



Fall-Nr.: B 2007/220
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 17.06.2008
Entscheiddatum: 17.06.2008

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17. Juni 2008

Bau- und Planungsrecht, Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG (SR 700), Art. 12 BauG (sGS 731.1). Ein Erotik-Betrieb in einer Liegenschaft mit zwei Wohnungen ist mässig störend und deshalb in der Wohn-Gewerbe-Zone zulässig. Der öffentlichrechtliche Immissionsschutz bietet keine Handhabe, den Erotik-Betrieb wegen ideeller Immissionen als stark störend und damit als zonenwidrig einzustufen (Verwaltungsgericht, B 2007/220).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

Politische Gemeinde St. Margrethen, vertreten durch den Gemeinderat, 9430 St. Margrethen,

Beschwerdeführerin,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

T. B.,

Beschwerdegegnerin,

sowie

X.,

Y.,

Z.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baugesuch (Umnutzung eines Wohnhauses in einen Erotik-Betrieb)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ T. B. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000, Grundbuch St. Margrethen, das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Dachgeschoss überbaut ist. X. ist Eigentümer der östlich angrenzenden Parzelle. Das in westlicher Richtung angrenzende Grundstück steht im Eigentum von Z. Die Gebäude, die sich auf den Parzellen befinden, werden zu Wohnzwecken genutzt. Die drei Grundstücke und das Gebiet



St.Galler Gerichte

östlich und westlich davon sind nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde St. Margrethen vom 4. September 1991 der zweigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone (WG2, Lärmempfindlichkeitsstufe III) zugeteilt. Unmittelbar nördlich der Parzellen verläuft die Kantonsstrasse, die entlang ihrer Südseite einen Fuss- und Radweg aufweist, der unter anderem als Schulweg zum Schulhaus Nebengraben dient. Direkt nördlich der Kantonsstrasse liegen die Bahnlinie und die Autobahn A1.

Am 24. Juli 2006 stellte die Bauverwaltung St. Margrethen anhand von Lichtgirlanden und Reklameschriften fest, dass Räumlichkeiten der Liegenschaft Grundstück 0000 in einen Erotik-Betrieb "Asian Massagen" umgenutzt worden war. Mit Präsidialverfügung vom 26. Juli 2006 ordnete der Gemeindepräsident die sofortige Einstellung der gewerblichen Tätigkeit an und forderte T. B. auf, ein Baugesuch für die Nutzungsänderung einzureichen.

Gemäss Baugesuch vom 27. Juli 2006 sollen im Hochparterre und im ersten Obergeschoss der Liegenschaft je eine Wohnung in einen "Thai- und Sportmassagebetrieb" (Erotik-Betrieb) umgenutzt werden.

B./ Das Baugesuch vom 27. Juli 2006 wurde in der Zeit vom 16. bis 31. August 2006 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist erhoben u.a. X., Y. und Z. öffentlich- und privatrechtliche Einsprache beim Gemeinderat St. Margrethen und beantragten, die Baubewilligung für die Umnutzung der Liegenschaft sei zu verweigern.

Am 16. Oktober 2006 hiess der Gemeinderat St. Margrethen die Einsprachen gut und lehnte das Umnutzungsgesuch im Sinn der Erwägungen ab (Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids). Gleichzeitig ordnete er an, die Einfahrt sei so abzuändern, dass nicht rückwärts in die Hauptstrasse gefahren werden könne. Die Parkplätze seien parallel anzuordnen und zu markieren. Entlang des Rad- und Gehwegs sei ein unüberfahrbarer Stellriemen oder dergleichen anzubringen. Die Ausfahrtsbreite dürfe maximal 5.00 m betragen (Ziff. 2 des Entscheids).

C./ Gegen den Beschluss des Gemeinderates St. Margrethen vom 16. Oktober 2006 erhob T. B. am 7. November 2006 Rekurs beim Baudepartement. Sie stellte die Rechtsbegehren, die Umnutzung der Liegenschaft in einen Thai- und Massagebetrieb



St.Galler Gerichte

sei zu bewilligen (Ziff. 1), die Einsprachen seien öffentlichrechtlich und zivilrechtlich abzuweisen (Ziff. 2) und auf eine bauliche Anpassung der Parkfläche sei zu verzichten (Ziff. 3). Sie hielt indessen fest, sie sei bereit, die vier Parkplätze neu parallel zur Strasse einzuzeichnen.

Am 15. Mai 2007 führte das Baudepartement einen Augenschein durch und am 3. Dezember 2007 wurde der Rekurs von T. B. im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. Der Beschluss des Gemeinderates St. Margrethen vom 16. Oktober 2006 wurde aufgehoben und die Streitsache wurde zur Erteilung der Baubewilligung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Der Entscheid wird im Wesentlichen damit begründet, die Umnutzung der beiden Wohnungen in einen Erotik-Betrieb sei zonenkonform und führe weder öffentlichrechtlich noch privatrechtlich zu einer übermässigen Einschränkung der Wohnnutzung in den Nachbarliegenschaften.

D./ Am 18. Dezember 2007 erhob die Politische Gemeinde St. Margrethen gegen den Entscheid des Baudepartements vom 3. Dezember 2007 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellte die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Entscheid des Gemeinderats vom 16. Oktober 2006 sei in allen Teilen zu bestätigen (Ziff. 1), unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziff. 2). Die Beschwerde wird im Wesentlichen damit begründet, der Betrieb eines Erotiksalons führe zu übermässigen ideellen Immissionen und vermindere die Wohnqualität im Quartier.

Das Baudepartement nahm am 1. Februar 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. X., Y. und Z. haben darauf verzichtet, sich am Verfahren zu beteiligen. Am 17. März 2008 machte die Politische Gemeinde St. Margrethen von der Möglichkeit Gebrauch, sich zur Stellungnahme des Baudepartements zu äussern. Sie teilte mit, in der Nacht vom 21. auf den 22. Februar 2008 sei gegen die Liegenschaft ein Buttersäureanschlag verübt worden, was ein weiterer Beweis dafür sei, dass der Erotik-Betrieb nicht als zonenkonform beurteilt werden könne.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:



1.1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Ferner entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 18. Dezember 2007 und ihre Ergänzung vom 21. Januar 2008 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Nach Art. 57 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, abgekürzt USG) sind die Gemeinden berechtigt, gegen Verfügungen der kantonalen und der Bundesbehörden in Anwendung dieses Gesetzes die Rechtsmittel des eidgenössischen und kantonalen Rechts zu ergreifen, sofern sie dadurch berührt werden und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung haben. Sodann steht das Beschwerderecht der zuständigen Behörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt zur Wahrung öffentlicher Interessen nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP zu (vgl. dazu Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 450 ff. mit Hinweisen; F. Rüdüsüli, Die Legitimation der öffentlich-rechtlichen Körperschaften im Beschwerdeverfahren, in: 20 Jahre Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Nr. 12 der Schriftenreihe "Der Kanton St. Gallen heute und morgen", St. Gallen 1986, S. 42). Somit ist die Politische Gemeinde St. Margrethen legitimiert, soweit sie mit der Beschwerde öffentliche Interessen wahren will.

1.3. Soweit sich die Politische Gemeinde St. Margrethen auf privatrechtlichen Immissionsschutz nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210) berufen will, fehlt es ihr indessen an der Beschwerdelegitimation. Die Rechtsmittelberechtigung würde voraussetzen, dass sie durch Eigentum oder Besitz mit einem betroffenen Grundstück verbunden wäre, was nicht geltend gemacht wird (VerwGE vom 31. Mai 2005 i.S. Politische Gemeinde J. und Mitbeteiligte, in: www.gerichte.sg.ch).

1.4. Auf die Beschwerde ist im Sinn der Erwägungen einzutreten.

2. Unbestritten ist, dass die Umnutzung der beiden Wohnungen in einen Erotik-Betrieb nach Art. 78 Abs. 2 lit. o des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) bewilligungspflichtig ist. Sodann muss von Bundesrechts wegen ein



Bewilligungsverfahren durchgeführt werden, wenn umweltrelevante Änderungen von Bauten und Anlagen zur Diskussion stehen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 861 mit Hinweis auf GVP 1999 Nr. 94 E. 2c und Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2000 Nr. 21).

3. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz verkenne, dass die Umnutzung der Wohnungen in einen Erotik-Betrieb ideale Immissionen bewirke, die in einer Wohn-Gewerbe-Zone nicht zulässig seien.

3.1. Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, abgekürzt RPG). Die Zonenkonformität im Sinn des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (Heer, a.a.O., Rz. 360 mit Hinweisen).

In den Zonenvorschriften sind Art und Mass der zulässigen Immissionen ausdrücklich oder indirekt bestimmt, indem sie in genereller Weise die Bauten und Anlagen bezeichnen, die in der betreffenden Zone bewilligt werden können. Als Nutzungsvorschriften haben die baurechtlichen Immissionsbeschränkungen abstrakte Geltung. Ob ein generell ausgeschlossener Betrieb im konkreten Fall stören würde oder nicht, ist unerheblich. Es genügt, wenn die fragliche Nutzung typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was in der betreffenden Zone verträglich ist (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, Art. 24 N. 8 mit Hinweisen).

Die zur Diskussion stehende Liegenschaft befindet sich in der Wohn-Gewerbe-Zone. Gemäss Art. 12 BauG sind in Wohn-Gewerbe-Zonen neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. In der Praxis werden Ladengeschäfte, Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Druckereibetriebe aber auch Transportbetriebe bis zu einer bestimmten Grösse zu den mässig störenden Betrieben gerechnet (Heer, a.a.O., Rz. 373 mit Hinweis auf VerwGE vom 22. August 1994 i.S. A. und E. H.-K.; vgl. auch P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 163 f.). Das Verwaltungsgericht hat einen bordellähnlichen mit rund 12 im Schichtbetrieb arbeitenden Frauen, sechs für die



Bedienung der Kunden vorgesehenen Zimmern, einem Empfangsraum, einer Küche, drei Bädern und einem separaten WC und mit Öffnungszeiten von Montag bis Donnerstag zwischen 09.00 und 01.00 Uhr und am Freitag und am Samstag zwischen 09.00 und 02.00 Uhr bei abstrakter Betrachtung in der Wohn-Gewerbe-Zone als zonenkonform eingestuft. Es hat erwogen, es sei nicht davon auszugehen, dass der Betrieb eines Erotikclubs in der genannten Grössenordnung zu übermässigen Lärmimmissionen oder übermässigen Beeinträchtigungen ideeller Natur führe, die zwingend einen Standort in der Gewerbe-Industrie- oder in der Industriezone erforderlich machten (GVP 2005 Nr. 26).

Gemäss Baugesuch vom 27. Juli 2006 sind auf zwei Stockwerken neben zwei Aufenthaltsräumen vier Räume vorgesehen, in denen Kunden bedient werden. Auf den Plänen sind zudem zwei Küchen und zwei Duschräume ersichtlich. Es ist geplant, dass dort vier Frauen arbeiten und dass das Etablissement die ganze Woche über, von Montag bis Sonntag, jeweils von 10.00 Uhr bis 02.00 Uhr geöffnet ist.

Im Rahmen der abstrakten Beurteilung ergibt sich somit, dass ein Erotik-Betrieb dieser Grössenordnung nur mässig störend wirkt und daher in der Wohn-Gewerbe-Zone zonenkonform ist. Auch wenn das Unbehagen der Beschwerdeführerin verständlich ist, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, dass gegen die Liegenschaft ein Buttersäureanschlag verübt worden ist. Insoweit erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

3.2. Seit dem Erlass des USG und seiner Ausführungsvorschriften, so auch der Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob ein Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach Art. 14 ff. RPG Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt, wie dargelegt, in der Wohn-Gewerbe-Zone. Sodann gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der mässig störende Betriebe



St.Galler Gerichte

zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV, Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz, sGS 672.43, und Art. 17 des Baureglements der Beschwerdeführerin).

Unbestritten ist, dass es sich beim Erotik-Betrieb, den die Beschwerdegegnerin eröffnen will, um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG handelt, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt (dazu GVP 2005 Nr. 27 und F. Bellanger, Das Schweizerische Umweltschutzrecht, Rechtsprechung von 1995 bis 1999, in: URP 7/2001 619 ff., 652). Davon wird grundsätzlich der direkt mit dem Betrieb einer Anlage verbundene "Verhaltenslärm" von Menschen erfasst (BGE 123 II 74 ff.). Soweit diese Emissionen nach aussen dringen (Aussenlärmemissionen), fallen sie in den Regelungsbereich der LSV (Art. 1 Abs. 2 lit. a LSV). Der Innenlärm wird davon teilweise erfasst (Art. 1 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 lit. a LSV).

Die Beschwerdeführerin stellt die Beurteilung der Vorinstanz nicht in Frage, wonach die durch den Erotik-Betrieb verursachten Lärmimmissionen die in der Empfindlichkeitsstufe III geltenden Emissionsbegrenzungen einhalten.

3.3. Die Beschwerdeführerin beruft sich demgegenüber auf verschiedene Gerichtsurteile und bemängelt, die Vorinstanz habe die vom Erotik-Betrieb ausgehenden ideellen Immissionen in rechtlicher Hinsicht falsch beurteilt. Diese seien nicht nur mässig, sondern stark störend. Sie begründet dies damit, es gelte, der Verslumung des Quartiers entgegenzuwirken. Es möge zwar zutreffen, dass das Quartier nicht in derselben Dichte überbaut sei wie das städtische Wohnquartier, das dem Urteil des Bundesgerichts 1P.191/1997 vom 28. November 1997 zu Grunde liege, das Sexgewerbe wirke sich indessen ebenso negativ aus und die Wohnqualität werde herabgesetzt. Sodann vermöge die Argumentation der Vorinstanz, dass die nähere Umgebung der Liegenschaft gewerblich genutzt werde, nicht zu überzeugen. Es handle sich um Gewerbebetriebe, die keine ideellen Immissionen verursachen würden und wo zudem nur tagsüber gearbeitet werde. Im weiteren sei es geradezu zynisch, wenn darauf hingewiesen werde, in der Umgebung sei das Sexgewerbe bereits mit einem Table-Dance-Betrieb vertreten. Dies treffe zwar zu, spreche indessen dagegen, einen weiteren Erotik-Betrieb zuzulassen.



Wie ausgeführt, kann sich die Beschwerdeführerin nicht auf den privatrechtlichen Immissionsschutz berufen, der auch vor ideellen Immissionen schützt (GVP 2005 Nr. 26). Zu prüfen ist deshalb, ob der öffentlichrechtliche Immissionsschutz eine Handhabe bietet, um ihrem einem öffentlichen Bedürfnis entsprechenden Anliegen Rechnung zu tragen (vgl. dazu BGE 108 Ia 147 E. 5 c/bb).

3.3.1. Als ideelle Einwirkungen gelten Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme Eindrücke erwecken. Sie können die Nachbarschaft direkt belästigen oder aber indirekte Wirkungen zeitigen, indem sie durch eine unästhetische oder sonst unerfreuliche Umgebung die Wohnqualität (und sei es auch nur den Ruf der Wohngegend) beeinträchtigen, die Vermietbarkeit von Wohnungen erschweren oder den Geschäften die Kundinnen und Kunden fernhalten (BGE 108 Ia 146 E. 5 c/aa; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 2 mit Hinweisen und B. Waldmann, Der Schutz vor ideellen Immissionen in Wohngebieten - eine kritische Würdigung, in: BR 4/2005 S. 156 ff.). Im Gegensatz zu materiellen Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigung, Strahlen und Erschütterungen, werden ideelle Immissionen oft als immaterielle Immissionen bezeichnet (BGE 108 Ia 144 E. 5 c/aa und Waldmann, a.a.O., in: BR 5/2004 S. 156). Es ist notorisch und wird von der Vorinstanz nicht bestritten, dass derartige Einwirkungen in der Umgebung von Einrichtungen des Sex-Gewerbes entstehen können (vgl. auch GVP 2005 Nr. 26). Sie können in einem Ausmass unangenehm und lästig werden, dass es im öffentlichen Interesse liegt, sie zu verhindern (Urteil des Bundesgerichts 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 E. 4.1.). Die Beschwerdeführerin geht indessen mit Recht davon aus, dass die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotential zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen voraussetzt (BGE 108 Ia 147 E. 5 c/bb, Urteile des Bundesgerichts 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005, 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003, 1P.191/1997 vom 26. November 1997).

3.3.2. Das eidgenössische Umweltschutzrecht erfasst nicht alle denkbaren Auswirkungen, die eine Baute oder Anlage mit sich bringen kann (BGE 118 Ia 115 E. 1 b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 10). Wie die Vorinstanz mit Recht ausführt (E. 4.1. des angefochtenen Entscheids), werden immaterielle Immissionen vom USG und seiner Ausführungsgesetzgebung nicht erfasst (Urteil des Bundesgerichts 1A.120/2005 vom



31. Mai 2006 mit Hinweis auf Waldmann, a.a.O., in BR 4/2005 insbesondere S. 159 ff.; vgl. auch BVR 2001 23 f.). Dies schliesst indessen nicht generell aus, dass sich das öffentliche Recht von Bund, Kantonen und Gemeinden mit den ideellen Immissionen befasst. Im Rahmen ihrer bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten sind Kantone und Gemeinden befugt, ideale Immissionen einzuschränken (Urteil des Bundesgerichts 1P.68/2007 vom 17. August 2007 und Waldmann, a.a.O., in: BR 4/2005 S. 158).

Städtebauliche Nutzungsvorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts haben selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Namentlich ist es weiter Sache des kantonalen Rechts, die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Vorschriften bezüglich Nutzungsart und -intensität zu erlassen, wobei diese Vorschriften mittelbar ebenfalls dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen können (BGE 118 Ia 115 E. 1b; GVP 1999 Nr. 90 mit Hinweis auf BGE 117 Ib 152 f.; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 10). Sodann finden sich Vorschriften zum Schutz vor ideellen Einwirkungen im allgemeinen Polizeirecht oder im Gewerbepolizeirecht (Waldmann, a.a.O., in: BR 4/2005 S. 158).

Dementsprechend lag dem Urteil des Bundesgerichts 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003, auf das sich die Beschwerdeführerin bezieht, die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu Grunde, wonach sexgewerbliche Salons in Gebieten mit einem bestimmten Wohn(flächen)anteil verboten sind (vgl. auch ZBI 2004 S. 111). Das Gericht erwog, es handle sich um eine planungsrechtliche Festlegung, die im Baubewilligungsverfahren zu beachten sei. Im dort zitierten Urteil 1P.191/1997 vom 26. November 1997 betreffend Zonenkonformität eines Massagesalons in der Wohnzone hat das Bundesgericht ausgeführt, bei einem Wohnanteil von mindestens 60 % einer Zone W4 sei es nicht willkürlich, auf ein dicht überbautes Gebiet mit einem hohen Wohnanteil bzw. einer hohen Wohnnutzung zu schliessen und es sei daher vertretbar, sexgewerbliche Betriebe in einer solchen Zone aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen. Am 25. Juni 1982 (BGE 108 1a 140 f.) hatte das Bundesgericht schliesslich ein Unterhaltungsgewerbegesetz zu beurteilen, wonach die Bewilligung bestimmter Darbietungen zu verweigern ist, "wenn wegen der Lage des Betriebslokals eine übermässige Einwirkung ideeller oder materieller Art auf die Nachbarschaft zu erwarten oder eingetreten ist". Das Bundesgericht erwog, diese



Vorschrift liege im öffentlichen Interesse und stelle eine zulässige, polizeilich motivierte Einschränkung der Handels- und Gewerbefreiheit dar.

3.3.3. Im vorliegenden Fall bestehen keine Nutzungsvorschriften des kantonalen oder kommunalen Rechts, wonach der zur Diskussion stehende Erotik-Betrieb bezüglich ideeller Immissionen als stark störend und damit auch zonenwidrig einzustufen wäre. Sodann fällt der Betrieb weder in den Geltungsbereich des Unterhaltungsgewerbegesetzes (sGS 554.4, abgekürzt UGG), wonach Veranstaltungen und Anlagen die Nachbarschaft nicht übermässig belästigen dürfen (Art. 3 lit. b UGG), noch in denjenigen des Gesetzes über Spielgeräte und Spiellokale (sGS 554.3, abgekürzt GSS), wonach die Bewilligung für ein Spiellokal nur erteilt wird, wenn der Schutz der Umgebung vor übermässigen Einwirkungen gewährleistet ist (Art. 7 Abs. 1 lit. c GSS).

3.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Der öffentlichrechtliche Immissionsschutz bietet keine Handhabe, der von der Beschwerdeführerin befürchteten Verslumung des Quartiers entgegenzuwirken und zu verhindern, dass die Liegenschaft nicht in einen Erotik-Betrieb der hier zur Diskussion stehenden Grössenordnung umgenutzt werden darf.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Auf die Erhebung der Kosten wird verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzu-sprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Auf die Erhebung der Kosten wird verzichtet.



3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Gerichtsschreiberin:

Die

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- die Beschwerdebeteiligten

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 57 USG und Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.