Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.202/2006 /daa

Urteil vom 10. September 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Reeb,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X._____,
Y._____,
Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,

gegen

Z._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Spoerri,
Gemeinderat Uitikon, Zürcherstrasse 59, 8142 Uitikon,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligungspflicht,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich,
1. Abteilung, 1. Kammer, vom 21. Juli 2006.

Sachverhalt:

A.
Z._____ ist Eigentümer der Liegenschaft Zürcherstrasse 92 in Uitikon. Seit einigen Jahren dekoriert er jeweils zur Adventszeit die strassenzugewandte Seite seines Einfamilienhauses sowie die Dachkante und den Vorgarten üppig mit Leuchtgirlanden und elektrisch beleuchteten weihnachtlichen Sujets. Die Beleuchtung lockt immer wieder Besucher an. Aufgrund der dadurch entstehenden Probleme für die Verkehrssicherheit wurden für die Adventszeit 2004/2005 Sofortmassnahmen (temporäre Parkgelegenheit; Signalisation) getroffen; für das kommende Jahr verlangte die Gemeinde die Einreichung eines Beleuchtungsgesuchs mit Verkehrskonzept.

B.
Am 25. Mai 2005 reichte Z._____ ein Gesuch für die Erstellung und den Betrieb einer Beleuchtungsinstallation vom 1. Advent bis zum Dreikönigstag, jeweils von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 18.00 bis 1.00 Uhr, ein. Als Sicherheitsmassnahmen sieht das Gesuch die Signalisation der Weihnachtsbeleuchtung entlang der Zürcherstrasse, 50 m ober- und unterhalb der Grundstücksgrenze, sowie die Anlage von Abstellplätzen für Besucher auf der vis-à-vis, in der Landwirtschaftszone, liegenden Parzelle Nr. 2675 vor.

Am 9. Juni 2005 erteilte die Kantonspolizei Zürich, Verkehrstechnische Abteilung, die Bewilligung für eine Signalisation während der Betriebszeiten der Weihnachtsbeleuchtung und befürwortete eine Signalisation der Zufahrt zu den provisorischen Abstellplätzen. Am 27. Juni 2005 erteilte die Verkehrskommission der Gemein-

de Uitikon eine "verkehrsrechtliche Bewilligung" und brachte zum Ausdruck, dass sie weitere Bewilligungen nicht für erforderlich halte.

C.
Am 20. September 2005 gelangten die Nachbarn X._____ und Y._____ an den Gemeinderat und machten geltend, dass sowohl die Weihnachtsbeleuchtung wie auch die für die Schaulustigen angelegten Abstellplätze baubewilligungspflichtig seien; die Beleuchtung sei für die Nachbarn störend und bewirke unzulässige Lichtimmissionen.

Am 3. Oktober 2005 stellte der Gemeinderat Uitikon fest, dass die temporäre, private Weihnachtsbeleuchtung an der Zürcherstrasse 92 keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfe.

D.
Gegen diesen Beschluss gelangten X._____ und Y._____ mit Rekurs an die Baurekurskommission I des Kantons Zürich. Diese führte am 1. Dezember 2005 einen Augenschein durch. Am 24. März 2006 hiess sie den Rekurs gut, hob den angefochtenen Beschluss auf und lud den Gemeinderat ein, Z._____ zur Einreichung eines Baugesuchs aufzufordern und ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

E.
Dagegen führten sowohl Z._____ als auch die Gemeinde Uitikon Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 21. Juli 2006 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde der Gemeinde nicht ein. Die Beschwerde von Z._____ hiess es im Sinne der Erwägungen gut und hob den Rekursentscheid auf. Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die Weihnachtsbeleuchtung nicht der Baubewilligungspflicht unterliege. Allerdings habe der Gemeinderat Uitikon gleichwohl eine rekursfähige Verfügung über die Vereinbarkeit der Weihnachtsbeleuchtung in dem für Weihnachten 2005 beanspruchten Umfang mit den massgeblichen bau- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften zu befinden. Hierfür wies das Verwaltungsgericht die Akten an den Gemeinderat Uitikon zurück.

F.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben X._____ und Y._____ am 15. September 2006 Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, soweit das Verwaltungsgericht die Beschwerde im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und den Rekursentscheid vom 24. März 2006 aufgehoben habe. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragen sie u.a., ihrer Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen und es sei ein Augenschein durchzuführen.

G.
Z._____ beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Gemeinde Uitikon hält an ihren in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht vorgebrachten Begründungen und Anträgen fest. Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hält in seiner Vernehmlassung fest, dass schon die vorgesehenen Abstellplätze für Besucher in der Landwirtschaftszone eine bewilligungspflichtige Anlage i.S.v. Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700) darstellten; sei schon deshalb ein Bewilligungsverfahren durchzuführen, so könne in diesem Rahmen auch die Zulässigkeit der Beleuchtung geprüft werden.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) weist darauf hin, dass das von der Beleuchtungsanlage erzeugte Licht eine Einwirkung im Sinne des Umweltschutzgesetzes sei und die Beleuchtungsanlage somit den Anforderungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01; USG) genügen müsse. Da jedoch noch keine materielle Beurteilung durch den Kanton vorgenommen worden sei, könne sich das BAFU dazu nicht weiter äussern.

Den Beteiligten wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den Vernehmlassungen der Bundesämter zu äussern. In

seiner Stellungnahme weist das Verwaltungsgericht darauf hin, dass es nur über die Bewilligungspflicht der Weihnachtsbeleuchtung zu entscheiden gehabt habe, und nicht über diejenige der beiden Abstellplätze; diese seien offenkundig bewilligungspflichtig.

H.
Mit Verfügung vom 3. November 2006 wurde der Antrag um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Das angefochtene Urteil ist vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) ergangen. Auf das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren bleiben daher die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG) weiterhin anwendbar (Art. 132 Abs. 1 BGG).

2.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG). Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen, wenn die Verletzung von Bundesverwaltungsrecht oder die Verletzung kantonaler Normen geltend gemacht wird, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen (BGE 128 I 46 E. 1b/aa S. 49 mit Hinweisen).

2.1 Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, mit dem die Baubewilligungspflicht für die streitige Weihnachtsbeleuchtung verneint wird. Ob für ein Vorhaben innerhalb der Bauzone eine Baubewilligungspflicht besteht, beurteilt sich nach Art. 22 RPG und nach dem kantonalen Recht, namentlich § 309 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und § 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BauVV). Dies ist grundsätzlich im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde zu prüfen (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPG in der bis zum 1. Januar 2007 geltenden Fassung [aRPG]).

2.2 Allerdings machen die Beschwerdeführer geltend, durch den Verzicht auf das Bewilligungsverfahren werde die Anwendung von Bundesumweltschutzrecht vereitelt. Diese Rüge ist im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu erheben (vgl. Entscheid 1A.216/2003 vom 16. März 2004 E. 1, publ. in URP 2004 S. 349). Gleiches gilt, soweit die Beschwerdeführer rügen, das Weihnachtsbeleuchtungskonzept umfasse auch die für Besucher erstellten temporären Abstellplätze in der Landwirtschaftszone und bedürfe deshalb einer Ausnahmebewilligung gemäss den Art. 24 ff. RPG (Art. 34 Abs. 1 aRPG; vgl. auch Entscheid 1A.202/2003 vom 17. Februar 2004 E. 1.2, publ. in ZBl 107/2006 S. 323).

2.3 Ist somit für diese Rügen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, rechtfertigt es sich, auch die damit in engem Zusammenhang stehenden Fragen des kantonalen Rechts in diesem Verfahren zu beurteilen.

Da alle Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.

2.4 Auf einen Augenschein kann verzichtet werden, nachdem sich die tatsächlichen Verhältnisse den in den Akten liegenden Fotos und Plänen entnehmen lassen. Ohnehin ist das Bundesgericht an den vom Verwaltungsgericht festgestellten Sachverhalt gebunden, es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden (Art. 105 Abs. 2 OG).

3.
Zu klären ist zunächst der Umfang des Streitgegenstandes: Liegt nur die Bewilligungspflicht der Weihnachtsbeleuchtung im engeren Sinne im Streit oder auch diejenige der Abstellplätze?
Unstreitig haben die Beschwerdeführer in ihrem Gesuch vom 20. September 2005 die Durchführung eines

Baubewilligungsverfahrens für die Weihnachtsbeleuchtung und für die Anlage der Abstellplätze beantragt. Die erstinstanzliche Verfügung des Gemeinderates beschränkte sich jedoch auf die "temporäre, private Weihnachtsbeleuchtung bei der Liegenschaft Zürcherstrasse 92" und stellte fest, dass diese keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfe.

Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Rekurs bei der Baurekurskommission mit dem Antrag, die Verfügung sei aufzuheben und die Gemeinde sei anzuweisen, das erforderliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Sie verlangten dagegen keine Ausdehnung des Verfahrens auf die Baubewilligungspflicht der temporären Abstellplätze. Die Baurekurskommission hielt deshalb in ihrem Entscheid (E. 2.1 S. 4) fest, im Streit stehe die Frage, ob die Weihnachtsbeleuchtung des Beschwerdegegners, die dieser jeweils zur Adventszeit in seinem Garten und an seinem Haus anbringe, der baurechtlichen Bewilligungspflicht unterliege. Dementsprechend lud die Baurekurskommission den Gemeinderat Uitikon ein, die Vereinbarkeit der Beleuchtungsinstallation mit dem materiellen Recht in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen (E. 3.6 S. 14); die Bewilligungspflicht der Abstellplätze wurde nicht geprüft. Dieser Entscheid wurde von den Beschwerdeführern nicht angefochten.

In dieser Situation musste das Verwaltungsgericht davon ausgehen, dass nur über die Bewilligungspflicht der Weihnachtsbeleuchtung zu entscheiden sei. Nur diese Frage ist deshalb auch Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens.

4.
Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

Art. 22 RPG umschreibt den Begriff "Bauten und Anlagen" nicht näher. Nach der Rechtsprechung gelten als "Bauten und Anlagen" jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (grundlegend BGE 113 Ib 314 E. 2b S. 315 f.; vgl. auch BGE 123 II 256 E. 3 S. 259; 120 Ib 379 E. 3c S. 383 f., 118 Ib 49 E. 2a S. 52). Dazu gehören gemäss bundesgerichtlicher Praxis auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 123 II 256 E. 3 S. 259 mit Hinweisen). Gewisse Vorhaben können sodann wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., S. 288).

Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 114 Ib 312 E. 2b S. 314).

Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden.

5.
Unstreitig ist, dass die übliche Weihnachtsdekoration und -beleuchtung von Wohnhäusern keinen bewilligungspflichtigen Tatbestand darstellt: Wie schon die Baurekurskommission festgehalten hat, gehören solche Beleuchtungen zur Weihnachtszeit zum kulturbedingten Erscheinungsbild von Gebäuden; sie strahlen nicht so hell, als dass ein Verstoss gegen Immissionsvorschriften zu befürchten wäre, und beeinträchtigen regelmässig auch die Verkehrssicherheit nicht.

5.1 Die vorliegend streitige Installation geht allerdings über das übliche Mass hinaus. Nach den Feststellungen

der Baurekurskommission wurden für die Weihnachtsdekoration 2005/2006 mehrere, teils hohe Bäume sowie einige Sträucher dicht mit Leuchtgirlanden in verschiedenen Farben ummantelt und von leuchtenden Sternen und Monden gekrönt. Im Gartenbereich standen mehr als 10 von innen beleuchtete Figuren in verschiedenen Grössen, darunter Schneemänner, Weihnachtsmänner und Schafe mit einem Hirten. Die Garageneinfahrt wurde flankiert von einem aus Leuchtketten geformten Rentier und einem ebenfalls aus Leuchtketten geformten Pferdegespann. Das Garagentor wurde von einem Vorhang aus Leuchtgirlanden abgedeckt, darüber prankte ein leuchtender blauer Stern. An der Hausfassade traten eine Schneeflocke von über einem halben Meter Durchmesser, ein Stern mit Kometenschweif und eine von Tannenzweigen umrahmte Glocke markant in Erscheinung. Aufs Dach führte eine von Leuchtketten erhellte Leiter. Vom Dachvorsprung hing ein ca. 1 m langer Teppich aus Leuchtgirlanden; die Dachkante wurde durchgehend mit Glühbirnen geschmückt. Auf dem Dach befand sich ein Weihnachtsmann auf einem Rentiergespann, welches sich - vom Schlitten bis zum vorderen der 9 Rentiere - über fast die ganze Länge des Haupthauses erstreckte. Auf dem Garagendach standen drei weitere Tiere und ein Weihnachtsbaum.

5.2 Eine aussergewöhnlich grosse und helle Weihnachtsdekoration kann, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, gegen den Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung (Art. 11 Abs. 2 USG) verstossen oder sogar schädlich oder lästige Immissionen verursachen (Art. 11 Abs. 3 USG; vgl. BUWAL, Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2005, S. 17 ff.). Sodann können sich Fragen der Einordnung in die Umgebung (§ 238 PBG) und der Verkehrssicherheit (§ 240 PBG) stellen.

5.3 Das Verwaltungsgericht hielt es jedoch nicht für erforderlich, Weihnachtsbeleuchtungen dem Baubewilligungsverfahren und damit einer präventiven Kontrolle zu unterwerfen. Nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge hätten derartige Beleuchtungen keine so wichtigen räumlichen Folgen, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestehe. Das kantonale Recht nehme denn auch befristete Vorhaben, wie z.B. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln, ausdrücklich von der Bewilligungspflicht aus.

Zudem seien die praktischen Fragen zu bedenken: Da solche Dekorationen nicht jedes Jahr auf gleiche Weise angebracht würden, müsste die Bewilligung gleichsam den Rahmen umschreiben, in dem sich die weihnachtliche Dekorationslust mit Girlanden, Himmelskörpern, Rentieren, usw. zahlen-, grössen- und flächenmässig sowie bezügliche Lichtstärke entfalten dürfe, was mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre.

Das Verwaltungsgericht hielt es deshalb für ausreichend, wenn die baupolizeiliche Überprüfung dann ansetze, wenn es zu konkreten Anständen komme, wie hier zu Klagen eines Nachbarn oder Störungen der Verkehrssicherheit. In diesem Fall müsse die Baubehörde in einer rekursfähigen Verfügung darüber befinden, ob die Dekoration den massgeblichen bau- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften genüge.

5.4 Dieser Auffassung ist beizupflichten:

Die nachträgliche Feststellungsverfügung der Gemeinde wird darüber Aufschluss geben, ob und inwiefern die Weihnachtsbeleuchtung des Beschwerdeführers den Anforderungen des Bau- und Umweltrechts entspricht und damit zugleich den rechtlichen Rahmen für die zulässige Weihnachtsbeleuchtung in den kommenden Jahren abstecken. Sollte die Gemeinde zum Ergebnis kommen, die streitige Beleuchtung sei nicht zu beanstanden, können die Beschwerdeführer diesen Entscheid weiterziehen und einen rechtskräftigen Entscheid über die Zulässigkeit der Weihnachtsbeleuchtung erlangen. Auch wenn sich dieser Entscheid formell auf das Jahr 2005 bezieht, kommt ihm doch präjudizielle Wirkung für die Zukunft zu.

Es würde einen unverhältnismässigen administrativen Aufwand sowohl für den Beschwerdegegner als auch für die Baubehörden bedeuten, jedes Jahr aufs Neue eine ordentliches Baubewilligungsverfahren für die Weihnachtsbeleuchtung durchführen zu müssen. Zwar bestünde u.U. die Möglichkeit, eine zeitlich unbefristete Baubewilligung zu erteilen, in der die zulässige Beleuchtung abstrakt durch Zahlen-, Grössen-, Flächen- und Lichtstärkenangaben umschrieben wird. Die Formulierung einer solchen Bewilligung wäre jedoch sehr schwierig. Sie könnte auch künftige Streitigkeiten über die Zulässigkeit einer konkreten Weihnachtsbeleuchtung nicht von

vornherein ausschliessen und würde deshalb nicht wesentlich mehr Rechtssicherheit bieten als die vom Verwaltungsgericht angeordnete nachträgliche Feststellungsverfügung.

5.5 Zu prüfen ist noch, ob eine präventive Kontrolle im Baubewilligungsverfahren aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Wie sich aus einer Aktennotiz der Kantonspolizei Zürich, Verkehrstechnische Abteilung, vom 1. Dezember 2004 ergibt, hatte die Weihnachtsbeleuchtung negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, weil Autofahrer bei der Vorbeifahrt auf der Fahrbahn der Zürcherstrasse unerwartet anhielten bzw. die Fahrzeuge in verkehrsbehindernder oder -gefährdender Weise parkierten, um die Beleuchtung zu bestaunen.

Nach Durchführung eines Augenscheins in der Adventszeit 2004 ordnete deshalb die Sicherheitsvorsteherin der Gemeinde Uitikon gestützt auf § 240 PBG Sofort-Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an und verlangte für das kommende Jahr die Einreichung eines Verkehrskonzepts. Dieses wurde im Sommer 2005 von der Kantonspolizei Zürich und der Verkehrskommission der Gemeinde Uitikon bewilligt. Insofern wurde bereits eine präventive Kontrolle unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit durch die hierfür zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Es ist nicht ersichtlich, welchen zusätzlichen Nutzen es unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit gebracht hätte, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

5.6 Einzuräumen ist den Beschwerdeführern und dem ARE dagegen, dass ein Baubewilligungsverfahren für die Anlage der Abstellplätze erforderlich sein könnte. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. oben, E. 3). Allerdings wird die Gemeinde im Rahmen des nachträglichen Feststellungsverfahrens auch die Fragen der Verkehrssicherheit und, in diesem Zusammenhang, die formelle und materielle Rechtmässigkeit der Abstellplätze prüfen müssen. Sollten diese der Baubewilligungspflicht unterliegen, müsste hierfür ein nachträgliches Bewilligungsverfahren eingeleitet und mit dem Feststellungsverfahren koordiniert werden.

6.
Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 und 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführer haben Z._____ für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 2'500.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Uitikon und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. September 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: