

Stadt Nidda, Gemarkung Wallernhausen

Textbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. W 6.3

„Finkenloch“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 18.11.2021

Projektnummer: 21-2567

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahrensart	3
4. Regionalplanung	4
5. Vorbereitende Bauleitplanung	5
6. Verbindliche Bauleitplanung	5
7. Inhalt und Festsetzungen	6
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
8.2 Eingriffsregelung	7
9. Verfahrensvermerke	8

1. Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat im Jahr 2004 für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch südlich des Ortsteils Wallernhausen, östlich der Landestraße L 3184 in Richtung Bobenhausen gelegen, den Bebauungsplan Nr. W-6 „Finkenloch“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurden die vom Geltungsbereich umfassten Nutzungen und baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft“. Bereits im Jahr 2006 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von dem im Zuge einer Betriebserweiterung entstandenen zusätzlichen Gebäudebedarf vorzubereiten. Die Festsetzung der Zweckbestimmung blieb hiervon unberührt. Aufgrund erneuter betrieblicher Veränderungen, verbunden mit einer beabsichtigten Ergänzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes um die Nutzung zu Erholungszwecken, war daraufhin eine erneute Umstrukturierung im Bereich des Plangebietes erforderlich. Hiervon betroffen waren insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zudem wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dazu genutzt, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit dem Bestand abzugleichen und, sofern städtebaulich erforderlich, entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wurden nunmehr auch die baulichen Anlagen des westlich der Landesstraße L 3184 ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Planung einbezogen. Die in diesem Ergänzungsbereich bestehende Pferdesportnutzung sowie deren zukünftig mögliche Entwicklung, etwa durch den Ausbau der bereits vorhandenen Anlagen für den Pferdesport, sollte die vorgesehene Nutzungsausweitung der Sondergebietsflächen auf das Angebot des Erholungsaufenthalts sinnvoll ergänzen.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden baulichen Situation sowie die teilräumlich beabsichtigte Neustrukturierung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorbereitet. Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ in beiden Teilbereichen, verbunden mit den an das Nutzungsziel angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich der östlich der Landesstraße L 3184 gelegenen Teilflächen wurden neben der Sondergebietsfläche bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft, Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert. Der Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 01.11.2016 als Satzung beschlossen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch im Zuge entsprechender Planungen für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch gezeigt, dass die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 für dieses Teilbaugebiet enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils als absolutes Höchstmaß) geringfügig erhöht werden müssen, um die geplanten baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, sodass es erneut einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines sog. Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Das Planziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 sollen hingegen unverändert fortgelten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

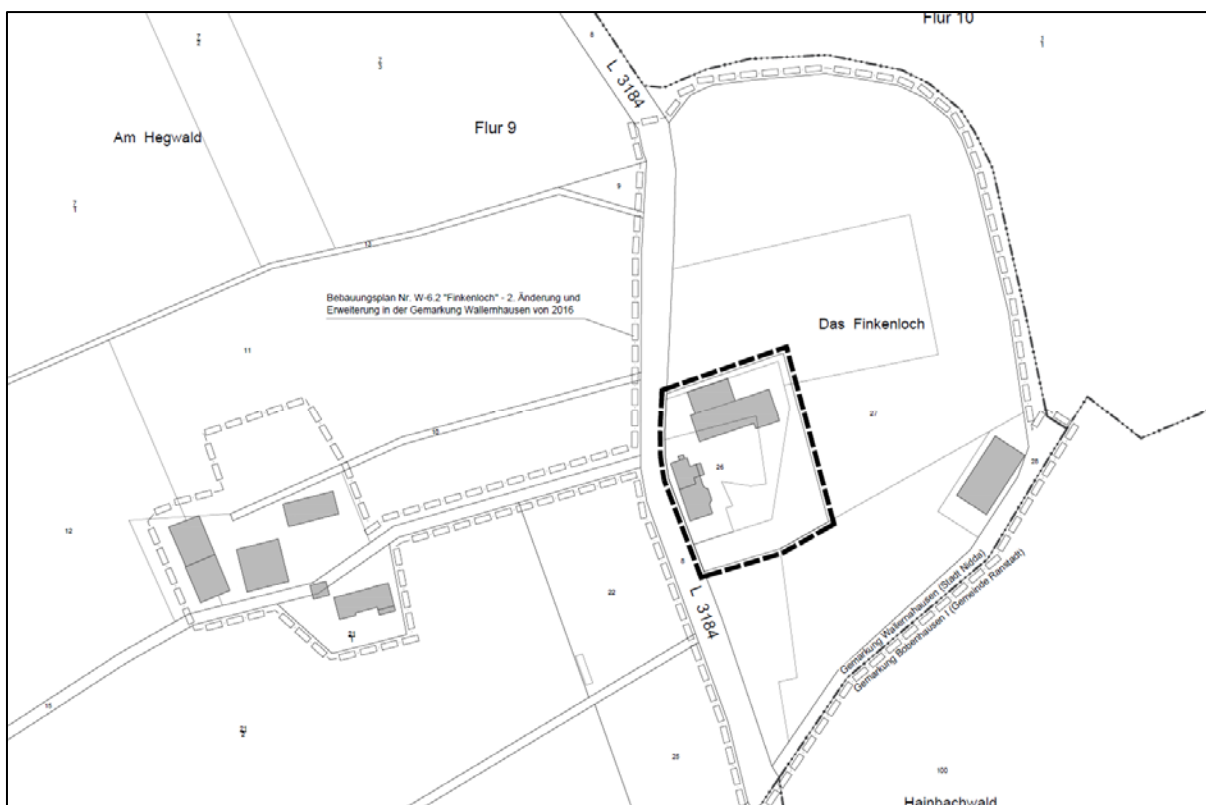


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wallernhausen, Flur 9, die Flurstücke 26 und 27 teilweise und somit eine Größe von rd. 0,5 ha (4.480 m²). Der Änderungsgeltungsbereich entspricht dem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016, für den östlich der Landesstraße L 3184 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ festgesetzt wurde (Sonstiges Sondergebiet Nr. 1).

3. Verfahrensart

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend angepasst, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von GR = 1.300 m² begrenzt und soll künftig ein Maß von GR = 1.600 m² betragen, während die maximal zulässige Geschossfläche bislang auf ein Maß von GF = 1.600 m² begrenzt wurde und künftig ein Maß von GF = 2.000 m² betragen soll. Demnach werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, sodass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können. Insbesondere wird hierdurch die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption nicht geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie im Süden randlich überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt.

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist gemäß den Ausführungen im Textteil zum Regionalplan Südhessen eine Inanspruchnahme von Flächen in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungen und gewerbliche Zwecke sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. In den Katalog der genannten möglichen Nutzungsarten in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ reihen sich auch privilegierte Außenbereichsvorhaben ein. Da die im Plangebiet gelegenen baulichen Anlagen Bestandteil eines forstwirtschaftlichen Betriebes sind, steht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in diesem Bereich nicht entgegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 richtet und mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nur die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst werden.

Weiterhin sind im Regionalplan Südhessen 2010 die für den Grundwasserschutz besonders schützenswerten Bereiche als „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen. Diese sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Diesbezüglich ergeben sich im Zuge der vorliegenden Planung aus raumordnerischer Sicht keine Änderungen im Vergleich zu der bisherigen Planung. In Anbetracht der vorbereiteten bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Nutzungen in Verbindung mit einer geringfügigen Ausweitung des zulässigen Nutzungsumfangs, kann den diesbezüglichen Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden.

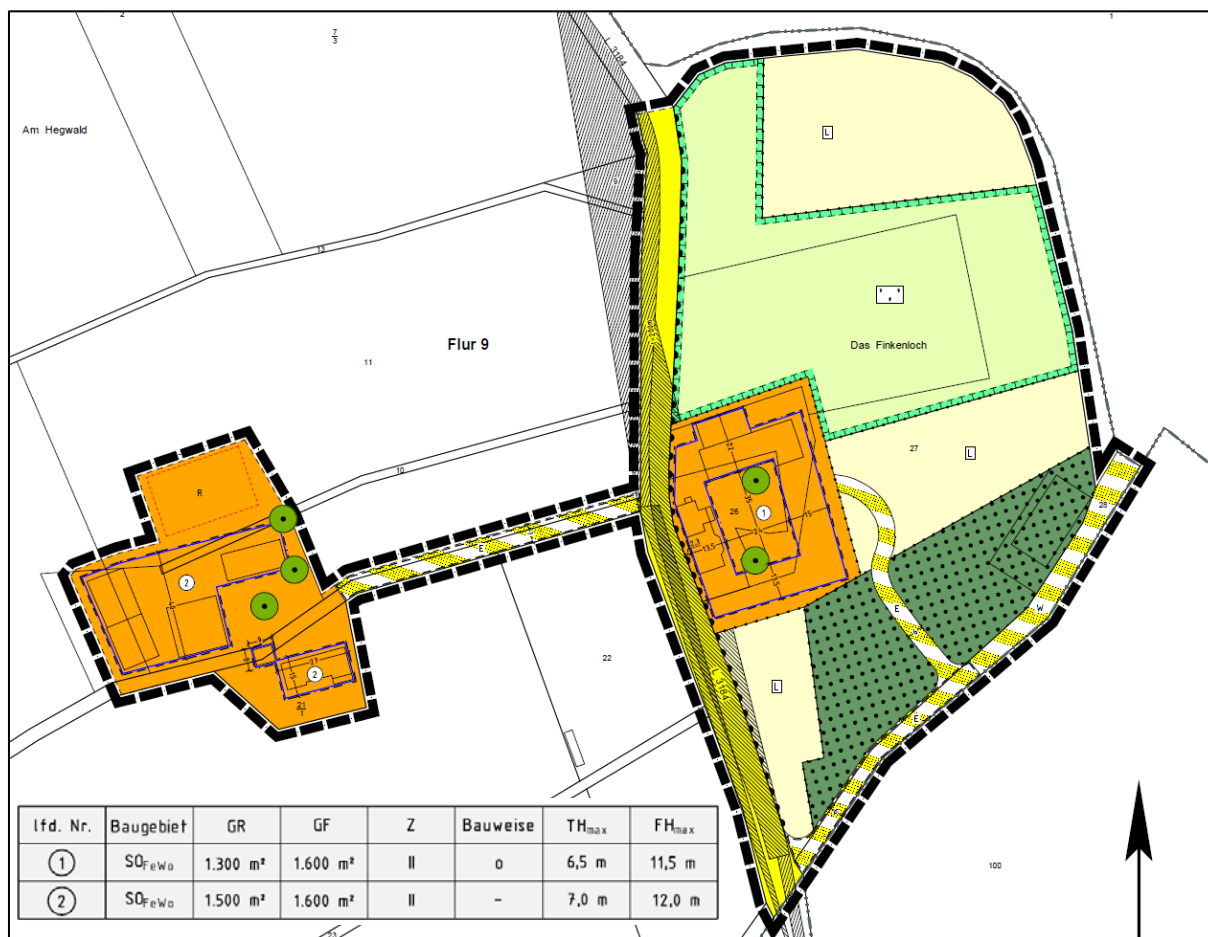
5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen bereits entsprechend teilräumlich geändert. So erfolgte für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes von „Land- und Forstwirtschaft“ in „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“.

6. Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem **Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung** in der Gemarkung Wallernhausen wurden zuletzt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden baulichen Situation sowie die teilräumlich beabsichtigte Neustrukturierung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung von 2016



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ in beiden Teilbereichen, verbunden mit den an das Nutzungsziel angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Bereich der östlich der Landesstraße L 3184 gelegenen Teilflächen wurden neben der Sondergebietsfläche bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft, Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 01.11.2016 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch im Zuge entsprechender Planungen für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch gezeigt, dass die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 für dieses Teilbaugebiet enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils als absolutes Höchstmaß) geringfügig erhöht werden müssen, um die geplanten baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, so dass es erneut einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

7. Inhalt und Festsetzungen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 durch Eintrag in der Planzeichnung jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige **Grundfläche (GR)** und **Geschossfläche (GF)** jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von $GR = 1.300 \text{ m}^2$ begrenzt und beträgt künftig ein Maß von **$GR = 1.600 \text{ m}^2$** , während die maximal zulässige Geschossfläche bislang auf ein Maß von $GF = 1.600 \text{ m}^2$ begrenzt wurde und künftig ein Maß von **$GF = 2.000 \text{ m}^2$** beträgt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen von 2016 bleiben von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort.

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für ihre Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Durch die Anpassung der zulässigen Grundfläche wird die zweckentsprechende Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen durch Wohnungen und Wohngebäude, die der Einrichtung von Wohnraum für den Erholungsaufenthalt dienen, innerhalb der in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Die festgesetzte Grundfläche umfasst dabei die Grundfläche von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Garagen und sonstigen Überdachungen für Stellplätze sowie von Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme. Die oben genannte Festsetzung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen wird durch die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2016 enthaltene und unveränderte Festsetzung einer Grundfläche für Stellplätze sowie sonstige Stell- und Rangierflächen, die für das Sondergebiet im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes auf 1.900 m^2 festgesetzt wurde, ergänzt.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um 300 m^2 gegenüber der Festsetzung der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht die im Plangebiet vorgesehene Ergänzung der baulichen Anlagen um entsprechende Wohnflächen in an den Gebäudebestand angepasster, zweigeschossiger Ausführung.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung der geringfügigen Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert sind.

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von GR = 1.300 m² begrenzt und beträgt künftig ein Maß von GR = 1.600 m². Hierdurch wird rechnerisch ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von 300 m² bauplanungsrechtlich vorbereitet, zumal die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 getroffene Festsetzung einer ergänzenden Grundfläche für Stellplätze sowie sonstige Stell- und Rangierflächen mit einem maximal zulässigen Maß von 1.900 m² unverändert bleibt und nicht entsprechend reduziert wird.

Zur Kompensation des im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 bauplanungsrechtlich vorbereiteten zusätzlichen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, mit dem Ziel, dass auf einer Fläche mit einem hochwertigen Buchenwald zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes sowie zum Prozessschutz des Waldes ein Nutzungsverzicht erfolgt. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Wallernhausen (Nidda), Flur 10, Flurstück 1/1 teilweise, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Südöstlich bzw. südlich der Fläche verläuft in rd. 3 m Entfernung ein Waldweg. Der Nutzungsverzicht wurde vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nidda vereinbart. Diese Regelungen werden vor Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.

9. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am __. __. ____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __. __. ____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __. __. ____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __. __. ____ bis einschließlich __. __. ____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am __. __. ____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis-Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den __. __. ____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __. __. ____

Nidda, den __. __. ____

Bürgermeister

Planstand: 18.11.2021

Projektnummer: 21-2567

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de