



**M
O
T
T
E
N**

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FL.NR. 500“ MOTTEN

BEGRÜNDUNG

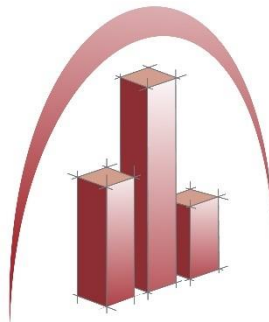
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 09.01.2024

Aufstellungsbeschluss vom:
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Motten, Gemeindeteil Motten
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

GEMEINDE MOTTEN
vertreten durch
1. Bürgermeisterin K. Habersack
Fuldaer Straße 11
97786 Motten

Tel.: 09748 / 9191 - 0

.....
Katja Habersack
1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

1	PLANUNGSANLASS	3
2	PLANUNG	5
3	EINGRIFFSREGELUNG	6
3.1	Bestand	6
3.2	Eingriff und Ausgleich	7
3.2.1	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume.....	7
3.2.2	Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume	8
4	HINWEISE	9
4.1	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.2	Altlasten	10
5	ARTENSCHUTZ	10
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	10
6	BAURECHT	10

Anlage:

Artenauswahlliste Gehölze

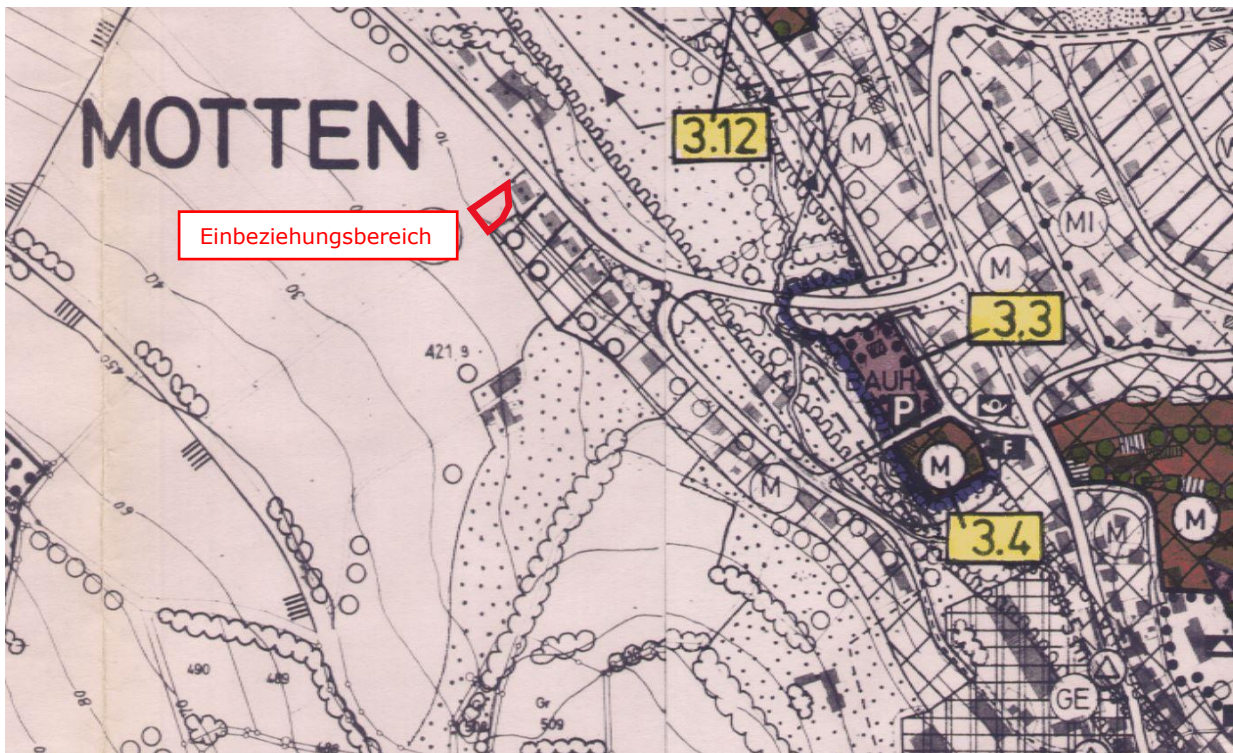


ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

1 PLANUNGSANLASS

Für eine etwa 890 m² große Teilfläche des Privatgrundstückes Fl. Nr. 500, Gemarkung Motten, besteht aktuelles Bauinteresse durch den Grundstückseigentümer. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Motten ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Das Grundstück liegt im unbeplanten Außenbereich, und ist damit aktuell nicht bebaubar.

Die Fläche ist in Anlehnung an den gemeindlichen Flächennutzungsplan sowie entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung, als Mischgebiet zu bewerten.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Motten¹

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung des Grundstückes an der Ortsstraße „Eckenwiese“ zu erlangen, beabsichtigt die Gemeinde Motten eine Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch die Satzung wird die ca. 890 m² große Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 500 der Gemeinde Motten, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

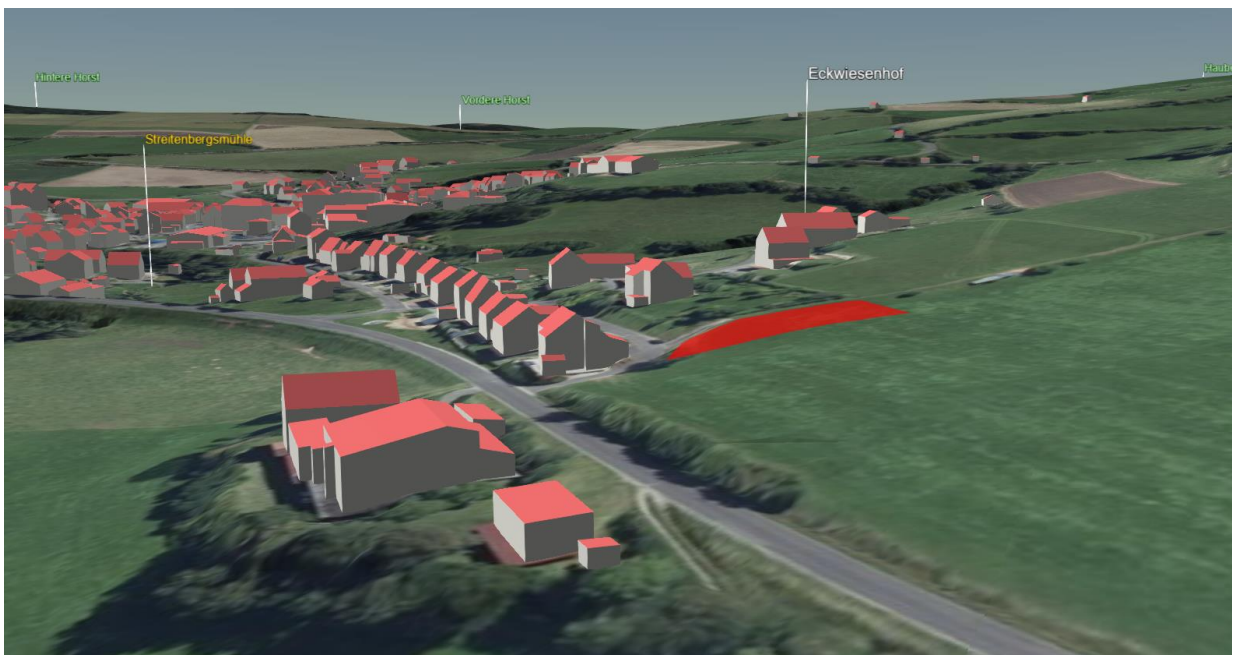
Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt als vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB.

Unter Berücksichtigung der südöstlich vorhandenen Wohnbebauung wird die Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich, die bestehende Siedlungsstruktur Mottens nicht stören.

¹ Quelle: Gemeinde Motten



Mit der Einbeziehungssatzung kann, ohne relevanten Erschließungsaufwand, kurzfristig Bauland auf der Basis eines konkreten Bauwunsches in Motten geschaffen werden.



Luftbild mit Parzellarkarte und 3D-Darstellung der Bestandsbebauung²

Ziel der Planung ist es, den Bauwunsch des Ortsbürgers zu ermöglichen. Durch die wohnbauliche Weiterentwicklung an dieser Stelle wird die vorhandene Infrastruktur an der „Eckenwiese“ weiter ausgelastet und eine geordnete Abrundung der Bebauung realisiert. Mit der Einbeziehung des derzeitigen Außenbereiches, bietet sich der Gemeinde Motten die Möglichkeit sehr günstig und schnell dringend benötigtes

² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Wohnbauland zu generieren.

Im Zuge dieses Verfahrens wird bewusst auf die reglementierenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes verzichtet, um die angestrebte Bebauung nicht unnötig zu beschränken und eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Die Grundstücke im angrenzenden, derzeitigen Innenbereich, sind nahezu vollständig durch Wohngebäude und Nebengebäude überstellt. Gehölze finden sich an der nördlichen Grenze sowie im erweiterten Umfeld.



Amtliche Karte³

Das Gebot zum Flächensparen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der mit der Einbeziehung angestrebten Ortsentwicklung, der planerischen Entscheidung untergeordnet. Um die vorliegend vorgesehene bauliche Weiterentwicklung von Motten zu ermöglichen, ist ein bauleitplanerischer Eingriff in Natur und Landschaft im vorgelegten Umfang unumgänglich. Der Eingriff wird im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen (sh. Ziffer 3).

2 PLANUNG

Der insgesamt ca. 890 m² große Einbeziehungsbereich umfasst eine Teilfläche des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes Fl. Nr. 500, Gemeinde Motten.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich soll „vor Ort“ auf dem Grundstück, entlang der geplanten nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen erfolgen.

Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog von Bebauungsplänen, sollen weitestgehend vermieden werden. Die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergeben sich durch die vorhandene Bebauung und Nutzung im angrenzenden Ortsbereich. Die Satzung soll nicht die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen.

³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Lediglich die innere Eingrünung des Grundstückes sowie die erforderliche Ausgleichsfläche, werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert. Für das Grundstück ist, neben Pflanz- und Saatmaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche, zusätzlich die Anpflanzung von mindestens einem Großbaum vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung ist über die Uttrichshausener Straße (St 2432) und die Straße „Eckenwiese“ gesichert. Beide Ortstraßen sind vollständig vorhanden bzw. ausgebaut.

Auswirkungen auf die verkehrliche Situation an der Uttrichshausener Straße und die angegliederten innerörtlichen Verkehrsflächen, sind durch die geplante wohnbauliche Nutzung des zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücksteiles nicht zu erwarten.

Die Versorgung mit Strom, Trink- und Löschwasser sowie die Fernmeldekommunikation, wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Uttrichshausener Straße und in der „Eckenwiese“ sichergestellt. Bei Arbeiten im Nahbereich von Versorgungsleitungen (z. B. für die Herstellung von Hausanschlüssen) ist eine Leitungseinweisung durch den jeweiligen Versorgungsträger notwendig.

Die Entwässerung des Grundstückes kann durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt werden. Die Realisierung eines Trennsystems ist aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich und aufgrund der Einzelbebauung des Grundstückes unzweckmäßig. Das bestehende Ortsnetz kann die Mischwässer aus dem Geltungsbereich noch aufnehmen.

3 EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Einbeziehungssatzungen ausgleichspflichtig.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten) zu erwarten.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Berechnung der Beeinträchtigungsintensität.

3.1 Bestand

Die betroffene Teilfläche des Grundstückes liegt am bisherigen westlichen Ortsrand von Motten, an einem von Westen nach Osten geneigten Hang (etwa 14 % Geländeneigung). Die gesamte Fläche unterliegt derzeit landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland).

An das Grundstück im Norden angrenzend, sowie in den vorhandenen Wohngärten und entlang der umliegenden Wege und Straßen, finden sich einzelne Gehölzstrukturen aus Hecken und Obst- bzw. Laubbäumen.

Besondere, landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen, bestehen aufgrund der Bebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nicht.

Die Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft soll an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze erbracht werden.



Foto Bestand⁴:



Blick auf Planfläche von Utrichshausener Straße

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf eine vertiefende Darstellung zur Bewältigung der Eingriffsregelung wird verzichtet, da eine verhältnismäßig kleine Fläche von ca. 565 m² (Gesamtfläche abzgl. Ausgleichsfläche) überplant wird, auf der ein naturschutzrechtlich zu betrachtender Eingriff stattfinden kann.

Gemäß Biotopwertliste⁵ entspricht die Fläche dem Biotop-/Nutzungstyp **G11**, was einem Ansatz von **3 WP** entspricht (= Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste **1a**).

Grundsätzlich werden aus dem Maß der baulichen Nutzungen Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung ermittelt werden können. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor zu bilanzieren. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und auf Basis der geplanten Bebauung eines Einzelgrundstückes wird der **Beeinträchtigungsfaktor 0,6** gewählt (entspr. Mischgebiet).

Als eingriffsminimierende Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung des Grundstückes, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens einen Laub- oder Obstbaum. Weitere Pflanzungen werden, aufgrund der angrenzenden Ausgleichsfläche, nicht festgesetzt. Eingriffsmindernd ist weiterhin zu beurteilen, dass durch den Grundstückseigentümer i.d.R. eine intensive Einpflanzung im Bereich der Freiflächen zur gärtnerischen Gestaltung erfolgt (**Planungsfaktor 5%**).

⁴ Quelle: Google Street View, aufgenommen im Juni 2022

⁵ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT / m² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume		Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)			
gering		565	3	0,6	1.017			
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					1.017			
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung			
naturnahe Gestaltung privater Grünflächen		Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung.			Festsetzung in EBZS aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
Summe (max. 20 %)					5%			
Summe Ausgleichsbedarf (WP, gerundet)					966			

Anhand der vorstehenden Angaben ergibt sich somit ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 966 Wertpunkten (WP).

3.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Als Ausgleichsfläche soll eine ca. 325 m² große Teilfläche des Eingriffsgrundstückes, mit Gehölzstrukturen bepflanzt werden. Die grenzbegleitend 5 m breite Fläche, wird hierzu mit einem privaten Pflanzgebot für eine truppweise Bepflanzung mit 2- bis 3-reihigen Hecken sowie Obstbaumergänzung (lokale Wildobstsorten) belegt. Unbepflanzte Bereiche sollen als Extensivwiese ausgebildet werden. Hindurch kann die Fläche (= BNT B112) um insgesamt 7 Wertpunkte aufgewertet werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken, standortgerechte Arten, Extensivgrünland	10	325	7	-	2.275
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							2.275			
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						2.275				
Summe Ausgleichsbedarf						966				
Differenz						+1.309				



Maßnahmen:

(sh. Festsetzungen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4)

- (1) Privates Pflanzgebot für 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung mit etwaiger Standortbindung gemäß Plandarstellung und Pflanzschema. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie Formschnitte der Hecke sind unzulässig.
- (2) Privates Pflanzgebot für die Anpflanzung von insgesamt drei Obstbäumen aus lokalen Wildobstsorten (z. B. Wildbirne, Holzapfel) mit etwaiger Standortbindung gemäß Plandarstellung; Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 cm. Der Pflanzabstand zu bestehenden und geplanten Gehölzen muss mindestens 5 m betragen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen sind regelmäßig bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte durchzuführen.
- (3) Umwandlung von Intensivgrünland zu extensiv genutztem Grünland. Die nicht bepflanzten Teilflächen sind als artenreiche Wiesen- und Saummischungen anzulegen und zu entwickeln. Geeignet ist die Regiosaatgutmischung „Feldraine und Säume“ von Saaten-Zeller oder gleichwertig. Die Grünfläche ist 2x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmaßnahmen ist unzulässig.

Mit der Maßnahme wird, in einem begrenzten Umfang, zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Das gemäß Ziffer 3.2.1 dargestellte Ausgleichserfordernis beträgt 966 WP. Somit wird durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen (2.275 WP) die vollständige Kompensation des Eingriffes erbracht (**Überschuss 1.309 WP**).

Durch die Randeingrünung ergibt sich ein kurz- bis mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp, der zur Erhöhung der Biodiversität führt. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenstrukturen bei.

Bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahme gilt das mit der Satzung vorbereitete Siedlungsvorhaben der Gemeinde Motten aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach der Bebauung des Grundstückes umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Motten mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

4 HINWEISE

4.1 Wasserwirtschaftliche Belange

- Reduzierung der Flächenversiegelung
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, sollten bei der Bebauung des Grundstückes flächenversiegelnde Maßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.



- Rückhaltmaßnahmen
Gründächer, Zisternen und weitere Maßnahmen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.
- Breitflächige Versickerung
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern.
- Grund- und Quellwasser
Ein Einleiten von Grund- oder Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5 ARTENSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL⁶ bekannt.

Vorbelastungen ergeben sich aus den bereits bestehenden Nutzungen und der Lage der Grundstücke am bisherigen Ortsrand bzw. der St 2432. Die entlang des Planbereiches bestehenden Gehölzstrukturen sollen vollständig erhalten werden. Vorsorglich werden aufgrund der Inanspruchnahme von Boden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Einhaltung der Schutzgebote für bodenbrütende Vogelarten müssen Erdarbeiten bis zum 15. März beendet werden. Falls dies nicht möglich ist, muss bis zum 15. März die Baufläche durch flächiges Abräumen der Oberbodenschicht für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet werden.

6 BAURECHT

Es bleiben die Rechte

- bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen
 - vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung wirksamer Baugenehmigungen
 - vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung erlangter Bauvorbescheide
- von den Regelungen und Festsetzungen unberührt.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung dienen somit im Wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen

⁶ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



- einer erloschenen Baugenehmigung
- eines nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Erweiterung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Motten, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung, wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Bei der Planung wurden die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Anerkannt: Gemeinde Motten
Katja Habersack, 1. Bürgermeisterin

Anlage:
Artenauswahlliste Gehölze



ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60-100 cm