Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 184/2016

Urteil vom 14. November 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen,
Gerichtsschreiber Uebersax.

Verfahrensbeteiligte
1. A._____,
2. B._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Marc Peyer,

gegen

Gemeinderat Niederhasli,
Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 21. Januar 2016 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer.

Sachverhalt:

A.
Am 14. Mai 2013 erteilte der Gemeinderat Niederhasli A._____ und B._____ die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für ein eigenmächtig erstelltes Gartenhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. "..." an der X._____strasse in Niederhasli unter Bedingungen und Auflagen.
Am 24. Juni 2013 erhoben A._____ und B._____ Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten, der Entscheid des Gemeinderats Niederhasli sei ganz oder teilweise aufzuheben. Am 19. Dezember 2013 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat.

B.
Dagegen führten A._____ und B._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, wobei sie beantragten, den Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben, soweit dieser bestimmte Teile des baurechtlichen Entscheids des Gemeinderats Niederhasli bestätige; eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Am 21. Januar 2016 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

C.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 22. April 2016 an das Bundesgericht bean-

tragen A._____ und B._____, das Urteil des Verwaltungsgerichts und damit die strittigen Teile des baurechtlichen Entscheids des Gemeinderates aufzuheben; eventuell sei das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Sache zur Ergänzung und Neubeurteilung an dieses zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht wurde um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ersucht.
Der Gemeinderat Niederhasli schliesst auf Abweisung der Beschwerde und verlangt ausdrücklich die Zusprechung einer Parteientschädigung. Das Verwaltungsgericht stellt Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.
A._____ und B._____ äusserten sich am 6. Juli 2016 nochmals zur Sache.

D.
Mit verfahrensleitender Verfügung vom 24. Mai 2016 erteilte der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts offen (BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251; 133 II 409 E. 1.1 S. 411). Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen anfechtbaren kantonal letztinstanzlichen Endentscheid (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG).

1.2. Die Beschwerdeführer waren am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind als ursprüngliche Gesuchsteller für eine nachträgliche Baubewilligung sowie als direkte Adressaten des angefochtenen Entscheids gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert.

1.3. Nach Art. 105 Abs. 1 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde, es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, erhoben worden oder beruhe auf einem erheblichen Verstoss gegen Verfahrensrecht (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG dürfen neue Tatsachen und Beweismittel nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt.

1.4. Mit der Beschwerde an das Bundesgericht kann, von hier nicht interessierenden weiteren Möglichkeiten abgesehen, nur die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Dies prüft das Bundesgericht frei. Hingegen überprüft es die Anwendung des kantonalen Rechts mit Ausnahme des kantonalen Verfassungsrechts lediglich auf Willkür (gemäss Art. 9 BV) hin.

1.5. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführern geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung) gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

2.

2.1. Die Beschwerdeschrift enthält eine umfassende Darstellung des Sachverhalts. Die Beschwerdeführer beanstanden die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts unter verschiedenen Gesichtspunkten. Das Bundesgericht überprüft die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen nur mit beschränkter Kognition (vgl. vorn E. 1.3).

2.2. Die Beschwerdeführer berufen sich unter anderem auf ergänzende Unterlagen, insbesondere auf ein Schreiben des Regierungsrates Ernst Stocker an Werner Ess vom 12. September 2013, wonach sich der Gemeinderat

Niederhasli mit Brief vom 4. Juli 2013 gegen eine Umfahrung Niederhasli ausgesprochen und angekündigt habe, bei nächster Gelegenheit die Streichung dieses Vorhabens aus dem regionalen Richtplan zu beantragen und von der erneuten Festsetzung von Baulinien abzusehen. Die Beschwerdeführer behaupten, erst nachträglich im April 2016 vom neu eingereichten Schreiben des Regierungsratsmitglieds Kenntnis erhalten zu haben, weshalb es sich dabei und bei den darin erwähnten Umständen um zulässige unechte Noven handle. In der Sache schliessen sie daraus, es sei davon auszugehen, dass es keine Baulinien mehr gebe, die für ihre Baute massgeblich wären.
Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ändern die angerufenen Umstände nichts an der Rechtslage. Der regionale Richtplan wurde noch nicht angepasst und sah im hier massgeblichen Zeitpunkt die Umfahrung Niederhasli in verschiedenen Varianten und mit den entsprechenden Baulinien noch immer vor. Darauf ist abzustellen und nicht auf künftige ungesicherte Rechtsentwicklungen. Es ist ebenfalls nicht ersichtlich, weshalb die Gemeinde die Beschwerdeführer auf den fraglichen Briefwechsel mit dem zuständigen Regierungsrat hätte aufmerksam machen müssen, mit dem eine mögliche künftige, aber noch nicht als definitive Projektvorlage beschlossene Entwicklung diskutiert wurde. Im Übrigen hätte auch dieser Umstand die Rechtslage nicht entscheidend zu verändern vermocht. Entgegen der Darstellung in der Beschwerdeschrift ist aus dem regierungsrätlichen Schreiben vom 12. September 2013 nicht abzuleiten, die Baulinien hätten im Zusammenhang mit der sistierten Umfahrungsstrasse keine Gültigkeit mehr; dem Brief kann einzig entnommen werden, dass im damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen werden konnte, die Baulinien müssten bei der Revision des regionalen Richtplanes nicht mehr festgesetzt werden. Damit wurden weder die alten Baulinien aufgehoben
noch war der Verzicht auf die Umfahrung gesichert bzw. endgültig beschlossen. Die Beschwerdeführer können demnach aus den von ihnen eingereichten und als unechte Noven bezeichneten Unterlagen nichts zu ihren Gunsten ableiten. Damit braucht nicht entschieden zu werden, ob es sich dabei um zulässige Noven handelt oder nicht.

2.3. Die Beschwerdeführer sehen sodann eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung darin, dass in E. 1.1 des angefochtenen Entscheides festgehalten sei, für das strittige Gartenhaus sei ein Näherbaurecht gewährt worden. Tatsächlich sei ihnen lediglich ein beschränktes Näherbaurecht in Aussicht gestellt worden für den Fall, dass sie bestimmte bauliche Anpassungen vornehmen würden. Dass diese mit erheblichen Kosten verbunden seien, werde verschwiegen. Überdies seien auch weitere Feststellungen zum Näherbaurecht sowie zu den baulichen Verhältnissen des Gartenhauses und zu dessen vorbestandenem Fundament fehlerhaft. Alle diese Umstände seien für die Prüfung der Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus massgeblich. Darauf wird allenfalls unter rechtlichen Gesichtspunkten zurückzukommen sein. Inwiefern die entsprechenden Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz offensichtlich unrichtig sein sollten, ist jedoch nicht ersichtlich, zumal diese in den entsprechenden einschlägigen Erwägungen die fraglichen Punkte konkretisiert und beispielsweise in E. 3.2.2 des angefochtenen Entscheids ausdrücklich wiedergibt, die Gemeinde habe ein Näherbaurecht unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt.

2.4. Ferner rügen die Beschwerdeführer unterlassene bzw. fehlerhafte Sachverhaltsfeststellungen des Baurekursgerichts, deren Korrektur durch das Verwaltungsgericht unter Annahme einer nachträglichen Heilung unzulässig gewesen sei, was den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verletze.

2.4.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2; 136 V 117 E. 4.2.2.2).

2.4.2. Die Vorinstanz setzte sich eingehend mit der Frage der Heilung des von ihr festgestellten Verfahrensfehlers durch das Baurekursgericht auseinander. Sie hielt in E. 1.4 des angefochtenen Entscheids fest, die

Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffe die fehlende Auseinandersetzung des Baurekursgerichts mit dem Grundsatz von Treu und Glauben, wobei es sich um eine Rechtsfrage handle, die das Verwaltungsgericht mit der gleich umfassenden Überprüfungsbefugnis wie dessen Vorinstanz prüfe. Angesichts der hinreichend geklärten Sachlage erscheine eine Neubeurteilung durch das Baurekursgericht nicht notwendig und käme einem formalistischen Leerlauf gleich, weshalb der Mangel als geheilt gelten könne.

2.4.3. Auch diesbezüglich legen die Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar dar, weshalb die Folgerungen des Verwaltungsgerichts unzutreffend sein sollten. Ein Mangel bei den entsprechenden Sachverhaltsfeststellungen bzw. eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV ist nicht ersichtlich.

2.5. Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht sodann vor, dieses habe zu Unrecht angenommen, es fehle ihnen an Gutgläubigkeit. Die Vorinstanz stützt diese Einschätzung jedoch auf Informationen ab, welche die Beschwerdeführer nachweislich von Gemeindevertretern erhalten haben und mit denen sie auf mögliche rechtliche Probleme bei der Realisierung ihres Bauprojekts hingewiesen wurden. Angesichts dieser ihnen gegenüber geäusserten Vorbehalte ist es nicht unhaltbar, vom Fehlen der Gutgläubigkeit auf Seiten der Beschwerdeführer auszugehen.

2.6. Im Übrigen beruhen die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf denjenigen des Baurekursgerichts, das einen Referentenaugenschein vor Ort durchgeführt hatte, sowie auf verschiedenen Bildern und Plänen. Sie sind nicht aktenwidrig oder sonst wie willkürlich oder unter schwerwiegenden Verfahrensmängeln zustande gekommen und erweisen sich demnach für das Bundesgericht uneingeschränkt als verbindlich.

3.
Die Beschwerdeführer beanstanden einen Verstoss gegen die Begründungspflicht und damit gegen ihren Anspruch auf rechtliches Gehör, weil das Verwaltungsgericht in widersprüchlicher Weise in E. 3.4 seines Entscheids teilweise auf das Urteil des Baurekursgerichts verwiesen habe. Der Verweis sei zu allgemein ausgefallen und deshalb widersprüchlich, weil die Vorinstanz einzelne Schlüsse, die sich gerade in den Passagen befinden, auf die sie verweise, als unrichtig beurteile und korrigiere. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer geht aber aus dem angefochtenen Entscheid mit genügender Deutlichkeit hervor, in welchem Sinne das Verwaltungsgericht auf den Entscheid des Baurekursgerichts verweist und inwiefern es diesen korrigiert bzw. anpasst. Die Beschwerdeführer waren auch ohne weiteres in der Lage, das Urteil des Verwaltungsgerichts angemessen anzufechten. Damit liegt keine Gehörsverletzung vor. Analoges gilt für die Rüge, die Vorinstanz habe gegen ihre Begründungspflicht und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer bei der Annahme fehlender Gutgläubigkeit derselben verstossen. Dass sie vom Fehlen einer solchen ausgehen durfte, wurde bereits dargelegt (vgl. vorne E. 2.5); worin insofern eine Gehörsverletzung liegen sollte, ist
nicht ersichtlich.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer rügen weiter, das Verwaltungsgericht habe gegen den Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 9 BV verstossen, indem es nicht von dessen Verletzung durch die Gemeindebehörden ausgegangen sei. Sie hätten auf verschiedene Zusicherungen der Gemeindebehörden vertrauen und nur schon gestützt darauf das beanstandete Gartenhaus errichten dürfen.

4.2. Gemäss Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (vgl. auch Art. 5 Abs. 3 BV). Der Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in eine Zusicherung, Auskunft oder sonstiges Verhalten einer Behörde (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f.; 137 II 182 E. 3.6.2 S. 193; je mit Hinweisen). Voraussetzung ist, dass die sich auf den Vertrauensschutz berufende Person berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (vgl. zu den Voraussetzungen im Einzelnen BGE 141 I 161 E. 3.1 S. 164 f.; 137 II 182 E. 3.6.2 S. 193; je mit Hinweisen).

4.3. Auch mit dieser Rechtsfrage setzte sich bereits die Vorinstanz in E. 2 des angefochtenen Entscheids eingehend auseinander. Zutreffend hielt sie fest, dass allfällige Aussagen des früheren Gemeindepräsidenten und des Abteilungsleiters Bau und Umwelt der Gemeinde keine genügende Vertrauensgrundlage bilden konnten, da diese dafür zwar federführend, aber nicht entscheidberechtigt gewesen waren und es sich bei den von ihnen getätigten Äusserungen damit nicht um vom zuständigen Gemeindeorgan ausgesprochene verbindliche Zusicherungen handeln konnte. Das war für die Beschwerdeführer ohne weiteres ersichtlich. Die Behauptung, sie hätten davon ausgehen dürfen, in einer Landgemeinde könnten mündliche bzw. per Handschlag abgewickelte Landgeschäfte als verbindlich erachtet werden, ist nicht glaubwürdig. Daran ändert nichts, dass ein möglicher Landabtausch und das weitere Vorgehen allenfalls in einem Plan fixiert wurden. Analoges gilt für die Aussage eines Baukommissionsmitglieds, die Gemeinde werde sich nicht dagegen wenden, wenn das Gartenhaus zur Sanierung der Mist- und Jauchegrube aufgestellt werde. Aus solchen singulären Aussagen einzelner Gemeindevertreter, die nicht oder jedenfalls nicht allein für einen Baubewilligungsentscheid
zuständig sind, lassen sich keine verbindlichen Zusicherungen für die Rechtmässigkeit von Bauten ableiten, die eine Berufung auf den Vertrauensgrundsatz ermöglichen.

4.4. Der angefochtene Entscheid verletzt mithin den Grundsatz von Treu und Glauben nicht.

5.

5.1. In der Sache behaupten die Beschwerdeführer nicht, der angefochtene Entscheid verstosse gegen das Raumplanungsrecht des Bundes oder wende das einschlägige kantonale Baurecht willkürlich an. Sie rügen im Wesentlichen einzig einen Verstoss gegen den allgemeinen rechtsstaatlichen Verhältnismässigkeitsgrundsatz nach Art. 5 Abs. 2 BV sowie das spezielle grundrechtliche Gebot der Verhältnismässigkeit eines Grundrechtseingriffs bzw. konkret eines Eingriffs in ihre Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 BV) gemäss Art. 36 Abs. 3 BV. Die Beschwerdeführer machen dazu unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C 415/2014 vom 1. Oktober 2015, E. 4.3, geltend, sie könnten sich selbst dann auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen, wenn von fehlender Gutgläubigkeit auf ihrer Seite ausgegangen werde. Überdies beanstanden die Beschwerdeführer einen Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 Abs. 1 BV.

5.2. Das Verwaltungsgericht ging mit dem Baurekursgericht davon aus, dass die von der Gemeinde in der Baubewilligung ausgesprochenen Auflagen und Bedingungen rechtmässig seien. Soweit sie widersprüchlich seien, habe bereits das Baurekursgericht in seinem Entscheid Klarheit geschaffen.

5.3. Das Verwaltungsgericht prüfte durchaus, ob die den Beschwerdeführern gemachten baulichen Auflagen verhältnismässig waren, obwohl es diesen den guten Glauben grundsätzlich absprach. Der Hinweis auf das bundesgerichtliche Urteil 1C 415/2014 vom 1. Oktober 2015 vermag den Beschwerdeführern daher nicht zu helfen.

5.4. Mit der Vorinstanz erscheinen die den Beschwerdeführern gemachten Auflagen und Bedingungen aufgrund der Ausführungen des Baurekursgerichts klar und verständlich. Diese werden durch die Erwägungen im angefochtenen Entscheid zusätzlich verdeutlicht. Die Beschwerdeführer stellen im Wesentlichen einzig die Eignung der von ihnen verlangten baulichen Änderungen am Gartenhaus in Frage und verweisen auf die anfallenden Kosten. Insbesondere würde nach ihrer Auffassung die Holzkonstruktion durch die verlangten Anpassungen Schaden erleiden und die Statik sowie die Sicherheit der Baute würden dadurch beeinträchtigt. Dazu hatten die Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgericht ein Schreiben der Holzbauunternehmung eingereicht, die das Gartenhaus erstellt hatte, wonach der verlangte Rückbau "nicht sinnvoll" sei, was heisse, "die gesamte Konstruktion müsste abgeändert werden". Gestützt darauf konnte die Vorinstanz willkürfrei schliessen, das Gartenhaus lasse sich durchaus im verlangten Sinne anpassen, wenn auch nicht ohne Aufwand. Weshalb es Bundesrecht verletzen sollte, den Aufwand für den verfügten Rückbau den Beschwerdeführern aufzuerlegen, die das Gartenhaus ohne Baubewilligung erstellt hatten, wird von diesen nicht nachvollziehbar
aufgezeigt und ist auch nicht ersichtlich. Namentlich gibt es keine genügenden Anhaltspunkte für die Unverhältnismässigkeit bzw. Unzumutbarkeit der verlangten Anpassungen. Überdies mag es zwar zutreffen, dass die anfallenden Kosten durchaus mitberücksichtigt werden können. Es würde aber den Beschwerdeführern, die den

Rechtsverstoss begangen haben, obliegen, unverhältnismässige, überhöhte Kosten zu belegen oder zumindest glaubhaft zu machen, soweit ihnen das möglich und zumutbar erscheint. Solche lediglich zu behaupten und im Übrigen auf den Untersuchungsgrundsatz zu verweisen und das Verwaltungsgericht anzuhalten, es müsse die Kosten von Amtes wegen durch eine Expertise ermitteln, genügt nicht. Die Beschwerdeführer zeigen denn auch nicht auf, mit welchen Summen zu rechnen wäre und weshalb solche gemessen an ihrem Fehlverhalten unverhältnismässig sein sollten. Sie hätten durchaus Zeit gehabt und es wäre ihnen zumutbar gewesen, dem Verwaltungsgericht wenigstens eine vorläufige Schätzung der behaupteten Kosten, wenn nicht sogar einen eigentlichen Kostenvoranschlag für den vom Baurekursgericht verlangten Rückbau einzureichen.

5.5. Die Beschwerdeführer beanstanden weiter, die Vorinstanz habe die öffentlichen Interessen sowie diejenigen der Nachbarschaft an der Sanierung der Mist- und Jauchegrube ungenügend berücksichtigt. Dieser Einwand geht an der Sache vorbei. Die fragliche Sanierung bzw. die Erstellung des Gartenhauses als solche wird von den Vorinstanzen nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Sie wurde im Gegenteil bewilligt. Der Rückbau bezieht sich einzig darauf, dass sich Teile des Gartenhauses nicht nur zu nahe an der Grundstücksgrenze befinden, sondern diese teilweise sogar überragen. Darin liegt auch der Unterschied zur bisher von den Gemeindebehörden geduldeten Mist- und Jauchegrube, die zwar möglicherweise die Grenzabstände ebenfalls nicht einhielt, was aber nicht mit einer vorkragenden Dachkonstruktion eines Gartenhauses vergleichbar ist. Die Beschwerdeführer können sich daher für ihre Baute entgegen ihrer Auffassung nicht auf eine jahrelange Duldung des Unterschreitens des Grenzabstandes berufen. Im Übrigen zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, inwiefern andere Nachbarn als die Gemeinde selbst von der strittigen Baute betroffen sein sollten. Sie machen im Gegenteil sogar geltend, die Gemeinde sei die "einzig minimal betroffene Person des
geringfügigen Regelverstosses". Damit anerkennen sie implizite das grundsätzliche öffentliche Interesse der Gemeinde am verfügten Rückbau sowie den Regelverstoss. Weder erscheint dieser so geringfügig noch das Interesse der Gemeinde so minimal, dass der verlangte Rückbau unverhältnismässig wäre.

5.6. Schliesslich mag es zwar zutreffen, wie die Beschwerdeführer behaupten, dass nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, die Rechtmässigkeit der Baute über einen Landabtausch mit Umzonung oder lediglich eine Umzonung für die betroffenen Grundstücke zu erwirken. Die Gemeinde war dazu aber nicht verpflichtet, zumal ein solcher Vorgang unter Umständen kompliziert sein kann und dabei noch andere Interessen zu berücksichtigen wären. Die Beschwerdeführer tun überdies nicht dar, inwiefern andere von der Gemeinde bewilligte bzw. durchgeführte Landabtäusche mit ihrem Fall vergleichbar sein sollten. Der von ihnen behauptete Verstoss gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit nach Art. 8 Abs. 1 BV ist damit bereits deshalb zu verneinen, weil sie keine vergleichbaren Sachverhalte zu belegen vermögen. Im Übrigen fand die Bereitschaft der Gemeinde zur Einräumung eines Näherbaurechts, unter der Voraussetzung, dass die Beschwerdeführer die gleichzeitig verfügten Auflagen und Bedingungen erfüllen, Eingang in den Bewilligungsentscheid. Es steht daher nicht ein vollständiger, sondern nur ein teilweiser Rückbau zur Diskussion, womit insoweit auch die Gesichtspunkte der Erforderlichkeit und der Zumutbarkeit gewahrt werden. Die Gemeinde ist den
Beschwerdeführern insofern entgegen gekommen.

5.7. Im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid weder unverhältnismässig noch rechtsungleich.

6.
Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.
Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5, Art. 65 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen. Insbesondere steht der obsiegenden Gemeinde eine solche praxisgemäss nicht zu (vgl. Art. 68 BGG sowie BGE 134 II 117 E. 7 S. 118 f.).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

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

3.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Gemeinderat Niederhasli und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. November 2016

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Uebersax