.)	Vergleichsprojekte	Kommune, Bürger*innen	G4
5.	Prüfung der Möglichkeiten zur Öffnung des Spiel- und Sportplatzes an der Grundschule außerhalb der Schulzeiten für die Öffentlichkeit unter Abstimmung mit der Schulleitung			H		Projektpaten, Kommune	
<b>13</b>	<b>Neue Kirche</b> Aktivierung der (Frei-) Räume der Neuen Kirche und des Pfarrheims als Orte für Veranstaltungen	<b>3</b>	<b>langfristig</b>				<b>3.2, O1</b>
1.	Erarbeitung eines Katalogs mit Gestaltungsideen, Anforderungen und Nutzungskonzepten als Grundlage für die Arbeit der Verwaltung/der Kirche und der zu beauftragenden Planer*innen			H		Kirchenverwaltung, Projektpaten	
2.	Mögliche kleinere Sofortmaßnahmen identifizieren und deren Umsetzung in Abstimmung mit der Kirche organisieren und vorantreiben			projektspezifisch		Kirchenverwaltung, Projektpaten, ALE	
3.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung von Nutzungskonzepten für den Kirchenparkplatz und die Freiraumplanung sowie der Planung zur Umsetzung			vgl. O1		Kirchenverwaltung, Kommune, ALE	O1
	Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfachnutzung außerhalb der Kirchen- und Feuerwehrübungszeiten ermöglichen,</li> <li>- Anlage von Sitzgelegenheiten in der Böschung zwischen Kriegerdenkmal und Kirchenvorplatz,</li> <li>- Barrierefreiheit,</li> <li>- etc.</li> </ul> Auch in Verbindung mit der Neugestaltung des Dorfplatzes umsetzbar (vgl. O.1)						
4.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen am Kirchenparkplatz			vgl. O1		Kirchenverwaltung, Kommune, ALE	O1
5.	Erhalt und Pflege des Kriegerdenkmals im Rahmen gemeinsamer Aktionen der Dorfgemeinschaft			H		Bürger*innen	
6.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Neugestaltung des Lichthofs der Neuen Kirche (Maria Unbefleckte Empfängnis) u.a. mit dem Ziel zur Nutzung für Feste und Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt)			ca. 20.000 €	nach HOAI	Kirchenverwaltung, ALE	
7.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen des Lichthofs			projektspezifisch		Kirchenverwaltung, ALE	
8.	Regelmäßige Austauschgespräche zwischen Arbeitsgruppe, Kirche und Stadt Friedberg zur Abfrage des Projektfortschritts und gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten			H		Kirchenverwaltung, Kommune, Projektpaten	

<b>14</b>	<b>Alte Kirche</b> Bauliche Erneuerungen an der Alten Kirche (St. Sebastian) und am Kirchfriedhof	<b>3</b>	<b>langfristig</b>				<b>3.2</b>
1.	Beauftragung zur Durchführung der Restaurierungsarbeiten unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Denkmalschutz			projekt-spezifisch		Kirchenverwaltung	
<b>15</b>	<b>Bauernladen</b> Etablierung eines Selbstbedienungs-Bauernladens zur Förderung des lokalen Einkaufs und der Schaffung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Ort.	<b>2</b>	<b>kurzfristig</b>				<b>3.2</b>
1.	Kontaktaufnahme mit ortsansässigen Bauern zur Abfrage von Interessen und gemeinschaftlich nutzbaren Unterbringungsmöglichkeiten			H		Projektparten	
2.	Durchführung einer Umfrage der Derchinger Bürger*innen zum Einkaufsverhalten und den Bedarfen mit anschließender Auswertung			H		Projektparten	
3.	Bauliche Umsetzung erforderlicher Umbaumaßnahmen auch im Rahmen gemeinsamer Aktionen der Dorfgemeinschaft			ca. 50.000 €		ALE, Betreiber*innen	
4.	Bewerbung des lokalen Angebots im Dorf			ca. 2.500 €		Betreiber*innen, Projektparten	
<b>16</b>	<b>Gastronomie</b> Entwicklung und Umsetzung alternativer Konzeptideen zur Stärkung des gastronomischen Angebots im Ort (z.B. Bürgercafé)	<b>1</b>	<b>mittelfristig</b>				<b>3.1, O2, I7</b>
1.	Durchführung einer Umfrage der Derchinger Bürger*innen zur Klärung der Art des gastronomischen Angebots			H		Projektparten	
2.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen möglicher Standorte zur Abfrage der Zukunftspläne (z.B. Gespräche mit Eigentümer*innen Gasthaus Waldesruh, Gespräche mit Eigentümer*innen Bgm.-Schlickerieder-Straße 10 – Gebäude mit böhmischem Gewölbe, Gespräche mit Eigentümer*innen der Alten Mühle)			H		Projektparten	Mühle vgl. O2, Waldesruh vgl. I7
3.	Suche nach Investor*innen/Projektentwickler*innen und möglicherweise nach möglichen Betreiber*innen/Pächter*innen			H		Projektparten	
4.	Erarbeitung von Ideen und Konzepten für verschiedene Standorte in Zusammenarbeit mit möglichen Betreiber*innen und ggf. Beauftragung eines Planungsbüros			projekt-spezifisch		Projektparten, Kommune	
5.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung von möglichen Entwicklungsszenarien und Nutzungskonzepten und der Planung zur Umsetzung des Konzepts			projekt-spezifisch		Betreiber*innen, ALE	I7
6.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen			projekt-spezifisch		Betreiber*innen, ALE	I7
<b>17</b>	<b>Waldesruh</b> Entwicklung eines Zukunftskonzepts für die Immobilie der Gaststätte Waldesruh mit den Eigentümer*innen	<b>1</b>	<b>kurzfristig</b>				<b>1.3/ 3.2, I6</b>

<b>18</b>	<b>Altersgerechtes Wohnen</b> Konzeptentwicklung für eine altersgerechte Wohnanlage	<b>2</b>	<b>mittel- bis lang- fristig</b>				<b>1.3/ 3.2, O4</b>
1.	Ermittlung des Bedarfs für altersgerechtes bzw. generationsübergreifendes Wohnen			vgl. O5		Projektpa- ten	O5
2.	Ermittlung von potenziellen Grundstücken und Gebäuden			vgl. O4		Projektpa- ten, Betrei- ber*innen	O4
3.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen möglicher Grundstücke/Gebäude zur Abfrage der Zukunftspläne bzw. für die Beratung zu möglichen Umbaumaßnahmen			H		Projektpa- ten, Betrei- ber*innen	
4.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung von Nutzungs- und Umbaukonzepten			ca. 25.000 € pro Pro- jekt	Schätzung	Projektpa- ten, Betrei- ber*innen	
5.	Ggf. Suche nach und Zusammenarbeit mit einem Investor*in/Projektentwickler*in und eines Trägers/Betreibers			H		Projektpa- ten, Betrei- ber*innen	
6.	Beauftragung eines Planungsbüros mit der Planung zur Umsetzung des Konzepts			pro- jektspe- zifisch nach HOAI		Betrei- ber*innen, Investor	
7.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen			pro- jektspe- zifisch		Betrei- ber*innen, Investor, ggf. ALE	
<b>19</b>	<b>Medizinische Versorgung</b> Konzeptentwicklung zur Sicherung der medizinischen Versorgung im Ort	<b>2</b>	<b>mittel- fristig</b>				<b>3.1</b>
1.	Durchführung einer Umfrage der Derchinger Bürger*innen zur Klärung vorhandener Bedarfe			H		Projektpa- ten	
2.	Abfrage von Angeboten ambulanter Dienste bzw. Prüfung möglicher Raumkapazitäten je nach Umfrageergebnis <i>(z.B. Ambulante Dienste, Gemeindeschwester, etc.)</i>			H		Projektpa- ten, Kom- mune	

## 7.2.5 Verkehr

Oberstes Ziel in Derching ist es die vorhandenen Straßenräume den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen anzupassen.

So ist die vorliegende Planung aus dem Jahr 2013 zur **Bgm.-Schlickerieder-Straße** erneut mit den betroffenen Eigentümer\*innen abzustimmen und ggf. an neue Gegebenheiten, wie beispielsweise die Bereitschaft Grundstücksanteile für eine großzügigere Planung abzutreten, anzupassen.

Bei der vorliegenden Planung von 2013 wurde davon ausgegangen, dass die Geschwindigkeitsregelung von 50 km/h entsprechend der StVO beibehalten wird, zumal es sich um eine Kreisstraße handelt. Um dennoch ein langsames Fahrverhalten an der zentral durch den Ort führenden Straße zu erreichen, soll die Fahrbahnbreite lediglich 5,5 m betragen und so eine beidseitige Gehwegführung ermöglichen. Der zur Herstellung notwendige Grund befindet sich teilweise auf privaten Flächen. Zu der Planung liegen der Stadt Friedberg bereits entsprechende Grunderwerbspläne vor.

Des Weiteren sollten Überlegungen dazu angestellt werden, wie die einstige Hauptverkehrsader **Alte Bergstraße**, die seit dem Neubau der Neuen Bergstraße weniger Verkehr aufweist, umgestaltet werden kann. Das Potenzial des aktuell großzügigen Straßenquerschnitts sollte zu Gunsten von breiteren Gehwegen und einem Straßenbegleitgrün genutzt werden. Ebenso sollte die Kreuzung Mühlstraße/ Alte Bergstraße / Miederinger Straße sowohl für Fußgänger\*innen als auch für Autofahrende deutlicher geregelt und für diese sichere Querungsmöglichkeiten hergestellt werden. Der aktuell nur für Anlieger\*innen freigegebene Abschnitt der Alten Bergstraße zwischen der Hausnummer 9 und 11 sollte als Durchfahrtsmöglichkeit für Autofahrer\*innen gesperrt werden und lediglich für Fußgänger\*innen und den Anlieger\*innen als einseitige Zufahrt zur Verfügung stehen oder ggf. den Grundstücken zugeschlagen werden.

Eine auf die langfristige Dorfentwicklung ausgelegte Änderung der Straßenführung stellt die **Weiterführung des Sebastianwegs** dar. Im Falle einer Umnutzung der Hofstellen bzw. einer Nachverdichtung wird es nötig sein, den Sebastianweg an einem weiteren Punkt an die Bgm.-Schlickerieder-Straße anzubinden. Das dient zum einen der Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Erschließung neu gebildeter Grundstücke und zum anderen wird die nördliche Zu- und Ausfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge benötigt. Diese Fortführung wurde planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 13 gesichert.

Die Ortsumfahrung **Neue Bergstraße** erlaubt derzeit eine Geschwindigkeit von 70 km/h, was im Hinblick auf querende Spaziergänger\*innen und Radfahrende entlang der Lechleite und der Friedberger Ach ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellt. Hier besteht die Notwendigkeit einer Querungshilfe. Des Weiteren ist die Lärmbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu untersuchen und zu prüfen, ob eine Herabstufung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h möglich ist.

Die **Fuß- und Radwege** sollen zu einem durchgängigen und sicheren Netz ausgebaut werden, mit dem Ziel kürzere Wege innerhalb des Ortes attraktiver zu gestalten und die Bürger\*innen zu motivieren, auf die Benutzung des Autos zu verzichten.

Eine Aufzählung und Priorisierung fehlender bzw. mangelhafter Verkehrsverbindungen sowie notwendiger Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit kann dem Maßnahmensteckbrief V2 entnommen werden.

Verkehr		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>V1</b>	<b>Alternative Mobilitätsangebote</b> Konzeptentwicklung und Etablierung von alternativen Mobilitätsangeboten (Mitfahrgelegenheiten, Carsharing, Verbesserung Busanbindungen, usw.)	<b>2</b>	<b>mittel- fristig</b>				<b>4.3</b>
1.	Durchführung einer Umfrage der Derchinger Bürger*innen zum Mobilitätsverhalten und den Bedarfen mit anschließender Auswertung (Car / Bike- Sharing, Plattform für Mitfahrer*innen, Mitfahrbank, etc.)			H		Projektpaten	
2.	Einholung von Angeboten entsprechender Anbieter je nach Umfrageergebnis und Abstimmung mit der Stadt Friedberg			H		Projektpaten, Kommune	
3.	Umsetzung der abgestimmten Maßnahmen für alternative Mobilitätskonzepte			projektspezifisch		Betreiber*innen, Kommune	
4.	Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden, dem Landkreis und Anbieter*innen			H		Betreiber*innen, Kommune	
5.	Öffentlichkeitsarbeit bzw. Werbung für bestehende Angebote (Bus, Anrufsammeltaxi, ehrenamtliche Fahrdienste)			5.000 €/Jahr		Kommune, ALE, Betreiber*innen	



Abb. 62: Darstellung der herzustellenden Fuß- und Radwegeverbindungen (Quelle: Projektpaten V2 „Fuß- und Radwege“)

V2	<b>Fuß- und Radwege</b> Verbesserung und Ausbau von <u>Fuß- und Radwegen</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung Fuß- und Radweg im Winterbrückenweg zwischen Baggersee und Derchinger Forst (A);</li> <li>- Herstellung Fuß- und Radweg von Derching zum Autobahnsee und weiter nach Dickelsmoor (B);</li> <li>- Herstellung Fuß- und Radweg Richtung Frechholzhausen (Anschluss an geplanten Radweg zwischen Affing und Frechholzhausen)(C);</li> <li>- Herstellung eines Verbindungswegs zwischen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg (an Alter Kirche oder über das Kirchenprüfungsgrundstück)(D);</li> <li>- Herstellung eines Fußwegs entlang der Adalbert-Stifter-Straße zum Spielplatz hin (E);</li> <li>- Herstellung eines Fahrradwegs entlang der Neuen Bergstraße bis zum P+R Parkplatz (F)</li> <li>- Verbesserte Ausschilderung des Laubenwegs als Fahrradweg (G)</li> <li>- Wiederherstellung historischer Fußwegeverbindungen als Verbindung zwischen Ober- und Unterdorf über die Lechleite (Fuchsnweg, Zischweg, Kirchweg, ...) teilweise im Rahmen von gemeinsamen Aktionen der Dorfgemeinschaft möglich (H);</li> <li>- Ertüchtigung Wegeführung Richtung Stätzling (an der Leite)(I);</li> <li>- Herstellung Fuß- und Radweg zwischen Krautgärten und Baggersee (östlich der Ach)(J);</li> <li>- Ertüchtigung Wegeführung zwischen dem Kirchturm der Neuen Kirche und dem Friedhof (K);</li> <li>- Ertüchtigung des Fußwegs entlang der Alten Bergstraße am Hang (z.B. auch Errichtung einer Treppe);</li> <li>- Ertüchtigung Fußweg am westlichen Achufer zwischen Alter Mühle und Neuer Bergstraße M);</li> <li>- Befestigung des Fußwegs zwischen Iglauerstraße und Bäckerei Scharold/Aldi (P).</li> </ul> auch mit Herstellung von <u>Querungshilfen</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alte Bergstraße auf Höhe Innere Industriestraße;</li> <li>- Bgm.-Schlickerieder-Str. auf Höhe Alte Schule/Dorfplatz</li> <li>- Neue Bergstraße/ Laubenweg in Richtung Stätzling (I)</li> <li>- Alte Bergstraße/ Kirchweg / Fuchsnweg</li> <li>- Winterbrückenweg am Baggersee (S)</li> <li>- am Ende der Bgm.-Schlickerieder-Straße in Richtung Mühlhausen</li> </ul>	projekt-spezifisch	projekt-spezifisch				4.1
1.	Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen in Hinblick auf die Veräußerung bzw. Nutzung der benötigten Grundstücke			H		Kommune	
2.	Ggf. Grunderwerb der Flächen			projekt-spezifisch		Kommune	
3.	Planung und bauliche Umsetzung			projekt-spezifisch		Kommune	
V3	<b>Untersuchungen zu Verkehr und Verkehrslärm</b> Prüfung einer Verbesserung der LKW- Verkehrs-führung durch den Ort. Prüfung einer Geschwindigkeitsbegrenzung entlang der Neuen Bergstraße zwischen Kreisverkehr und Mühlstraße.	2	mittel-fristig				4.2
1.	Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt zur Klärung der Rahmenbedingungen und der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten mit dem Ziel eines Gutachtens zur rechtlichen Prüfung zur Lärmminimierung entlang von Straßen			H		Kommune, LRA	

2.	Prüfung der Beschilderung und der dadurch ausgelösten Verkehrsführung im Ort sowie der Änderungsmöglichkeiten			ca. 15.000 €	Schätzung	Landkreis	
3.	Abstimmung mit dem Landkreis zur Beauftragung eines Verkehrsgutachtens zur Machbarkeit einer Ortsumfahrung der AIC 25 durch das Gewerbegebiet			H		Kommune, LRA	
<b>V4</b>	<b>Bgm.-Schlickerieder-Straße</b> Erneuerung von Fahrbahn und Gehwegen inkl. Verlängerung des Sebastianwegs.	<b>1</b>	<b>mittel-fristig</b>				<b>4.2/ 4.1</b>
1.	Beauftragung eines Planungsbüros für Straßenplanung zur weiteren Abstimmung und Weiterentwicklung der Straßenplanungen der Bgm.-Schlickerieder-Straße in Abstimmung mit den Planungen für den Dorfplatz (vgl. O1)			ca. 60.000 €	gem. HOAI	Kommune	
2.	Beteiligung der Bürger*innen und der betroffenen Eigentümer*innen			H		Kommune	
3.	Kontaktaufnahme mit zuständigen Behörden zur Prüfung der Möglichkeit einer Reduzierung der zugelassenen Geschwindigkeit entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße zwischen Kreisverkehr und Forststraße			H		Kommune, LRA	
4.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen			ca. 850.000 €	ca. 120 € pro m <sup>2</sup> ca. 7.050 m <sup>2</sup>	Kommune	
5.	Beauftragung eines Planungsbüros zur Planung der nördlichen Verlängerung des Sebastianwegs zur Bgm.-Schlickerieder-Straße			ca. 14.500 €	gem. HOAI	Kommune	
6.	Bauliche Umsetzung der Verlängerung des Sebastianwegs			ca. 104.000 €	ca. 120 € pro m <sup>2</sup> ca. 860 m <sup>2</sup>	Kommune	
<b>V5</b>	<b>Dorfgerichte Straßengestaltung</b> Verkehrsberuhigung und Begrünung in den zentralen Wohnbereichen entlang der Alten Bergstraße, des Winterbrückenwegs und der Mühlstraße.	<b>3</b>	<b>langfris-tig</b>				<b>4.2/ 4.1</b>
1.	Beauftragung eines Planungsbüros zur klimatisch wirksamen Umgestaltung der Straßenräume zugunsten von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sowie zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs  Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung der Anlage von Straßenbegleitgrün</li> <li>- Blühstreifen</li> <li>- Baumpflanzungen</li> <li>- etc.</li> </ul>			ca. 150.000 €	gem. HOAI 15.848 m <sup>2</sup> (Grundstück bis Grundstück)	Kommune	
2.	Kontaktaufnahme mit zuständigen Behörden zur Prüfung der Möglichkeit einer Reduzierung der zugelassenen Geschwindigkeiten			H		Kommune	
3.	Beauftragung eines Gutachterbüros zur Untersuchung der Ortseinfahrt an der Mühlstraße auf die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur			10.000 €	aus Vergleichsprojekt	Kommune	
4.	Bauliche Umsetzung der Umbaumaßnahmen, v.a. sukzessive im Rahmen des Straßenerhalts			ca. 1,9 Mio. €	ca. 120 € pro m <sup>2</sup> ca. 15.848 m <sup>2</sup>	Kommune	

## 7.2.7 Zusammenleben

Neben einer Vielzahl räumlicher Maßnahmen sieht das IEK auch Maßnahmen auf sozialer Ebene vor, die den **Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft** fördern sollen. Hierfür eignen sich besonders die bereits etablierten **Dorffeste**, die nach langem Ausbleiben aufgrund von Corona-Auflagen wieder durchgeführt werden sollen. Durch Einbindung interessierter Bürger\*innen bei der Umsetzung kann das **dorfinterne Netzwerk** weiter gestärkt und neue Kontakte geknüpft werden.

Eine weitere Möglichkeit, um neue Kontakte aufzubauen und sich gegenseitig zu unterstützen ist die Einführung von Tauschbörsen, Nachbarschaftshilfen, Senior\*innen- und Jugendtreffs. Während Tauschbörsen und Nachbarschaftshilfen über verschiedene Online-Plattformen und Infokästen verwaltet werden können, sollen unterschiedliche Treffen in der umgebauten Alten Schule stattfinden können.

Ein Besinnungsweg mit ca. 12 km Länge zur Entschleunigung und Meditation wurde durch den Heimatkundeverein Derching bereits initiiert und mit Hilfe des städtischen Bauhofs baulich umgesetzt. Von bedeutenden kulturlandschaftlichen Orten aus der Vergangenheit bis zu gegenwärtigen Strukturen werden allgemeine ortsprägende Themen (Natur, Glaube, Gemeinschaft und Industrie) als Besinnungspunkte entlang des Weges für die Vermittlung der Geschichte der Orte/Objekte genutzt. Durch die Umsetzung des Besinnungswegs wurde ein erster Schritt getan, um die **Dorfgeschichte** im Dorf wieder sichtbar zu machen. Eine vereinfachte Teilhabe an der Erarbeitung der Ausstellungen und die Verbesserung der Öffnungszeiten im **Heimattmuseum** sowie im öffentlichen Raum sichtbare Schaubilder oder Tafeln mit Geschichten und Fakten über das Dorf sollen die Dorfgeschichte für alle Altersgruppen zugänglicher machen.

Zusammenleben		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Zuständigkeit	Ziel + Maßnahme
<b>Z1</b>	<b>Dorffeste</b> Weiterführung etablierter Dorffeste und Veranstaltungen.	1	laufend				5.1
1.	Aufstellung und Bekanntmachung eines Jahresprogramms			H		Projektpaten	
2.	Einbindung engagierter Bürger*innen durch Angabe von Unterstützungsmöglichkeiten bei den jeweiligen Festen. Kontaktaufnahme über vorhandene Netzwerke/ Internetplattformen			H		Veröffentlichung in soz. Medien - Projektpaten	
3.	Klärung der Unterstützungsmöglichkeiten durch die Stadt Friedberg im Hinblick auf rechtliche und versicherungstechnische Belange - z.B. Weihnachtsmarkt 2022 - laufend			H		Projektpaten, Kommune	
<b>Z2</b>	<b>Netzwerk und Freizeitangebote</b> Stärkung und Belebung der Dorfgemeinschaft durch vielfältige Freizeitangebote und Aufbau eines dorfwweiten Netzwerks zur gegenseitigen Unterstützung.	1	laufend				5.1, i2
1.	Initiierung und Förderung von Nachbarschaftsnetzwerken, Angeboten für Senior*innen, Kinder und Jugendliche im Ort zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit			H		Projektpaten	

2.	<p>Erarbeitung von Ideen und Konzepten für Formate der Unterstützungs-, Freizeit- und Begegnungsangebote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tauschbörse,</li> <li>- Fahrgemeinschaften,</li> <li>- Nachbarschaftshilfen,</li> <li>- Flohmärkte,</li> <li>- Austausch von Senior*innen mit Kindern und Jugendlichen,</li> <li>- Jugendtreff,</li> <li>- Senior*innentreff</li> <li>- Bildungsangebote für die ältere Bevölkerung mit generationsübergreifenden und integrativen Ansätzen,</li> <li>- Repaircafé,</li> <li>- Chor,</li> <li>- Theatergruppe,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Berücksichtigung vorangegangener Umfragen (Vgl. I2) und Einbeziehung der unterschiedlichen Nutzergruppen</p>			H		Projektpa- ten, Bür- ger*innen	I2
3.	Zusammenfassung aller Angebote und Veranstaltungen in einer Infobroschüre und Bewerbung der Angebote über Internetplattformen und das Anbringen von Schaukästen (für Vereine) oder Behälter für Programme und Flyer			H		Projektpa- ten, Bür- ger*innen	
4.	Herstellen und Anbringen von Schaukästen bzw. Infotafeln an frequentierten Orten (z.B. Friedhofsmauer außen)			5.000 € pro Schau- kasten	Schätzung	Projektpa- ten, Kom- mune	
5.	Prüfung der Verfügbarkeit von geeigneten Räumlichkeiten (z.B. Alte Schule (vgl. I1), Gasthof Waldesruh (vgl. I7), Pfarrheim, etc.)			H		Projektpa- ten	
6.	Begrüßung von Neubürger*innen z.B. durch Anschreiben mit Infobroschüre und Einladung zu anstehenden Veranstaltungen im Dorf			H		Projektpa- ten, Bür- ger*innen, Kommune	
<b>Z3</b>	<b>Heimatmuseum/ Dorfgeschichte</b> Verbesserungen der Teilhabe am Heimatmuseum und bezüglich der Vermittlung der Dorfgeschichte.	<b>3</b>	<b>laufend</b>				<b>5.2</b>
1.	Erhalt, Pflege und ggf. Weiterentwicklung des Besinnungswegs			500 € jährlich	Schätzung	Heimatkun- deverein, ALE	
2.	<p>Anpassung der Organisationsstruktur des Heimatmuseums:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung des Ortsmuseums</li> <li>- Herausgabe von Jahrbüchern der Ortsgeschichte</li> <li>- Geschichts-Info-Fahrten</li> <li>- Öffnungszeiten verbessern – ggf. auch mit Terminvereinbarung</li> <li>- Jahreschroniken und Ausstellungen im Heimatkundeverein</li> <li>- Kindern den Zugang und ggf. das Mitmachen ermöglichen (bspw. bestehende Führungen für Schulklassen)</li> </ul>			H		Heimatkun- deverein	
3.	Sichtbarmachung der Dorfgeschichte im öffentlichen Raum durch die Erarbeitung von Inhalten für Tafeln und Schaubilder mit Geschichten und Fakten über das Dorf			H		Heimatkun- deverein	
4.	Bauliche Umsetzung und Aufstellung der Tafeln und Schaubilder			projekt- spezifisch		Heimatkun- deverein	









## Ausblick – die nächsten Schritte

Um die einfache Dorferneuerung einzuleiten und in diesem Rahmen eine finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zu bekommen, muss das vorgeschlagene und mit dem ALE (Amt für ländliche Entwicklung) abgestimmte Fördergebiet festgesetzt werden und mindestens eine öffentliche Maßnahme mit der Stadt Friedberg als Maßnahmenträger enthalten. Ist das der Fall können auch weitere öffentliche und private Maßnahmen sowie Kleinunternehmen gefördert werden.



Die Kernpunkte der einfachen Dorferneuerung (eDE) sind die begrenzte Aufgabenstellung, die Tatsache, dass kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz benötigt wird und dass die Planung und Ausführung der Maßnahmen bei der Stadt angesiedelt ist und das ALE diese lediglich bezuschusst.

Ablauf der einfachen Dorferneuerung:

- Antrag beim ALE Schwaben
- Erstellung Entwurfsplanung durch Gemeinde und Abstimmung mit ALE
- Einholung von ggf. notwendigen Genehmigungen durch Gemeinde
- Vorlage der Unterlagen (Entwurfsplanung, Genehmigung, Kostenaufstellung, Erläuterungsbericht, „Selbstauskunft“)
- Einleitung einer einfachen Dorferneuerung durch ALE –Festsetzung eines Fördergebiets
  - Förderung von Privatmaßnahmen im Fördergebiet (in enger Abstimmung mit dem ALE)
- Förderzusage/Festlegung der Fördersumme durch ALE
- Ausschreibung und Bau durch Gemeinde unter Beteiligung ALE
- Vorlage Verwendungsnachweis
- Auszahlung der Förderung

Nach Vorstellung und Beschluss des IEK im Stadtrat soll die Festsetzung des Fördergebiets sowie der Antrag zur Einleitung der einfachen Dorferneuerung erfolgen.



Abb. 64: Vorschlag Fördergebiet

## Umsetzungsschritte

### Laufende Umsetzungsmaßnahmen ohne wesentliche städtische Beteiligung

- Ü0 Fortführung der Arbeitsgruppenstruktur (Lenkungsreis für die Ortsentwicklung)
- O3 Entwicklung / Nachnutzung Althofstellen (privat)
- O4 Nachverdichtung (privat)
- G3 Organisation Krautgärten (Eigentümer\*innen und Pächter\*innen)
- G5 Grünflächenentwicklung (privat)
- Z1 Dorffeste (Dorfgemeinschaft)
- Z2 Netzwerktreffen (Dorfgemeinschaft)
- Z3 Heimatmuseum (Dorfgemeinschaft)

### kurz- bis mittelfristige Umsetzungsmaßnahmen durch Stadt (mit Bürger\*innenbeteiligung)

- G1 / V2 Fußweg entlang Friedberger Ach (1. Paket Dorferneuerung)
- I 1 Umbau Alte Schule für Schützen (1. Paket Dorferneuerung)
- I 2 / G3 Aufenthaltsbereich zwischen Ach und Krautgärten ggf. mit Gestaltung und Müllstelle für Krautgärten (1. Paket Dorferneuerung)
- I 2 Öffnung Schulhof für Kinderspiel am Nachmittag & Wochenende
- 1 x Kindergartenerweiterung – bereits erfolgt
- V2 Fuß- und Radwege:  
Fußweg Treppe (Kirchweg) – bereits im Bau  
Fußweg (Fuchsnweg) (evtl. 1. Paket Dorferneuerung)  
Radweg von Derching über Dickelsmoor zum Autobahnsee (vornehmlich Ausschilderung)
- V3 Lärm-Untersuchung Neue Bergstraße
- V3 Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeit Ortsumfahrung AIC 25 über Gewerbegebiet (in Zusammenarbeit mit dem Landkreis)
- V5 Dorfgerechter Straßenumbau und Straßenbegrünung (sukzessive, teilweise auch langfristige Umsetzung jeweils bei technischem Erneuerungsbedarf)

### kurz- bis mittelfristig anzustellende Planungen durch Stadt (mit Bürger\*innenbeteiligung)

- O1 Planung Neuordnung & Gestaltung obere Ortsmitte (Vertiefung IEK - Dorferneuerung)
- O2 Planung Neuordnung & Gestaltung untere Ortsmitte (Vertiefung IEK - Dorferneuerung)
- O5 neue Siedlungsplanung / Bauleitplanung
- G2 Planung Entwicklung & Gestaltung Derchinger See
- G4 Planungen zur Entwicklung des Schlittenbergs (Vertiefung IEK - Dorferneuerung)
- V4 Planung & Grunderwerb Neugestaltung Ortsdurchfahrt Bgm.-Schlickeriederstraße

### Maßnahmen Dritter (ohne städtische Initiative)

I3	Neue Kirche
I4	Alte Kirche
V1	Alternative Mobilitätsangebote (z.B. private Mitfahrangebote, privater Ausbau Ladeinfrastruktur)
V2	Fußweg vom Dorfplatz zum Schulhof östlich der neuen Kirche (Eigentum Kirche)
I5	Bauernladen
I6	Gastronomie
I7	Waldesruh
I8	Altengerechtes Wohnen
I9	Medizinische Versorgung

### Erstes Umsetzungs- und Antragspaket der Dorferneuerung

Ab 2024 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Fördergebiet umgesetzt werden.

Die Stadt Friedberg hat in Abstimmung mit dem ALE im Februar 2023 Maßnahmen ausgewählt, die relativ zeitnah realisiert werden könnten und damit als **wesentliche nächste Schritte** für das IEK angesehen werden können.

Die folgenden Maßnahmen eines ersten Umsetzungs- und Antragspakets beim ALE wären:

- Umbau der Alten Schule bzw. des Dorfgemeinschaftshauses u.a. zur Unterbringung der Sportschützen
- Wegeführung entlang der Friedberger Ach mit Aufenthaltsbereichen an den Krautgärten
- evtl. ein Spielplatz/ Spielgeräte
- kurzfristig umsetzbare Verbesserungen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen, welche nicht nach Gemeinde-Verkehrs-Finanzierungs-Gesetz (GVFG) zuwendungsfähig sind

Des Weiteren sollten auch **erste Impulsprojekte** möglichst zeitnah, auch in Eigeninitiative durch die Dorfgemeinschaft, in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger\*innen gezeigt, dass der Prozess des IEK weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Während der Umsetzung des ersten Maßnahmenpakets sind die mittel- bis langfristig umzusetzenden Maßnahmen von der Stadtverwaltung und den Bürger\*innen zur Beantragung ab 2024/2025 vorzubereiten. Die Planungen und Entwicklungen der Dorfmitten im Ober- und Unterdorf werden hierfür insbesondere vorgesehen.

Zur **Umsetzung der Maßnahmen der Dorfgemeinschaft** ist eine übergeordnete Organisationsstruktur (vgl. Maßnahme Ü0) zur Strukturierung und Organisation der Dorfgemeinschaft und der Arbeitsgruppen notwendig. In der letzten Arbeitsgruppensitzung im Rahmen des ISEKs wurde sich darauf verständigt, die Arbeitsgruppensitzungen in regelmäßigen, vierteljährlichen Abständen in der bestehenden Besetzung beizubehalten. Die Organisation der Terminabstimmung wird erstmals von den Projektpaten der Maßnahme Ü0 „Fortführung und Stärkung der Arbeitsgruppenstruktur Innenentwicklungskonzept“ übernommen.

Nr.	Maßnahme	Akteure	Prio	Zeithorizont		
				1-3 Jahre	4-6 Jahre	ab 7 Jahre
O1	Dorfmitte Oberdorf	Kommune + DG	1	◆ Entscheidung FW-Haus PLANUNG	UMSETZUNG	
I1	Alte Schule	Kommune + DG	1			
I2	Spiel- und Sportplätze	Kommune + DG	1	◆ Öffnung Schulhof + Standortsuche neuer Spielplatz		
G2	Derchinger See	Kommune	1	◆ Abstimmung UNB + WWA PLANUNG	UMSETZUNG	
G4	Schlittenberg	Kommune + DG	1			
V4	Bgm.-Schlickerieder-Straße	Kommune	1			
I6 + I7	Gastronomie + Waldesruh	DG	1	◆ Abstimmung DG und Eigentümer		
Ü0	Fortführung und Stärkung der Arbeitsgruppenstruktur Innenentwicklungskonzept	DG	1	laufend		
Z1	Dorffeste	DG	1	laufend		
Z2	Netzwerk und Freizeitangebote	DG	1	laufend		
G1	Friedberger Ach (inkl. Fußweg)	Kommune + LRA + DG	2	◆ Abstimmung Eigentümer + erste Planungen		
V3	Untersuchungen zu Verkehr und Verkehrslärm	Kommune + LRA	2	◆ Gutachten beauftragen		
V1	Alternative Mobilitätsangebote	Kommune + Private	2			
O5	Neue Siedlungen	Kommune + Private	2-3		PLANUNG	UMSETZUNG
O2	Dorfmitte Unterdorf	Kommune + DG	2	Mögliche Sofortmaßnahme: Bank		
I5	Bauernladen	DG	2			
G5	Grünflächenentwicklung	DG	2			
G3	Krautgärten	DG	2			
O3	Althofstellen	DG + Private	2			
I8	Altengerechtes Wohnen	DG + Private	2			
I9	Medizinische Versorgung	DG + Private	2			
O4	Nachverdichtung	DG + Private	2	laufend		
I3	Neue Kirche	Kirche + DG	3			
I4	Alte Kirche	Kirche + DG	3			
V5	Dorfgerichte Straßengestaltung	Kommune	3	sukzessive / laufend		
Z3	Heimatmuseum/ Dorfgeschichte	DG	3	laufend		
V2	Fuß- und Radwege	Kommune	proj eks pez ifisc h	◆ Identifizierung von 3-4 Projekten durch Verwaltung  projektspezifisch		

◆ = Meilensteine/ Entscheidungen vor der Planung & Umsetzung  
 DG = Dorfgemeinschaft  
 UNB = Untere Naturschutzbehörde  
 WWA = Wasserwirtschaftsamt  
 LRA = Landratsamt

Abb. 65: Übersicht Maßnahmen, sortiert nach Priorität, Akteur\*innen und Zeithorizont



# Abbildungs- und Literaturverzeichnis



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bestandsplan übergeordnete Zusammenhänge .....	12
Abb. 2:	Anhang 2 LEP: Strukturkarte .....	13
Abb. 3:	Karte 1 Regionalplan: Raumstruktur .....	14
Abb. 4:	Karte 2a Regionalplan: Siedlung und Versorgung.....	14
Abb. 5:	Karte 3 Regionalplan: Natur und Landschaft .....	15
Abb. 6:	Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, Ausschnitt Ortsteil Derching ....	16
Abb. 7:	Übersicht Bebauungspläne .....	17
Abb. 8:	Derching um 1890.....	18
Abb. 11:	Derching um 1945.....	18
Abb. 14:	Derching um 1935.....	18
Abb. 9:	Derching um 1900.....	18
Abb. 12:	Derching um 1955.....	18
Abb. 15:	Derching um 2000.....	18
Abb. 10:	Derching um 1930.....	18
Abb. 13:	Derching um 1970.....	18
Abb. 16:	Luftbild mit Umgriff .....	19
Abb. 17:	Planzeichnung Bebauungsplan .....	21
Abb. 18:	Homepage „Derching hat Zukunft“ .....	23
Abb. 19:	Projektablaufplan .....	26
Abb. 20:	Fotos der Arbeitsgruppensitzungen .....	27
Abb. 21:	Laufzettel.....	28
Abb. 22:	Dokumentation und Impressionen des Ortsspaziergangs.....	29
Abb. 23:	Fotos der Planungswerkstatt.....	30
Abb. 24:	Dokumentation der Planungswerkstatt.....	31
Abb. 25:	Bestand Übersichtskarte .....	34
Abb. 26:	Bestand Bindungen .....	37
Abb. 27:	Diagramm Bevölkerungsszenarien .....	39
Abb. 28:	Innenentwicklungspotenziale (vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung)41	
Abb. 29:	Bestand Grün- und Freiflächen .....	43
Abb. 30:	Gasthaus Waldesruh.....	44
Abb. 32:	landwirtschaftlicher Hof .....	44
Abb. 33:	Alte Mühle.....	44
Abb. 31:	Gewerbegebiet Derching .....	44
Abb. 34:	Leerstand .....	44
Abb. 35:	Bestand Nutzungen .....	45
Abb. 36:	Bestand Mobilität .....	47

Abb. 37:	Schrägluftbild Derching - Ober- und Unterdorf.....	48
Abb. 39:	Dorfmitte Oberdorf .....	48
Abb. 41:	Dorfmitte Unterdorf .....	48
Abb. 38:	Bürgermeister-Schlickerieder-Straße.....	48
Abb. 40:	prägende Hofstruktur .....	48
Abb. 42:	Bestand Ortsbild .....	49
Abb. 43:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 8.....	50
Abb. 44:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 8.....	50
Abb. 45:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 11 .....	50
Abb. 46:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 11 .....	50
Abb. 47:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 12.....	50
Abb. 48:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 12.....	50
Abb. 55:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 16 .....	51
Abb. 56:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 16.....	51
Abb. 53:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 20.....	51
Abb. 54:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 20.....	51
Abb. 51:	Foto Bgm-Schlickerieder-Straße 26 .....	51
Abb. 52:	Katasterausschnitt Bgm-Schlickerieder-Straße 26.....	51
Abb. 49:	Foto Alte Bergstraße 13 .....	51
Abb. 50:	Katasterausschnitt Alte Bergstraße 13 .....	51
Abb. 57:	Qualitäten und Potenziale.....	58
Abb. 58:	Defizite und Konflikte .....	59
Abb. 59:	Handlungsfelder und Ziele .....	63
Abb. 60:	Rahmenplan.....	66
Abb. 61:	Entwurfsvorschläge zu neuen Wohnbauflächen an der Forststraße und südlich vom Kreisverkehr nach Haberskirch.....	71
Abb. 62:	Darstellung der herzustellenden Fuß- und Radwegeverbindungen (Quelle: Projektpaten V2 „Fuß- und Radwege“) .....	86
Abb. 63:	Maßnahmenplan.....	92
Abb. 64:	Vorschlag Fördergebiet .....	96
Abb. 65:	Übersicht Maßnahmen, sortiert nach Priorität, Akteur*innen und Zeithorizont	99

## Literaturverzeichnis

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg - Abteilung Gartenbau: „Unser Dorf hat Zukunft“ 27. Wettbewerb 2019 bis 2023
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (o.J.): Rot, Blau, Grün: Die drei Linien des Stadtbus Friedberg. URL: <https://www.avv-tarife.de/stadtbus-friedberg.html>
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2018): Bayernatlas
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Bevölkerung: Gemeinde, Geschlecht, Stichtage. Fürth 2021. Abgerufen am: 23.09.2021.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerung, Stichtage. Fürth 2021. Abgerufen am: 23.09.2021.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Genesis-Online.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2020. Stadt Friedberg. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Wanderungen über Gemeindegrenzen: Gemeinden, Zuzüge, Fortzüge, Saldo, Jahre. Fürth 2021. Abgerufen am: 23.09.2021.
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landwirtschaft und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 2020.
- Derching hat Zukunft (2023): Die Historie von Derching. URL: <https://derching-hat-zukunft.de/die-historie-derchings-im-zeitraffer/>
- Derchinger Heimatkundeverein (o.J.): Jahrbuch 2012/2013. Derchinger Familien- und Häuserchronik.
- Google Maps (o.J.)
- Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9). Stand 2006.
- Wir sind Friedberg (2020-2023): Ortsentwicklung Derching. URL: <https://wirsindfriedberg.de/dahoam/ortsentwicklungskonzept-oek-fuer-den-ortsteil-derching-der-stadt-friedberg-in-bayern>



