Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
1A.110/2006 /ggs

Urteil vom 19. April 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Beschwerdeführer, handelnd durch VCS-Sektion beider Basel, und diese vertreten durch Rechtsanwalt Martin Pestalozzi,

gegen

Tivona Omikron AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Advokat Roman Zeller,
Einwohnergemeinde Pratteln, Schlossstrasse 34, Postfach, 4133 Pratteln 1,
Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Rechtsdienst, Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal,
Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal.

Gegenstand
Quartierplanung "Media Markt", Pratteln,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil
des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung
Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 5. April 2006.

Sachverhalt:
A.
Der Einwohnerrat Pratteln beschloss am 25. April 2005 die Quartierplanvorschriften "Media Markt" für die Parzelle Nr. 2122. In der Gewerbezone "Grüssen" sollen ein neues Fachmarkt-Center (als Ersatz für die bisher gemieteten Flächen im Möbelhaus Pfister), ein Kunden- und Angestellten-Restaurant sowie Nutzungen für Büros, Gewerbe und Dienstleistungen erstellt werden. Die Erschliessung ist über den Grüssenweg vorgesehen. Während der öffentlichen Planauflage gingen diverse Einsprachen ein, darunter diejenige des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS), vertreten durch die Sektion beider Basel. Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen unterbreitete der Gemeinderat Pratteln die Quartierplanung dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung und Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Der Regierungsrat wies die Einsprachen am 6. Dezember 2005 ab und genehmigte den Beschluss des Einwohnerrates Pratteln zu den Quartierplanvorschriften "Media Markt" vom 25. April 2005. Im Wesentlichen führte der Regierungsrat in seinem Entscheid aus, die fragliche Anlage unterliege keiner Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die relevante Verkaufsfläche betrage lediglich ca. 4'360 m2 und geplant seien 197 Autoparkplätze. Die UVP-Pflicht sei grundsätzlich projektbezogen zu beurteilen. Obwohl aufgrund der geographischen Nähe ein gewisser Zusammenhang zwischen den Quartierplänen "Media Markt" (Parzelle Nr. 2122), "Grüssen 4" (Parzellen Nrn. 4546 und 4547) sowie "Geschäftshaus IKEA" (Parzelle Nr. 4544) bestehe, fehle ein funktionaler Zusammenhang gänzlich. Die Bauherrschaften hätten weder zusammengearbeitet noch aufeinander abgestimmt

gehandelt, noch hätten sie eine gemeinsame Organisation oder Ziele gehabt.
B.
Gegen den Regierungsratsbeschluss erhob der VCS Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft und beantragte, es sei die Genehmigung der Quartierplanvorschriften zu verweigern und die Sache zur Durchführung einer UVP an den Einwohnerrat Pratteln zurückzuweisen. Das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, wies die Beschwerde mit Urteil vom 5. April 2006 ab. Es fehle an einem für die Begründung des funktionalen Zusammenhangs wesentlichen Element, nämlich an der Zusammenarbeit zwischen den Bauherren oder an einer gemeinsamen Organisation derselben.
C.
Mit Eingabe vom 24. Mai 2006 erhebt der VCS, handelnd durch die Sektion beider Basel, Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 5. April 2006. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, verzichtet auf eine Vernehmlassung, während die Einwohnergemeinde Pratteln auf Abweisung der Beschwerde schliesst. Desgleichen beantragt die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft namens des Regierungsrats, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen. Die Tivona Omikron AG als Bauherrin und private Beschwerdegegnerin ersucht ebenfalls um Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat sich zur Angelegenheit geäussert.

In seiner Replik hält der Beschwerdeführer sinngemäss an seinen Anträgen fest. Gleichzeitig stellt er ein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Mit Verfügung vom 30. November 2006 hat der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Die von der privaten Beschwerdegegnerin unaufgefordert zugestellte Eingabe, aus welcher hervorgeht, dass die Firma IKEA offensichtlich auf ihr ursprüngliches Projekt verzichtet, wurde den Beteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Weil die angefochtene Entscheidung vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG, SR 173.110), also vor dem 1. Januar 2007 (AS 2006, 1242), ergangen ist, untersteht die Beschwerde noch dem Bundesrechtspflegegesetz vom 16. Dezember 1943 (OG; siehe Art. 132 Abs. 1 BGG).
1.1 Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid, der sich auf Bundesverwaltungsrecht, namentlich auf das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz [USG], SR 814.01) und die Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) stützt. Dagegen steht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht offen.
1.2 Umstritten ist, ob die angefochtene Quartierplanung für das Bauvorhaben einer UVP nach Art. 9 USG untersteht. Der VCS ist gemäss Art. 55 USG zur Beschwerde berechtigt (Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen; VBO; SR 814.076). Er hat sich bereits am gesamten kantonalen Verfahren beteiligt und kann daher gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen (Art. 55 Abs. 5 USG).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.
1.3 Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG). Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz

entschieden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften festgestellt, ist das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellung im angefochtenen Entscheid gebunden (Art. 105 Abs. 2 OG).
2.
Der Beschwerdeführer macht in erster Linie geltend, die Quartierplanung "Media-Markt" hätte aufgrund des funktionalen Zusammenhangs gemeinsam mit den Projekten "Geschäftshaus IKEA" und "Grüssen 4" sowie mit dem Einrichtungshaus IKEA beurteilt werden müssen. Insbesondere seien die Parkplätze der verschiedenen Anlagen zu addieren, mit der Folge, dass eine umfassende UVP hätte durchgeführt werden müssen. Der Beschwerdeführer vertritt insbesondere die Auffassung, das "Geschäftshaus IKEA" sei als Erweiterung des bestehenden IKEA-Einrichtungshauses zu betrachten, was zu deren gemeinsamer Behandlung als Neuanlage führe. Da dies vor Kantonsgericht nicht geschehen sei, sei der angefochtene Entscheid bundesrechtswidrig.
2.1 Nach Art. 9 USG i.V.m. Anhang Nr. 11.4 UVPV unterliegen Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen der UVP-Pflicht. Dies gilt nach Nr. 80.5 Anhang UVPV ebenfalls für Einkaufszentren mit mehr als 5000 m2 Verkaufsfläche. Für die Quartierpläne "Geschäftshaus IKEA" und "Grüssen 4" wurde denn auch je eine separate UVP durchgeführt, ebenso für das 1997 erstellte Einrichtungshaus IKEA. Es ist indes unbestritten, dass das Vorhaben "Media Markt" allein weder den Schwellenwert in Bezug auf die Parkplätze (197) erreicht, noch eine Fläche aufweist, welche eine UVP-Pflicht begründen würde (4'360 m2).
2.2
2.2.1 Gemäss Art. 8 USG werden Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt. Diese Bestimmung bezieht sich auf sämtliche umweltrelevanten Vorhaben, unabhängig davon, ob sie einer UVP unterliegen oder nicht. Die Umweltrechtskonformität eines Projekts ist unter Einbezug aller Teilvorhaben zu prüfen, die in zeitlicher und sachlicher Hinsicht zusammenhängen (vgl. BGE 124 II 75 E. 7a S. 82, 293 E. 26b S. 346; 118 lb E. 2b S. 79 f.). Dagegen darf ein einzelnes Vorhaben dann isoliert beurteilt werden, wenn dessen alleinige Verwirklichung zweckmässig erscheint und gleichzeitig die Ausführung weiterer damit zusammenhängender Projekte ungewiss ist. In diesem Fall sind bei der späteren Beurteilung weiterer Vorhaben die Umweltauswirkungen der bereits realisierten Anlage einzubeziehen (vgl. BGE 118 Ib 76 E. 2b S. 80; Heribert Rausch/Peter M. Keller, in: Kommentar USG, Zürich März 2001, N. 8 und 24 zu Art. 8 sowie N. 35a zu Art. 9; Beatrice Wagner Pfeifer, Umweltrecht I, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 157 f.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 374 f.).
2.2.2 Die UVP-Pflicht besteht, sofern die beiden Anlagen, welche zusammen den Schwellenwert überschreiten, sich funktionell ergänzen, wogegen bei funktioneller Unabhängigkeit der Anlagen der rechtliche Ansatz der Projekt-UVP einer Zusammenrechnung entgegensteht (Rausch/ Keller, a.a.O., N. 35 zu Art. 9). Ob zwischen verschiedenen Vorhaben der erforderliche Zusammenhang im Sinne von Art. 8 USG gegeben ist, ist eine Rechtsfrage. Das Bundesgericht überprüft im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die richtige Anwendung des Bundesrechts frei, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (Art. 104 lit. a OG). Eine Ermessensüberprüfung steht dem Bundesgericht hingegen nicht zu (Art. 104 lit. c OG; Urteil 1A.129/2005 des Bundesgerichts vom 23. August 2005, E. 3.1, publ. in URP 2005 S. 732; BGE 125 II 385 E. 5a S. 390, 497 E. 1b/aa S. 500 mit Hinweisen).
2.3 Im Urteil 1A.270/1996 (publ. in RDAF 1998 I 98) hatte das Bundesgericht zu beurteilen, ob zwischen verschiedenen Bauvorhaben in der Gemeinde Lutry ein derart enger funktionaler und räumlicher Zusammenhang bestehe, dass eine UVP durchgeführt werden müsse. Es hat dies verneint, obwohl mehrere Parkings in einem engen Perimeter geplant wurden. Als ausschlaggebend erachtete das Bundesgericht dabei, dass es an einer Zusammenarbeit zwischen den Bauherrschaften fehlte. Diese hatten weder aufeinander abgestimmt gehandelt noch verfügten sie über eine Organisation oder gemeinsame Ziele. Auch im Urteil 1A.355/1996 (publ. in RDAF I p. 185; URP/DEP 1998 S. 145) hat das Bundesgericht in E. 5c/aa sinngemäss festgehalten, dass es zur Bejahung eines relevanten Zusammenhangs u.a. einer koordinierten Realisierung der einzelnen Vorhaben bedarf. Im Entscheid 1A.133/2003 vom 15. April 2004 (publ. in URP 2004 S. 351) war die Frage zu beurteilen, ob das geplante Parkhaus eines Hotels und ein bereits bestehendes öffentliches Parkhaus als Einheit zu betrachten seien. Das Bundesgericht hat wiederum darauf abgestellt, ob die beiden Parkhäuser funktionell verbunden werden sollten. Da dies nicht der Fall war, verneinte es die UVP-Pflicht. Hingegen befand es
im Urteil 1A.129/2005 vom 23. August 2005 (publ. in URP 2005 S. 732), eine UVP-pflichtige Bauschuttaufbereitungsanlage mit Lagerhalle und ein nahe gelegener Lagerplatz für Mulden und Baumaterialien könnten sich derart ergänzen, dass sie als eine betriebliche Einheit zu betrachten seien, selbst wenn die Möglichkeit be-

stände, sie auch unabhängig voneinander zu betreiben. Es bejahte die Pflicht zu einer Gesamt-UVP. In diesem Fall handelte es sich um einen einzigen Bauherrn.
2.4 Das Kantonsgericht hat diese Meinungen und Beispiele aus Lehre und Praxis weitgehend in seinem Urteil aufgenommen und in der Folge geprüft, ob zwischen den verschiedenen Quartierplänen ein funktioneller Zusammenhang bestehe. Es kommt zum Schluss, es fehle trotz räumlicher Nähe, den gleichartigen Einkaufsangeboten, dem gemeinsamen Parkleitsystem und der gemeinsamen Zufahrtswege an einem wesentlichen Element für die Begründung des funktionalen Zusammenhangs, nämlich an der Zusammenarbeit zwischen den Bauherren oder an einer gemeinsamen Organisation derselben. Die Planung des Projektes "Media Markt" sei nicht in Koordination mit den anderen Firmen vorgenommen worden. Deshalb lehnt es eine gemeinsame UVP unter Einbezug sämtlicher Vorhaben ab.
2.5 Vorliegend scheinen die verschiedenen Quartierplanungen zwar in enger zeitlicher Nähe zu liegen, da sie innerhalb kurzer Zeiträume vom Einwohnerrat beschlossen wurden. Die beiden Vorhaben "Media Markt" und "Geschäftshaus IKEA" wurden am 25. April 2005, das Projekt "Grüssen 4" am 30. Mai 2005 verabschiedet. Es handelt sich indes nicht um eine zeitgleiche Planung, sondern lediglich um eine fast gleichzeitige kommunale Beschlussfassung. Erste Kontakte zwischen der Gemeinde und der IKEA fanden im Frühling 2002 statt, während erste Gespräche zum Vorhaben "Media Markt" zwischen der Beschwerdegegnerin und dem Gemeinderat bereits im Februar 2001 und diejenigen zum Projekt "Grüssen 4" im November 2000 geführt wurden. Das Möbelhaus IKEA ist schon seit dem Jahr 2000 operativ tätig. Daraus wird deutlich, dass die Vorhaben nicht aufeinander abgestimmt oder koordiniert wurden. Massgebend ist, ob sich die einzelnen Projekte derart ergänzen bzw. ergänzen können, dass sie als betriebliche Einheit zu betrachten sind (vgl. Urteil 1A.129/2005 vom 23. August 2005 E. 3.2, publ. in URP 2005 S. 732). Dies ist vorliegend nicht der Fall.
2.6 Selbst wenn die (unterschiedlichen) Non-Food-Angebote des Möbelhauses und des Media Marktes sich an private Endverbraucher richten und auch für das Areal "Grüssen 4" eine ähnliche Nutzung (Verkaufsräume [Non-Food], Ausstellungsräume und Kundenrestaurant) angestrebt wird (wie im Übrigen auch bei den vom Beschwerdeführer nicht erwähnten Verkaufshäusern Pfister und Conforama), besteht doch zwischen den verschiedenen Bauherrschaften keinerlei gemeinsame Organisation oder Zielsetzung. Der Media Markt soll in einem Einzel-Gebäude untergebracht werden, einschliesslich des Untergeschosses mit den Parkplätzen. Zwar sieht das Quartierplanreglement in Ziff. 6.5 vor, dass im ganzen Gewerbegebiet "Grüssen" ein Parkleitsystem eingerichtet wird, an welchem sich auch der Media Markt beteiligen muss. Wörtlich hält die Bestimmung fest: "Die Parkhäuser im Gewerbegebiet Grüssen sind mit einem geschossweisen Leitsystem und einer entsprechenden Anzeige 'FREI/BESETZT' bei der jeweiligen Einfahrt auszurüsten. Für die Einführung eines Parkleitsystems ist eine Schnittstelle für Datentransfers zu übergeordneten Stellen einzurichten. Die Kosten werden entsprechend der Anzahl Parkplätze zwischen den verschiedenen Zentren aufgeteilt."
Es handelt sich mithin entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht um ein gemeinsames Parkleitsystem der verschiedenen Betriebe, sondern um ein kommunales. Dieses gilt für das gesamte Gebiet "Grüssen", wobei die einzelnen Gebäude wiederum je über eine separate Einfahrt in die ihnen zugehörige Tiefgarage verfügen. Damit ist aber die jeweilige Einzelanlage von keiner anderen Anlage abhängig. Allgemein sieht die Gemeinde für alle Projekte, welche im vom kantonalen Richtplan als Wirtschaftsschwerpunkt festgelegten Gebiet angesiedelt werden sollen, die Beteiligung an einem Parkleitsystem vor. Diese Gemeinsamkeit lässt noch nicht auf einen funktionellen Zusammenhang zwischen den einzelnen Vorhaben schliessen. Mit dem Parkleitsystem wird dem Kunden angezeigt, welche Parkhäuser belegt sind und welche nicht. Dabei ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Kunde des Media Markts mangels Platz im hauseigenen Parkhaus auf dasjenige des Möbelhauses IKEA ausweichen dürfte, wodurch Synergien genutzt werden. Diese Mehrfachnutzung wird auch im Verkehrsgutachten vom 25. April 2001 bestätigt (S. 5 Ziff. 2.3). Indes handelt es sich nicht um ein organisatorisches Zusammengehen zwischen den beiden Bauherrschaften, sondern um eine
umweltrechtlich begründete Auflage der Gemeinde im Rahmen des Quartierplanverfahrens. Suchverkehr soll dadurch vermindert werden. Dazu haben die einzelnen Zentren lediglich anlage-intern die technischen Voraussetzungen für die Einführung des Leitsystems zu schaffen und eine Schnittstelle für Datentransfers einzurichten. Daraus lässt sich kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Vorhaben herleiten. Aus dem Entscheid des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. 337 vom 10. März 2004 ("Hegi" Winterthur) kann der Beschwerdeführer in dieser Hinsicht nichts zu seinen Gunsten ableiten. Im dortigen Fall sollte mit dem von der Bauherrschaft vorgeschlagenen Parkraumbewirtschaftungssystem eine Trennung der Kunden zweier Einkaufszentren erreicht werden. Die Situationen lassen sich darum nicht vergleichen.

2.7
2.7.1 Die räumliche Nähe der einzelnen Einkaufshäuser ist zwar ebenfalls zu bejahen. Dies liegt insbesondere daran, dass sämtliche Vorhaben im Perimeter des Teilzonenplan "Grüssen II" liegen, welcher ausdrücklich (auch publikumsintensive) Gewerbebetriebe vorsieht. Die kommunale Planung steht in Übereinstimmung mit der kantonalen, die gemäss dem Regionalplan Siedlung vom 25. Januar 2001 in Pratteln ein Gewerbegebiet von kantonaler Bedeutung festlegt. Der Kanton handelt jedoch in Beachtung von raumplanungs- und umweltrechtlichen Grundsätzen, wenn er für die Ansiedlung von publikumsintensiven Einrichtungen ein bestimmtes Gebiet ausscheidet. Folge daraus kann nicht sein, dass sämtliche auf diesem Areal situierten Betriebe einer gesamtheitlichen UVP unterzogen werden müssten. Wie das BAFU in seiner Vernehmlassung zu Recht zu bedenken gibt, ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass eine UVP jeweils projektbezogen erfolgt, weshalb der Einheitscharakter von verschiedenen Vorhaben, die von unterschiedlichen Bauherrschaften errichtet werden, nicht leichthin angenommen werden darf. Die einzelnen Anlagen sind darum vorliegend nicht als ein "Grossvorhaben", wie es der Beschwerdeführer nennt, zu qualifizieren.
2.7.2 Daran ändert auch die weitgehend gemeinsame Erschliessung nichts. Im Urteil 1A.133/2003 vom 15. April 2004 hat das Bundesgericht im Zusammenhang mit zwei Parkhäusern festgestellt, dass die UVP-Pflicht trotz der gemeinsam benützten öffentlichen Strasse nur zu bejahen wäre, wenn die Parkhäuser nicht nur benachbart, sondern auch funktionell miteinander verbunden wären (a.a.O., E. 2, publ. in URP 2004 S. 351; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.270+276/1996 vom 25. Juni 1997 in: RDAF 1998 I 98 E. 3 S. 103; s. auch Rausch/Keller, a.a.O., N. 35 zu Art. 9). Eine solche Verbindung besteht auch vorliegend nicht. Die kommunalen Vorgaben sind u.a. Ausfluss der Gesamtbetrachtung im Sinn von Art. 8 USG, welche die Gemeinde im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartierpläne "Geschäftshaus IKEA", "Grüssen 4", "Media Markt", "Rüti 5" und "Geisseler 2" vorgenommen hat (vgl. etwa das von der Gemeinde in Auftrag gegebene "Verkehrsgutachten" vom 25. April 2001 von Glaser, Saxer, Keller und die "Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen [Verkehr, Luft, Lärm]" der Gruner AG vom 5. Dezember 2003). In Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hat das Bundesgericht verschiedentlich festgestellt, dass Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs nicht im Einflussbereich der privaten Bauherrschaft liegen und es sich daher nicht um Betriebsvorschriften im Sinne von Art. 12 Abs. 1 lit. c USG handelt (Urteil 1A.125/2005 vom 21. September 2005 E. 9.2.1, in URP 2006 S. 151; BGE 123 II 337 E. 7a S. 353; Urteil 1P.23/2001 vom 5. September 2001 in URP 2001 S. 1061 ff., insbesondere E. 1d S. 1064 und E. 4c S. 1070; Urteil 1A.54/2001 vom 14. Februar 2001 in URP 2002 S. 441). Aus den von der Gemeinde gemachten Auflagen zum Shuttlebus-Betrieb und zur Anbindung ans öffentliche Strassennetz, welche in erster Linie eine Verbesserung des Modal-Splits bezwecken, lässt sich keine organisatorische Einheit der einzelnen Projekte ableiten. Es kann nicht sein, dass durch umwelt- oder planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde sozusagen "künstlich" ein funktionaler Zusammenhang zwischen Einzelvorhaben geschaffen wird, aus welchem sodann eine UVP-Pflicht für die Gesamtanlage resultiert.
2.8 Zusammengefasst weitet der Beschwerdeführer den Anlagebegriff im Sinn von Art. 9 USG zu sehr aus, wenn er sämtliche Verkaufsbetriebe im Perimeter "Grüssen" als Einheit betrachten will. Damit würde die Realisierung einzelner unabhängiger, aber je bundesrechtskonformer Vorhaben in unzulässiger Weise erschwert. Der vom Beschwerdeführer zitierte Fall "Hegi" (RRB Nr. 337 vom 10. März 2004 des Regierungsrates Zürich) lässt sich als Vergleich nicht beiziehen, da die Bauherrschaften damals offensichtlich zusammengearbeitet haben und eine gewisse Abstimmung der Projekte stattgefunden hat (E. 7f S. 13 des RRB Nr. 337). Zudem waren die Parkhäuser im zitierten Entscheid über eine gemeinsame Abfahrt erreichbar. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine Umgehung der UVP-Pflicht durch etappenweises Vorgehen ist den Betroffenen ebenfalls nicht vorzuwerfen, zumal für die Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA" und "Grüssen 4" jeweils UVP-Verfahren durchgeführt wurden. Der Vollständigkeit halber sei angeführt, dass nicht von Bedeutung ist, in welchem Stimmenverhältnis das Kantonsgericht seinen Entscheid gefällt hat.
3.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. Praxisgemäss werden gesamtschweizerischen ideellen Organisationen im bundesgerichtlichen Verfahren keine Kosten auferlegt. Indes hat der Beschwerdeführer die private Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor Bundesgericht angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Es werden keine Kosten erhoben.
3.
Der Beschwerdeführer hat die private Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Pratteln, dem Regierungsrat und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, sowie dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 19. April 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: