



## NÖ Flächenmanagementdatenbank (FMD)

Die „**NÖ Flächenmanagementdatenbank**“ (FMD)<sup>1</sup> ist eine Datenbank zur **Erfassung und Verwaltung von Flächen**. Damit können innerörtliche Potentialflächen wie **Brachflächen, Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke** erfasst, verwaltet und in einer Bilanz dargestellt werden. Damit ist die Flächenmanagementdatenbank ein wesentliches Instrument zur gezielten Innenentwicklung eines Ortes. Außerdem enthält die Datenbank ein Modul zur **Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs** einer Gemeinde.

### Aktives Flächenmanagement erfolgt in 3 Schritten:

#### 1. Erheben und auswerten

Zunächst erfolgt eine **systematische Erfassung** von Baulücken und Leerflächen, die nicht nur kurz- und mittel-, sondern auch langfristig zur Verfügung stehen können. Je nach inhaltlichen Fragestellungen und zeitlichen Ressourcen kann die Erfassung flächendeckend oder für einzelne Ortsteile durchgeführt werden.

#### 2. EigentümerInnen ansprechen:

Daran knüpft sich eine (optionale) **schriftliche Befragung** der EigentümerInnen der Baulücken und Leerstände.

Meist stehen über die Verwendungsinteressen oder eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der EigentümerInnen keine umfassenden oder flächendeckenden Kenntnisse zur Verfügung. Dies erschwert die Einschätzung, in welchem Ausmaß das Flächenpotential für Gemeindeinteressen (z.B. Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, Flächeneigenbedarf, ...) aktivierbar ist.

Durch eine schriftliche Abfrage mit informativem Anschreiben und Fragebogen können EigentümerInnen konkret zu Beratungsbedarf, Eigennutzungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft befragt werden. Begleitende Informations- und Pressearbeit führt in der Regel zu einer hohen Beteiligung an der Befragungsaktion. Bei guter Vorbereitung ist meist ein hoher Anteil der EigentümerInnen bereit, für den Leerstand Aktivierungsschritte zu setzen (z.B. Verkauf, Verpachtung, Vermietung, Investitionen, ...).

#### 3. Bauland- und Immobilienbörse

Die Grundstücke, die bisher nicht am Markt präsent sind, können in eine **Internet-gestützte Grundstücks- und Immobilienbörse** der jeweiligen Gemeinde eingegeben werden. Diese Börse dient der Präsentation von Potentialflächen im Bestand und bietet einen bürgerInnenfreundlichen Service für Bau- und Umzugswillige. Mit den zum Verkauf stehenden Grundstücken und Immobilien aus dem Bestand kann sowohl eine Börse erstmalig neu aufgebaut, als auch eine bestehende **kommunale Börse** zur Vermarktung von Grundstücken (Neubau) durch ein breiteres Portfolio an Grundstücksqualitäten und -lagen erweitert werden.

1) Die Flächenmanagement-Datenbank wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt entwickelt und dem Amt der NÖ Landesregierung kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Adaptierung an niederösterreichische Gegebenheiten erfolgte gemeinsam mit der Baader Konzept GmbH.





## Vorteile des aktiven Flächenmanagements:

- Das Ortszentrum bleibt als **Lebensraum intakt und lebendig**.
- Die **Gemeindekasse** wird **entlastet**: Die vorhandene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Öffentlichem Verkehr sowie Straßen, Kanälen und Leitungen wird besser ausgelastet. Die Gemeinde muss nicht in neue Anschließungsmaßnahmen und deren Unterhalt investieren.
- Das **Ortsbild** wird **aufgewertet**: Frühere Fehlentwicklungen können korrigiert, Brachflächen wieder genutzt und Barrieren innerhalb der Gemeinde beseitigt werden. Neue Freiräume und Wege entstehen.
- Der **Einzelhandel** wird **gestärkt**: Neue BewohnerInnen sind stets auch neue KäuferInnen, was auch die Nahversorgung sichert.
- Es werden weniger zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, wertvoller **Boden** wird dadurch **erhalten**.
- Der **demografische Wandel** wird durch den Zuzug von Familien mit Kindern **gemildert**.
- Aktives Flächenmanagement ist **ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig!**
- **Aktive Mobilität** durch Schaffung/Erhalt möglichst kompakter Siedlungsstrukturen wird gefördert.

Weiterführende Informationen zur NÖ Flächenmanagementdatenbank (FMD):

Das Modul ist im Internet unter [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) → **Gemeinde** → **Örtliche Raumordnung** → **Planungstools** abrufbar.