

1) Entscheidende Rechtslage — wer entscheidet was?

1. **Baubehörde:** Gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014 benötigen **Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland** vor Durchführung im Grundbuch eine Bewilligung der Baubehörde. Für **Grünland** ist diese spezielle Baubehörde-Bewilligung nach Wortlaut dieser Bestimmung **nicht vorgeschrieben**. ([RIS](#))
2. **Vermessungsbehörde / Liegenschaftsteilung (LiegTeilG / BEV):** Jede Grenzänderung / Parzellierung muss durch einen Teilungsplan eines vermessungsbefugten Ingenieurs eingeleitet und in Kataster/Grundbuch umgesetzt werden — das ist vermessungs-/grundbuchsrechtlich geregelt (Liegenschaftsteilungsgesetz / BEV-Verfahren). Ohne diesen Plan wird die neue Grenze im Grundbuch nicht eingetragen. ([bev.gv.at](#))
3. **Grundverkehrsbehörde (NÖ):** Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften greift das Grundverkehrsrecht: Veräußerungen oder Nutzungsänderungen können genehmigungspflichtig sein (z. B. Erwerb durch nicht-Landwirt). Teilungen, die Verkauf/Übertragung ermöglichen, können daher einer Genehmigung unterliegen. ([Niederösterreich.gv.at](#))
4. **Raumordnung / Widmung:** Die Flächenwidmung (Flächenwidmungsplan) bestimmt Nutzungsarten (Bauland vs. Grünland). Eine bloße Teilung ändert die Widmung nicht — für Bebauung wäre eine Widmungsänderung/Umwidmung nötig (und dann greifen Baubehörde, Umwidmungszuschlag etc.). ([raumordnung-noe.at](#))

2) Praktischer Ablauf einer rechtmäßigen Teilung von Grünland (vereinfacht)

1. **Vermessungsauftrag an vermessungsbefugten Ingenieur / Ziviltechniker** → Erstellung eines Teilungsplans (Parzellierungsplan). (Liegenschaftsteilungsgesetz / BEV-Ablauf). ([bev.gv.at](#))
2. **Prüfung durch Vermessungsbehörde / Einreichung beim BEV** (Einvernehmen mit Katasterführung). Je nach Umfang: ggf. Verfahren nach § 13 LiegTeilG (Abschreibung geringwertiger Trennstücke). ([flgt.at](#))
3. **Vorlage beim Grundbuchsgericht** (Grundbuchsgeschäft) zur Eintragung der neuen Grundstücksbilder — erst mit Eintragung ändern sich die Rechtsverhältnisse. ([Jusline Österreich](#))
4. **Gegebenenfalls: Formelles Grundverkehrsverfahren** (NÖ Grundverkehrsbehörde) wenn Teilung mit Verkauf/Übergang landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist. ([Niederösterreich.gv.at](#))
5. **Erschließung / Gemeinderechte / sonstige Nebenbestimmungen:** Gemeinde kann z. B. Forderungen an Verkehrs-/Leitungsrechte oder Abtretungen stellen; bei späterer Bebauung sind Umwidmung + Baubewilligung nötig. ([raumordnung-noe.at](#))

3) Wichtige Konsequenzen / Fallstricke

1. **Keine automatische Baubehörde-Zustimmung = kein Freibrief.** Die Baubehörde muss zwar für Bauland-Grenzänderungen zustimmen (§10 NÖ BO), aber für Grünland bestehen trotzdem die oben genannten Vermessungs-/grundverkehrs- und grundbuchsrechtlichen Pflichten. Das heißt: Du kannst **nicht** einfach Grenzsteine

versetzen und das im Grundbuch eintragen lassen — der formelle Teilungsplan und die Eintragung sind Pflicht. ([RIS](#))

2. **Wenn du später bauen willst:** Grünland bleibt Grünland — für Bebauung braucht es Umwidmung (Gemeinde / Flächenwidmungsplan) und dann die Baubehörde sowie allfällige Anschließungsabgaben / Umwidmungszuschlag. Teilung allein schafft keine Baureife. ([raumordnung-noe.at](#))
3. **Grundverkehr:** Bei landwirtschaftlichen Flächen kann ein Erwerb/Teilverkauf an Nicht-Landwirt unmöglich oder genehmigungspflichtig sein. Das kann eine geplante Teilung praktisch verhindern oder verzögern. ([Niederösterreich.gv.at](#))

4) Empfehlung — was du konkret prüfen / tun solltest

1. Lass den **Teilungsplan** von einem lokalen Vermessungsingenieur (Vermessungsbefugter) erstellen — er kennt lokale Praxis und notwendige Unterlagen. ([bev.gv.at](#))
2. Kläre bei der **Gemeinde** die Widmung (Flächenwidmungsplan) und ob die Gemeinde Nebenforderungen an Teilungen stellt (Abtretungen, Zufahrtsregelungen). ([raumordnung-noe.at](#))
3. Falls Verkauf oder Übertragung geplant ist: frühzeitig **Grundverkehrsrecht** prüfen (NÖ Grundverkehrsbehörde). ([Niederösterreich.gv.at](#))
4. Bei Unsicherheit: kurzes Rechtsgutachten oder Beratung durch einen auf Liegenschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwalt/Notar kann viel lateralen Aufwand sparen (z. B. zu Umwidmungsfolge, Umwidmungszuschlag, steuerlichen Folgen).

-
1. die genaue Textstelle von § 10 NÖ Bauordnung (aktuelle Fassung) und das maßgebliche Liegenschaftsteilungs-Verfahren, oder
 2. was in **deiner konkreten Gemeinde** (Namen?) zum Thema Teilung/Abtretungen/Erschließung üblich ist — dann sehe ich mir die Gemeindeseiten/Verordnungen an.

Was heißt „Grünland-Park“ / „Parkanlagen“ als Widmung

1. Die Widmung „Grünland – Parkanlagen / Tier-und Freizeitpark“ ist eine Unterart der Grünlandwidmung bzw. eine spezielle Nutzungskennzeichnung innerhalb des Grünlandes. Sie dient Erholungszwecken, Freizeit, Parkflächen, Tierpark etc. — also nicht primär zur intensiv landwirtschaftlichen Nutzung, sondern zur parkähnlichen Landschafts- und Freizeitfunktion. ([RIS](#))
2. Solche Widmungen können bestimmte bauliche Anlagen zulassen, wenn sie im Rahmen der festgelegten Nutzung „Parkanlagen / Tier/Freizeitpark“ erforderlich sind. Das heißt: Baulich darf gebaut werden — aber nur in dem Ausmaß und in der Art, die zur Funktion der Parkanlage dienen. Gebäudeteile für Funktionserfordernisse wie Wege, sanitäre

Anlagen, Besucherlenkung, Unterkünfte von Tieren etc. könnten möglich sein, aber große standardmäßige Wohn- oder Gewerbebauten in der Regel nicht. (RIS)

3. Ob und welche Bauwerke erlaubt sind, hängt stark davon ab, wie genau die Widmung formuliert ist und ob ein „Zusatz“ (z. B. „Tier/Freizeitpark“, „Parkanlagen“, etc.) im Flächenwidmungsplan enthalten ist. (RIS)

Rechtsprechung & Praxisbeispiel

1. In einem konkreten Fall (Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde) wurde eine Fläche als „Grünland Parkanlagen – Tier- und Freizeitpark“ gewidmet und vom Verfassungsgerichtshof geprüft – diese Widmung wurde nicht für gesetzwidrig erklärt. Das heißt, solche Widmungen sind grundsätzlich möglich und rechtlich anerkannt. (RIS)
2. Wichtig: Für Teile der Grundstücke kann gleichzeitig oder separat die Widmung „Bauland Sondergebiet – Tier- und Freizeitpark“ gelten, vor allem für jene Teile, die bebaut werden sollen. In diesem Fall wurden Teile gebietsweise unterschiedlich gewidmet (Fläche Park + Freizeitpark, Teil als Bauland Sondergebiet) je nach Topographie etc. (RIS)

Was bedeutet das konkret – was ist erlaubt, was nicht

Erlaubt / möglich

Nutzungen: Park/Grünflächen, Wege, Ruhezonen, Erholungsnutzung, Tiergehege, Spielplätze oder Freizeit-Einrichtungen, Besucherinfrastruktur (z. B. kleine Gebäude, WC, Kiosk)**

Bauwerke: Kleine Funktionseinrichtungen, ggf. Unterkünfte für Tiere, Besuchergebäude, Infrastruktur für Parkbetrieb**

Größe und Parzellierung: Teilung möglich, aber Parzellierung muss mit Widmung und Nutzung zusammenpassen**

Übertragbarkeit / spätere Umnutzung: Wenn sich Nutzung oder Widmung ändert, gilt Widmungsänderung / Umnutzung**

Typische Einschränkungen / Bedingungen

Die Nutzungen müssen deutlich der Park/Freizeitfunktion zuzuordnen sein; alles andere, was auf gewöhnliche Wohn- oder Gewerbenutzung abzielt, ist meist nicht zulässig.

Größe, Lage und Gestaltung werden durch den Flächenwidmungsplan / örtliches Entwicklungskonzept eingeschränkt; oft gilt, dass Bauwerke „erforderlich“ sein müssen; oft Beschränkungen bzgl. Höhen, Versiegelung, Eingriff ins Landschaftsbild. Sie müssen „im Rahmen“ sein.

Der Teilungsplan muss mit dem Widmungszweck konform sein; Parzelle darf nicht so klein sein, dass sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen kann oder extreme Nachteile entstehen.

Umnutzung nötig, wenn man z. B. Wohnhäuser, Gewerbe etc. realisieren will. Der Gemeinderat + Landesregierung sind beteiligt; oft sind Umnutzungszuschläge oder Abgaben zu leisten.

Fazit: Wie weit hilft „Grünland Park“ in deinem Fall

Wenn dein Grundstück oder ein Grundstück, das du interessierst, als **Grünland Park** gewidmet ist:

1. Du hast mehr Spielraum als bei „reines Grünland“ ohne Zusatz; Freizeiteinrichtungen und Besucherinfrastruktur sind eher möglich.
 2. Aber: Du hast **nicht** automatisch Baulandrechte oder das Recht, „normale Gebäude“ (Wohnhaus, etc.) zu errichten.
 3. Für jede bauliche Nutzung musst du schauen, ob sie „erforderlich“ zur Park-/Freizeitnutzung ist, ob sie im Flächenwidmungsplan als zulässig vorgesehen ist, und ob Gemeinde / Baubehörde / Raumordnung dem zustimmt.
 4. Teilung/Parzellierung sind möglich, aber nur wenn sie inhaltlich zur Widmung passen und nicht der Widmungsfunktion zuwiderlaufen.
-