



PORADNIK MAGAZYNY ENERGII · 8 MIN

Pozwolenia i prawo budowlane dla magazynów energii w Niemczech: gdzie w procedurze mieści się ochrona przeciwpożarowa

Magazyny energii są w Niemczech w przeważającej mierze dopuszczane jako nieuregulowane obiekty szczególne. Artykuł porządkuje prawo planistyczne, prawo budowlane i uchwalone pod koniec 2025 roku uprzywilejowanie na terenach niezabudowanych – oraz pokazuje, w którym miejscu procedury rozstrzyga dowód ochrony przeciwpożarowej.

Prawo planistyczne: kwestia lokalizacji i nowe uprzywilejowanie na terenach niezabudowanych

Na początku każdego projektu magazynowego stoi prawo planowania przestrzennego: czy działka leży w zakresie obowiązywania planu zabudowy, w obszarze zabudowanym bez planu według § 34 BauGB, czy na terenie niezabudowanym według § 35 BauGB? Zwłaszcza magazyny wielkoskalowe „w szczerym polu” przez długi czas rozbiły się o brak uprzywilejowania na terenach niezabudowanych i wymagały odrębnego planowania przestrzennego przez gminę.

Pod koniec 2025 roku ustawodawca skorygował ten stan: po pierwszej uchwale Bundestagu z 13 listopada 2025 regulacja została 4 grudnia 2025 ujęta wężej. Magazyny energii są odtąd uprzywilejowane na terenach niezabudowanych, jeżeli pozostają w przestrzenno-funkcyjnym związku z istniejącą instalacją wytwarzającą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (§ 35 ust. 1 pkt 11 BauGB). Dla magazynów bez takiego związku § 35 ust. 1 pkt 12 BauGB tworzy dodatkową przesłankę uprzywilejowania z wąskimi warunkami: moc co najmniej 4 MW, odległość najwyżej 200 m od stacji transformatorowej lub elektrowni o mocy od 50 MW, a powierzchnia zajmowana przez wszystkie magazyny w gminie dopuszczone na podstawie pkt 12 nie może przekroczyć 0,5 procent obszaru gminy i jednocześnie 50 000 m². W konkretnym przypadku rozstrzygające są brzmienie ustawy i wykładnia organu wydającego pozwolenie. Uprzywilejowanie przyspiesza dopuszczalność planistyczną – nie zastępuje jednak ani pozwolenia na budowę, ani dowodu ochrony przeciwpożarowej.

Wskazówka: Brak procedury według BImSchG — Stacjonarne magazyny energii nie podlegają obecnie obowiązkowi uzyskania pozwolenia według niemieckiej federalnej ustawy o ochronie przed imisjami, ponieważ nie zostały wymienione w załączniku do 4. BImSchV. Miarodajną procedurą dopuszczeniową jest postępowanie o pozwolenie na budowę według krajowego prawa budowlanego – uzupełnione o przyłączenie do sieci u operatora sieci i rejestrację w rejestrze Marktstammdatenregister.

Prawo budowlane: obiekt szczególny bez przepisu szczególnego

W prawie budowlanym istnieje luka: poza wzorcowym rozporządzeniem o budowie pomieszczeń ruchu elektrycznego (M-EltBauV), którego zakres zastosowania rozszerzono wiosną 2022 roku o systemy magazynowania energii w budynkach, w Niemczech nie ma odrębnych regulacji budowlanoprawnych dla magazynów energii. Wolno stojące instalacje magazynowe i parki magazynowe nie podlegają M-EltBauV. Magazyny wielkoskalowe traktuje się dlatego z reguły jako tak zwane nieuregulowane obiekty szczególne – kwalifikacji dokonuje właściwy organ wydający pozwolenie na budowę w konkretnym przypadku, po konsultacji merytorycznej, i nie wolno jej zakładać ryczałtowo.

Jako punkty zaczepienia wchodzi w grę przede wszystkim § 2 ust. 4 pkt 19 wzorcowego prawa budowlanego (obiekty o podwyższonym zagrożeniu pożarowym lub wybuchowym, na przykład z powodu możliwego odgazowania elektrolitu podczas niekontrolowanego wzrostu temperatury – thermal runaway) oraz pkt 20 (zagrożenia elektryczne). Zwolnienia z procedury, jakie obowiązuje dla niektórych instalacji budynkowych, środowisko branżowe nie dostrzega dla wielkoskalowych magazynów litowo-jonowych. Praktyczna konsekwencja kwalifikacji jako obiektu szczególnego: organ może w postępowaniu o pozwolenie postawić szczególne wymagania i przyznać ułatwienia – ochrona przeciwpożarowa staje się tym samym centralnym przedmiotem negocjacji w procedurze.

Dowód ochrony przeciwpożarowej: serce postępowania o pozwolenie

Dla oceny w zakresie ochrony przeciwpożarowej w postępowaniu o pozwolenie na budowę wymagany jest regularnie dowód ochrony przeciwpożarowej według § 11 wzorcowego rozporządzenia o dokumentach budowlanych, przy obiektach szczególnych najczęściej w formie obiektowego scenariusza ochrony przeciwpożarowej. Sprawdza go, zależnie od prawa krajowego, organ nadzoru budowlanego niższego szczebla albo inżynierowie sprawdzający względnie rzeczoznawcy do spraw ochrony przeciwpożarowej; do udziału włącza się służbę ochrony przeciwpożarowej straży pożarnej.

- Odległości: jako orientacja obowiązuje od 5 do 10 m od innych budynków i obiektów budowlanych, do ustalenia w konkretnym przypadku; wewnątrz parku magazynowego obowiązują odrębne, mniejsze reguły odległości między jednostkami.
- Bariery termiczne: zredukowane odległości są możliwe dzięki niepalnym, masywnym ścianom oddzielającym (wyprowadzonym co najmniej 0,5 m ponad górną krawędź i poza powierzchnie czołowe jednostek magazynowych) albo dzięki badaniom pożarowym w skali rzeczywistej – każdorazowo w uzgodnieniu ze służbą ochrony przeciwpożarowej i ubezpieczycielem majątkowym.
- Odciążenie wybuchowe: urządzenia do celowego odprowadzania ciśnienia gazu podczas thermal runaway, w miarę możliwości bezpośrednio przez ścianę zewnętrzną, bez zagrożenia dla zamknięcia przestrzeni o odporności ogniowej.
- Ustawienie w budynku: przy zakwalifikowaniu jako pomieszczenie o podwyższonym zagrożeniu pożarowym lub wybuchowym według § 29 ust. 2 pkt 2 MBO wymagane są ściany oddzielające o odporności ogniowej w konstrukcji masywnej, z zamknięciami co najmniej ogniochronnymi, szczelnymi i samozamykającymi; w garażach przewidziane jest oddzielenie o odporności ogniowej według wzorcowego rozporządzenia o garażach.
- Ochrona ogromowa: skuteczne środki według § 46 MBO i serii norm DIN EN 62305; dla parków magazynowych na otwartej przestrzeni za wystarczającą uznaje się z reguły III klasę ochrony ogromowej.

Czego oczekują straż pożarna i służba ochrony przeciwpożarowej

Materiały pomocnicze straży pożarnych – w szczególności zalecenia komisji branżowej do spraw zapobiegawczej ochrony przeciwpożarowej AGBF oraz uzgodniony ze strażami pożarnymi przewodnik bezpieczeństwa BVES (wydanie 3., 2025) – w decydujący sposób kształtują wymagania w procedurze. Ponieważ pożaru litowo-jonowej jednostki magazynowej straż pożarna z reguły nie ugasi, lecz może jedynie

powstrzymać jego rozprzestrzenianie, żądania koncentrują się na dostępności, zaopatrzeniu w wodę i bezpiecznych warunkach prowadzenia działań.

- Powierzchnie dla straży pożarnej: drogi przejazdowe o szerokości co najmniej 3,5 m w nawiązaniu do DIN 14090 względnie wytycznej o powierzchniach dla straży pożarnej, o wystarczającej nośności i odpowiednich promieniach łuków.
- Woda gaśnicza: dla instalacji średnich i dużych minimalna wydajność wody gaśniczej 800 l/min przez dwie godziny (łącznie co najmniej 96 m³), do wykazania przez sieć hydrantową, zbiornik wody gaśniczej według DIN 14230 lub studnię wody gaśniczej według DIN 14220.
- Retencja wody gaśniczej: nie jest generalnie wymagana prawem budowlanym; przy dużych instalacjach i lokalizacjach wrażliwych, takich jak strefy ochrony wód, do uzgodnienia z organem wydającym pozwolenie, na podstawie oceny ryzyka sporządzonej przez wykonawcę i operatora.
- Oznakowanie: informacja o bateriach litowo-jonowych według VDE-AR-E 2510-2 przy wejściach, po stronie zamka na wysokości oczu obok drzwi.
- Alarmowanie: system sygnalizacji pożarowej z transmisją do jednostki alarmującej nie jest z punktu widzenia straży pożarnych bezwzględnie konieczny, wymaga jednak uzgodnienia z miejscową służbą ochrony przeciwpożarowej; przyjęte jest automatyczne powiadomienie operatora i odłączenie od sieci w razie zdarzenia.

Wskazówka: Lepiej uzgadniać wcześniej niż poprawiać później — Doświadczenia z postępowań o pozwolenie pokazują: kto posadzi służbę ochrony przeciwpożarowej, organ wydający pozwolenie i ubezpieczyciela majątkowego przy jednym stole jeszcze przed złożeniem wniosku budowlanego i ustali polubownie odległości, bariery, wodę gaśniczą i dojazdy, wyraźnie skraca procedurę. Późniejsze wymogi dotyczące odległości lub oddzielen budowlanych da się w gotowo zaprojektowanej instalacji wdrożyć tylko wielkim nakładem.

Często zadawane pytania

Czy każdy magazyn energii wymaga pozwolenia na budowę?

Magazyny wielkoskalowe w kontenerach i zintegrowane z budynkami są obiektami budowlanymi i wymagają regularnie pozwolenia na budowę według właściwego krajowego prawa budowlanego; zwolnienia z procedury środowisko branżowe dla wielkoskalowych magazynów litowo-jonowych nie przyjmuje. Małe magazyny domowe należy od tego odróżnić. Miarodajne są zawsze prawo krajowe i konkretny przypadek – wczesne zapytanie o warunki zabudowy daje jasność.

Co konkretnie oznacza kwalifikacja jako nieuregulowany obiekt szczególny?

Wobec braku przepisów szczególnych organ wydający pozwolenie ocenia instalację indywidualnie i może postawić szczególne wymagania. Centralnym dokumentem jest obiektowy scenariusz ochrony przeciwpożarowej, który w sposób spójny wykazuje odległości, separację termiczną, obciążenie wybuchowe, wodę gaśniczą i potrzeby straży pożarnej, a który sprawdzają inżynierowie sprawdzający względnie rzeczoznawcy.

Czy nowe uprzywilejowanie na terenach niezabudowanych dotyczy każdego projektu magazynowego?

Nie. Zgodnie z nową regulacją uchwaloną pod koniec 2025 roku uprzywilejowane są magazyny pozostające w przestrzenno-funkcyjnym związku z istniejącą instalacją odnawialnych źródeł energii (§ 35 ust. 1 pkt 11 BauGB) oraz pozostałe magazyny energii według § 35 ust. 1 pkt 12 BauGB, jeżeli mają moc co najmniej 4 MW, znajdują się najwyżej 200 m od stacji transformatorowej lub elektrowni i spełniają limity powierzchni (0,5 procent obszaru gminy, maksymalnie 50 000 m²). Dla projektów spoza tych przesłanek z reguły pozostaje wymóg planowania przestrzennego.

Porozmawiajmy o Państwa projekcie

Odpowiedź w ciągu 24 godzin w dni robocze.

info@sbs-rs.de**+49 89 541 960 209**Czytaj online: www.sbs-rs.de/batteriespeicher/ratgeber/genehmigung-baurecht-bess